

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 4-5-2024-Н

об определении рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды земельным участком с кадастровым номером 02:57:031303:204, общей площадью 6 042,00 кв.м., расположенной по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, з/у 63/10

Дата оценки: 29.03.2024

Дата составления отчета: 29.03.2024

## **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 27.03.2024 г ООО «Демииург» произведен расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды земельным участком с кадастровым номером 02:57:031303:204, общей площадью 6 042,00 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, з/у 63/10, 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. Космонавтов, з/у 63/10, по состоянию на 29.03.2024 г. составила:**

<b>Объект оценки</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>Рыночная стоимость права временного владения и пользования на условиях аренды, руб./год</b>	<b>Рыночная стоимость права временного владения и пользования на условиях аренды, руб./кв.м./год</b>
Земельный участок	02:57:031303:204	6 042,00	581 479,00	96,23941

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 «Демииург»

И.Э. Нургалеев

Оценщик

И.Э. Нургалеев



## ОГЛАВЛЕНИЕ

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	4
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	5
<b>1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b> .....	9
1.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	9
1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	10
<b>1.3. НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	12
<b>1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	13
<b>1.5 . ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b> .....	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
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	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 .....	29
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 .....	30
3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ .....	39
3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ .....	40
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	41
4.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО .....	41
4.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ .....	42
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	43
5.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ .....	43
<b>5.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b> .....	45
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	55
7. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА .....	56
8. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	57



## 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 27.03.2024 г

**Таблица 1 - Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 02:57:031303:204, общей площадью 6 042,00 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, з/у 63/10
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок с кадастровым номером 02:57:031303:204, общей площадью 6 042,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Производственная деятельность, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, з/у 63/10
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	581 479,00	581 479,00
Сравнительный	Не применялся		
Доходный	581 479,00		

**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. Космонавтов, з/у 63/10, по состоянию на 29.03.2024 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	02:57:031303:204	6 042,00	581 479,00	96,23941

### **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 02:57:031303:204, общей площадью 6 042,00 кв.м., расположенным по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, з/у 63/10	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок с кадастровым номером 02:57:031303:204, общей площадью 6 042,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Производственная деятельность, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, з/у 63/10	
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 02:57:031303:204, общей площадью 6 042,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Производственная деятельность, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, з/у 63/10  Заявка на оказание услуг по оценке объектов муниципального нежилого фонда от 27.03.2024 г. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-84214691 от 25.03.2024 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	29.03.2024	
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"> <li>• Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Сведения, полученные от Заказчика и содержащиеся в отчете, считаются достоверными.</li> <li>• Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</li> <li>• От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li> <li>• Мнение оценщика относительно рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды объекта оценки действительно только на дату оценки.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>	
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	  29.03.2024
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

<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА</b>	
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.
<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>	
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 18.11.2022<sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup> В части, не противоречащей Федеральным Стандартам



## 1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

**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-001/2024-84214691 от 25.03.2024 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

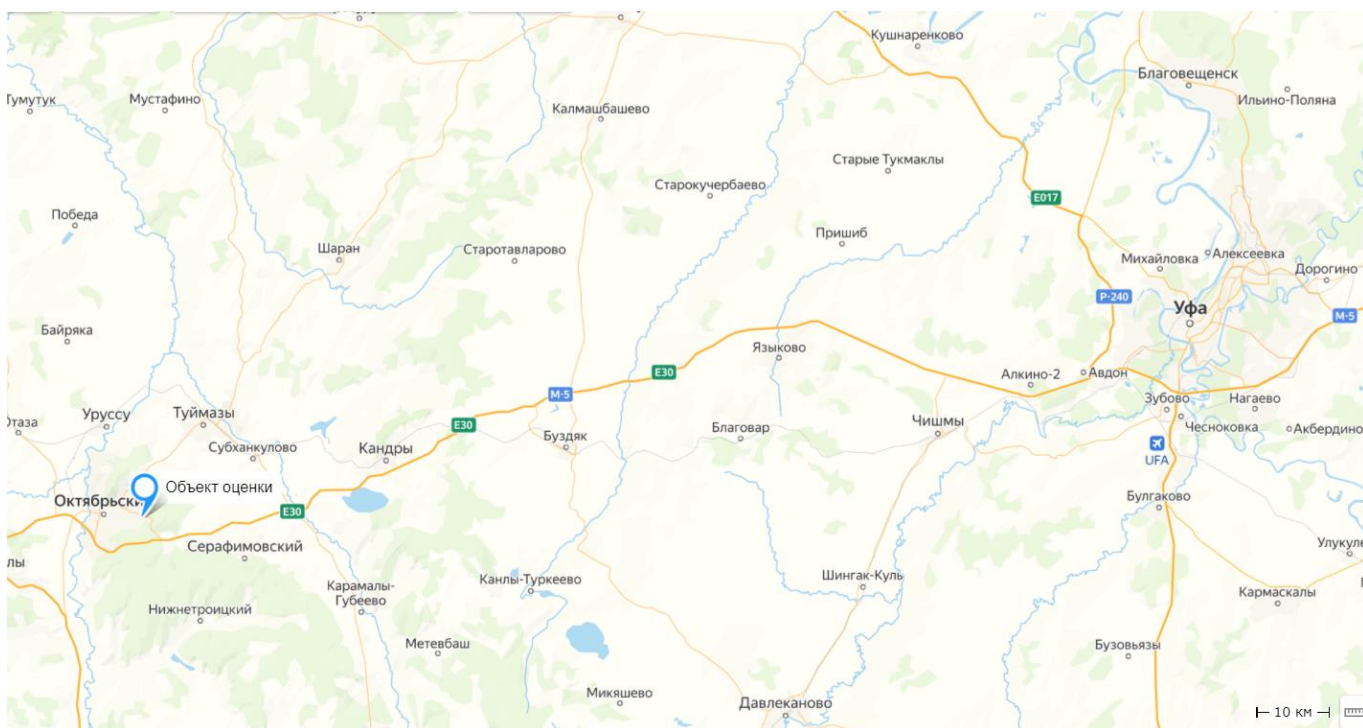


Рисунок 1

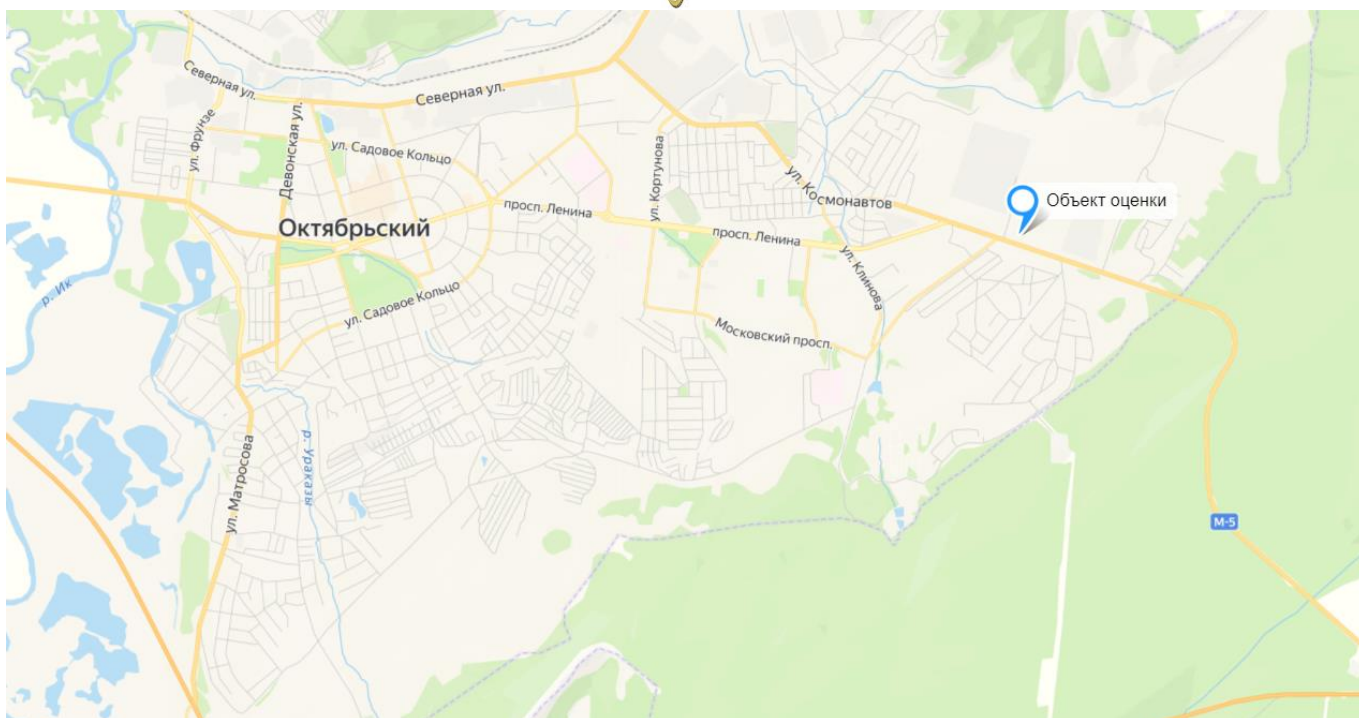


Рисунок 2

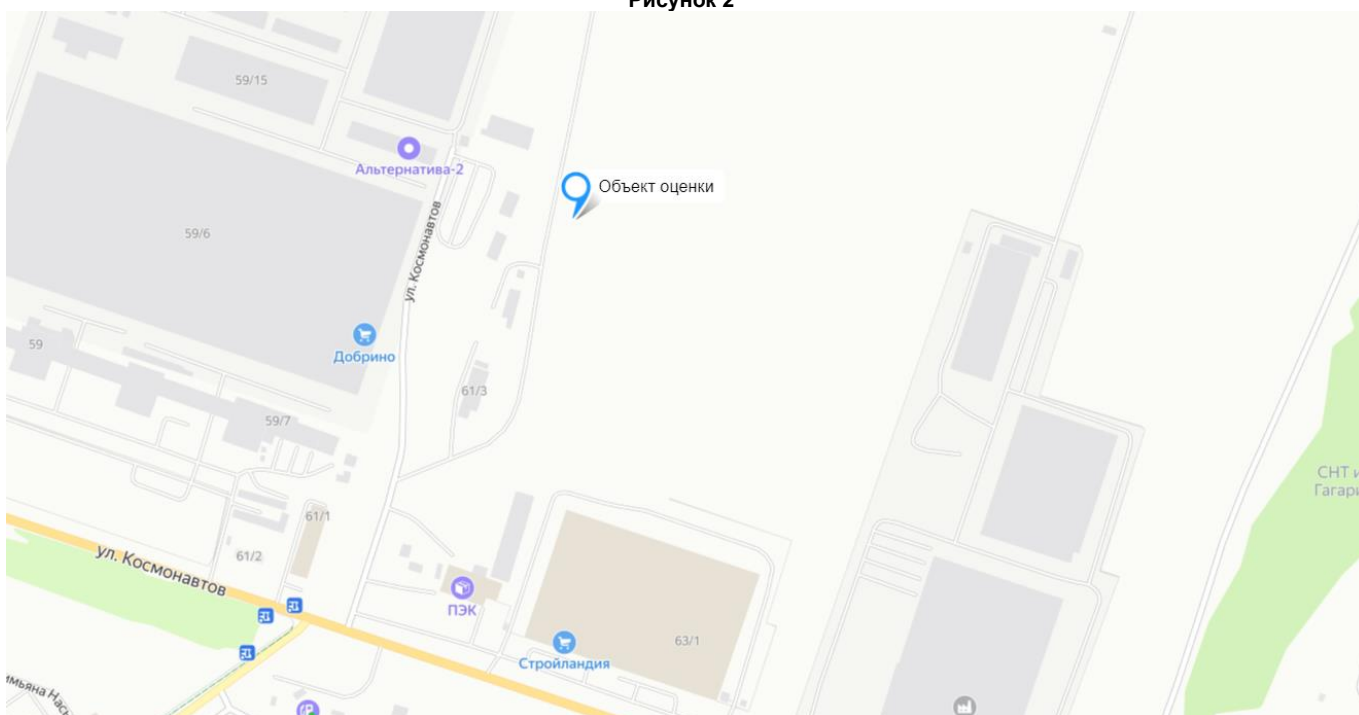


Рисунок 3

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 «Пригородная» расположен примерно в 600 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-001/2024-84214691 от 25.03.2024 г.
Обременения объекта оценки	Не зарегистрировано
Местонахождение	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, з/у 63/10
Численность населения	115 557 чел. (источник: <a href="https://ru.wikipedia.org/">https://ru.wikipedia.org/</a> )
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Производственная деятельность
Текущее использование	По назначению
Общая площадь, кв.м.	6 042,00
Кадастровый номер	02:57:031303:204
Кадастровая стоимость, руб.	2 818 411,74 <sup>2</sup>
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 02:57:031303:204**  
452613, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, з/у 63/10  
производственная деятельность  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) →

**Информация** Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	02:57:031303:204
Кадастровый квартал:	02:57:031303
Адрес:	452613, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, з/у 63/10
Площадь уточненная:	6 042 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	производственная деятельность
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	2 818 411,74 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-

Рисунок 4

Источник: <https://roscadastr.com/>

<sup>2</sup> 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 Социально-экономическое положение Российской Федерации за 2023 год

<b>I</b>		<b>ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b>							
		2023 г.	В % к 2022 г.	Сравочно 2022 г. в % к 2021 г.					
Валовой внутренний продукт, млрд рублей		171041,0 <sup>1)</sup>	103,6 <sup>1)</sup>	98,8					
Реальные располагаемые денежные доходы			105,4 <sup>2)</sup>	99,0					
1) Первая оценка 2) Оценка									
		Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январю-сентябрю 2022 г.	Сравочно январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.					
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей		20017,8	110,0	105,4					
	2023 г.	В % к 2022 г.	Декабрь 2023 г.	В % к октябрю 2022 г.	В % к ноябрю 2023 г.	Сравочно 2022 г. в % к октябрю 2021 г.	Сравочно 2022 г. в % к ноябрю 2021 г.		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,1		105,5	111,9	99,6	97,4	111,6	
Индекс промышленного производства		103,5		102,7	109,7	100,7	97,8	111,6	
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	8341,3	99,7	316,3	105,5	58,1	111,3	107,2	41,3	
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	110,4	107,5	17,2	182,2	245,3	111,0	82,8	173,4	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5547,2	99,4	470,1	99,5	101,3	97,7	95,7	102,4	
в том числе железнодорожного транспорта	2638,0	100,0	209,0	93,4	96,3	99,9	100,8	100,9	
Оборот розничной торговли, млрд рублей	47404,9	106,4	4943,5	110,2	116,9	93,5	89,6	117,2	
Объем платных услуг населению, млрд рублей	14770,7	104,4	1358,8	104,7	105,3	105,0	103,1	105,2	
Индекс потребительских цен		105,9		107,4	100,7	113,8	111,9	100,8	
Индекс цен производителей промышленных товаров		104,0		119,2	96,9	111,4	96,7	99,2	
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,4 <sup>3)</sup>	81,4	2,3	82,5	102,5	81,3	86,2	101,1	
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5 <sup>3)</sup>	75,9	0,4	75,2	100,6	48,7	72,6	101,4	
3) В среднем за месяц.									
		Январь-ноябрь 2023 г.	В % к январю-ноябрю 2022 г.	Ноябрь 2023 г.	В % к октябрю 2022 г.	Январь-ноябрь 2023 г. в % к январю-ноябрю 2022 г.	Сравочно ноябрь 2022 г. в % к октябрю 2021 г.	Сравочно ноябрь 2022 г. в % к октябрю 2021 г.	
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, номинальная, рублей		70969	113,8	73383	115,2	99,4	112,7	112,3	100,9
реальная			107,6		107,2	98,3	98,9	100,3	100,5



**Производство ВВП.** В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за 2023 год.

Объем ВВП России за 2023 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 171041,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2022 г. составил 103,6%. Индекс-дефлятор ВВП за 2023 г. по отношению к ценам 2022 г. составил 106,3%.

**Индекс промышленного производства<sup>3</sup>** в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 103,5%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,7%..

**Индекс производства** по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в мае 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в январе-мае 2023 г. - 99,0%.

**Индекс производства** по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 98,7%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,9%.

**Индекс производства** по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 107,5%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 105,1%.

**Индекс производства** по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 97,5%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 105,4%.

**Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей** (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8341,3 млрд рублей, в декабре 2023 г. - 316,3 млрд рублей.

**Животноводство.** На конец декабря 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,1 млн голов (на 2,2% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,6 млн (на 2,4% меньше), свиней - 28,2 млн (на 2,2% больше), овец и коз - 20,3 млн (на 2,7% меньше), птицы - 544,6 млн голов (на 1,2% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 37,5% поголовья крупного рогатого скота, 5,7% свиней, 44,9% овец и коз (на конец декабря 2022 г. – соответственно 37,8%, 6,3%, 45,2%).

**Реализация продукции** В 2023 г. возросла продажа зерна и основных продуктов животноводства всеми сельхозпроизводителями. В хозяйствах всех категорий, по расчетам, реализовано по всем каналам 106,4 млн тонн зерна (110,0% к уровню 2022 г.), 6,3 млн тонн картофеля (102,4%), 6,8 млн тонн овощей (98,2%), 15,2 млн тонн скота и птицы (в живом весе) (103,0%), 25,9 млн тонн молока (105,5%), 36,1 млрд штук яиц (100,8%). В сельхозорганизациях в 2023 г. отмечался рост реализации основных видов продукции сельского хозяйства.

**Оборот организаций** с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в 2023 г. составил 652,8 млрд рублей, что в действующих ценах на 18,3% больше, чем в 2022 г., в декабре 2023 г. - 75,2 млрд рублей и на 43,8% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года..

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2023 г. составил 15092,3 млрд рублей, или 107,9% (в сопоставимых ценах) к уровню 2022 г., в декабре 2023 г. - 2197,8 млрд рублей, или 108,7% к соответствующему периоду предыдущего года.

<sup>3</sup> Индекс промышленного производства исчисляется 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" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020 г. № 7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.



**Стройки.** В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации на 2023 г. (с уточнениями на 1 января 2024 г.), выделены ассигнования в размере 996,2 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 858,4 млрд рублей, на строительство 911 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 172 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 160 объектов, намеченных к вводу в 2023 г., введено в эксплуатацию 85 объектов, из них 60 - на полную мощность, 25 объектов - частично.

**Жилищное строительство.** В декабре 2023 г. возведено 3,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 47,9 тыс. жилых домов. Всего построено 257,2 тыс. новых квартир. В 2023 г. возведено 14,3 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 431,5 тыс. жилых домов. Всего построено 1449,4 тыс. новых квартир.

**Оборот розничной торговли** в 2023 г. составил 47404,9 млрд рублей, или 106,4% (в сопоставимых ценах) к 2022 г., в декабре 2023 г. - 4943,5 млрд рублей, или 110,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

**Оборот оптовой торговли** в 2023 г. составил 136893,3 млрд рублей, или 110,9% (в сопоставимых ценах) к 2022 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 29,2% оборота оптовой торговли.

**Источник:** <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>

**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%) отразился 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 км<sup>2</sup>. 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-декабрь 2023 года

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ				
	Основные показатели, характеризующие итоги января–декабря 2023 г., приведены ниже:				
	2023 г.		2023 г. в % к 2022 г.		Справочно:
	январь – декабрь	декабрь	январь – декабрь к январю – декабрю	декабрь к декабрю	январь – декабрь 2022 г. в % к январю – декабрю 2021 г.
Оборот организаций, млрд рублей <sup>1</sup>	5182,1	541,5	110,2	123,8	105,2
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами, млрд рублей <sup>1</sup>	3398,8	357,6	108,8	123,8	103,9
Индекс промышленного производства <sup>2</sup>	x	x	106,5	106,9	103,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млрд рублей	403,3	56,7	122,1	147,8	105,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	3315,5	524,5	108,3	138,0	105,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	225,7	13,5	88,9	94,7	129,2
Грузооборот автомобильного транспорта, млн тонно-км <sup>3</sup>	2783,4	218,5	98,7	94,7	114,2
Оборот оптовой торговли, млрд рублей	1530,6	157,3	122,6	116,0	90,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	1277,9	155,2	111,3	114,5	94,7
Оборот общественного питания, млрд рублей	42,0	4,8	120,8	105,7	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	316,7	29,9	103,0	103,3	103,7
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода)	11,8	x	74,1	x	71,5
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	106,9 <sup>4</sup>	100,4 <sup>5</sup>	104,3	106,9	114,5
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрисреднем рынке), %	117,0 <sup>4</sup>	98,2 <sup>5</sup>	102,2	117,0	105,7

<sup>1</sup> В действующих ценах.

<sup>2</sup> По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

<sup>3</sup> По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

<sup>4</sup> Декабрь 2023 г. к декабрю 2022 г.

<sup>5</sup> К ноябрю 2023 г.

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 бóльшая 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/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_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 производственная деятельность. Таким образом, в рамках настоящего Отчета рассматривается рынок земельных участков под промзначение 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 в 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 6

Структура предложения представлена в диаграмме ниже:





**Рисунок 7**

**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	Аскароро	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.

**Аскароро.** 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.  
**Будзяк, Буроево, 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.  
**Кушнаренково.** 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
Дюртюли	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

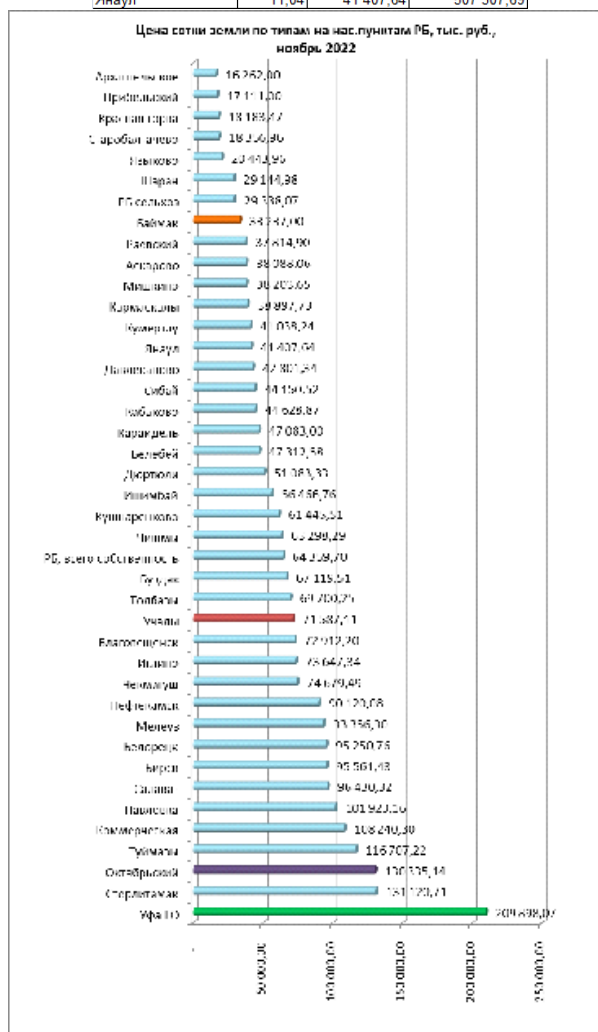


Рисунок 8

Источник: [https://expert-russia.ru/analytics/zagorodnaya\\_nedvizhimost/102946/#iblock\\_id=3](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
Башкортостан респ., Октябрьски	20 000,0	Продается земельный участок 2 Га (200 соток) на одной из главных промышленных улиц города - ул.Кооперативная-Северная. Участок ровный, легкая транспортная доступность, подъездные пути с 4-ех сторон. Под строительство оптово-логистической базы, производственных цехов, торговых или оптовых помещений, логистического центра, асфальтового завода либо любой другой вид деятельности. Возможны различные варианты сотрудничества.	12 000 000,00	600,00	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/169317423/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/169317423/</a>
Республика Башкортостан, Нефтекамск, Автозаводская ул.	4 800,0	Земельный участок на пересечении ул.Автозаводская с ул.Магистральной. Переуступка права аренды до 2026 года. Газ, электричество, водопровод рядом!  Так же есть здание 780кв.м. с кран-балкой 5тн под разбор!	3 000 000,00	625,00	<a href="https://www.avito.ru/neftkamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_promnaznacheniya_2453309748">https://www.avito.ru/neftkamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_promnaznacheniya_2453309748</a>
Республика Башкортостан, Стерлитамакский р-н, Отрадовский сельсовет, с. Новая Отрадовка, ул. Королёва, 257	23 660,0	Кадастровый номер 02:44:210901:2187 Продается перспективный пустой земельный участок в Новой Отрадовке под коммерческую застройку. Участок выгодно расположен по обеим сторонам от ул.Водолаженко рядом со Стройландией. Постоянно высокий трафик. На предлагаемой площадке возможно воплощение любых Ваших самых амбициозных проектов развития. Подойдет под производство, торгово-складской комплекс, логистический терминал, инвестиционные проекты и т.п Газ по границе участка. Земельный участок в собственности, Обременений нет. Возможен небольшой обоснованный торг.  Успейте купить территорию по приятной цене! Готовы рассмотреть продажу половины участка. Звоните!!, Отвечу на ваши вопросы.  Сотрудничая с «Милана-Недвижимость» вы получаете – предложения из крупнейшей в Оренбуржье базы недвижимости, - многолетний опыт , - внимание к нюансам и деталям сделки, - юридическое сопровождение сделки, - помощь в одобрении кредита. При необходимости окажем содействие в получении ипотеки!а предлагаемой площадке возможно воплощение любых амбициозных проектов.	20 000 000,00	845,31	<a href="https://www.avito.ru/sterlitamak/zemelnye_uchastki/uchastok_237_ga_promnaznacheniya_3300540326">https://www.avito.ru/sterlitamak/zemelnye_uchastki/uchastok_237_ga_promnaznacheniya_3300540326</a>
Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, городское поселение Мелеуз, Мелеуз, ул. 50 лет ВЛКСМ	700,0	Продается участок промназначения для свободного строительства, на участке имеется фундамент 10 на 18, 7 соток земли. Расположение очень удачное: вблизи центра, однако отделено от городской суеты. 5 минут до центра на машине. Находится рядом с железной дорогой у мясокомбината. Подъезд к участку асфальтированный, ровный. Проведено электричество. Продается в связи со сменой деятельности. Показ в удобное для вас время. Возможно оформление в ипотеку под низкий процент. Отличная квартира в ЖК "". Высота потолка: 0 . Состояние объекта: Черновая отделка. Тип дома: . Номер в базе: 9753521 . Район: 50 лет ВЛКСМ - Северная.	1 000 000,00	1 428,57	<a href="https://www.avito.ru/meleuz/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_promnaznacheniya_3222053516">https://www.avito.ru/meleuz/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_promnaznacheniya_3222053516</a>



Местоположение	Общая площадь, кв.м	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
Республика Башкортостан, Нефтекамск, Индустриальная ул.	1 725,0	Предлагаю Вашему вниманию земельный участок, находящийся по адресу: г. Нефтекамск, ул.Индустриальная, 20, площадь 1725 кв.м., с возможностью расширения. Кадастровый номер: 02:66:010219:64 Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Под промышленные предприятия. На территории есть постройка (сторожка), забиты сваи под фундамент (см схему на фото 12), подвод электроэнергии 250 кВт со своим разъединителем (см схему на фото 13). Комплекс имеет выгодное месторасположение: • находится в городской черте • въезд с дороги общего пользования (улицы Автозаводская) Объект чист от залогов, арестов и других ограничений. Нефтекамск — территория опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР). Этот статус предусмотрен министерством экономического развития России для моногородов и предполагает особый налоговый режим для предприятий-резидентов. Компании-резиденты на 10 лет освобождаются от налога на имущество, земельного налога, на первые 5 лет — от налога на прибыль. В следующие 5 лет налог на прибыль составит 10% вместо 20%. Снижены ставки по отчислениям во внебюджетные фонды. Таможенная пошлина – 0%.	3 700 000,00	2 144,93	<a href="https://www.avito.ru/neftkamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_173_ga_promnaznacheniya_3158528903">https://www.avito.ru/neftkamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_173_ga_promnaznacheniya_3158528903</a>
Республика Башкортостан, Октябрьский, Кооперативная улица	3 000,0	Под коммерческое использование. Коммуникации в пределах участка. Цена указана за 10 соток. Участок 02:57:000000:1491 и 02:57:030703:579 Рассмотрим варианты обмена (недвижимость).	9 000 000,00	3 000,00	<a href="https://onrealт.ru/oktyabrskij/kypit-uchastok/11569161">https://onrealт.ru/oktyabrskij/kypit-uchastok/11569161</a>
<b>Минимальное значение, руб./кв.м</b>				<b>600,00</b>	
<b>Максимальное значение, руб./кв.м</b>				<b>3 000,00</b>	
<b>Среднее значение</b>				<b>1 440,64</b>	

**Вывод:** На основании таблицы 13 видно, что стоимость земельных участков под промназначения в Республике Башкортостан наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным характеристикам может варьироваться от 600 руб./кв.м до 3000 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 02:57:031303:204, общей площадью 6 042,00 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, з/у 63/10.

На основании таблицы 13 видно, что стоимость земельных участков под промназначения в Республике Башкортостан наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным характеристикам может варьироваться от 600 руб./кв.м до 3 000 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. Космонавтов, з/у 63/10, кадастровый номер 02:57:031303:204. Окружающая застройка представлена производственными объектами. 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-001/2024-84214691 от 25.03.2024 г. категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – Производственная деятельность.

Таким образом, юридически разрешенный вариант использования земельного участка – Производственная деятельность не нарушает какие-либо законодательные ограничения.

#### Физическая возможность.

Необходимо оценить размер, физические характеристики, состояние земельного участка: площадь земельного участка составляет 6 042,00 кв.м. Ландшафт земельного участка ровный, без уклонов. Земельный участок расположен в районе расположения индивидуальной жилой застройки.

Исходя из вышеизложенного, использование земельного участка Производственная деятельность, 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. Космонавтов, з/у 63/10, в районе расположения индивидуальной жилой застройки.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что экономически целесообразно использовать земельный участок – Производственная деятельность.

## **4.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ**

Земельный участок с кадастровым № 02:57:031303:204 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"><li>• определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);</li><li>• определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;</li><li>• определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;</li><li>• корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;</li><li>• расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.</li></ul>	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"> <li>• 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);</li> <li>• наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды единого объекта недвижимости;</li> <li>• соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.</li> </ul> <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	производственная деятельность	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, з/у 63/10	право собственности	6 042,00	авто	по границе участка	нет				
Объект-аналог №1	промназначения	Башкортостан респ., Октябрьский	право собственности	20 000,00	авто	по границе участка	нет	12 000 000	600,00	26.10.2023 актуально на дату оценки возможен торг	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/169317423/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/169317423/</a>
Объект-аналог №2	промназначения	Республика Башкортостан, Нефтекамск, Автозаводская ул.	право краткосрочной аренды	4 800,00	авто	по границе участка	есть	3 000 000	625,00	20.03.2024 актуально на дату оценки возможен торг	<a href="https://www.avito.ru/neftekamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_promnaznacheniya_2453309748">https://www.avito.ru/neftekamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_promnaznacheniya_2453309748</a>
Объект-аналог №3	промназначения	Республика Башкортостан, Стерлитамакский р-н, Отрадовский сельсовет, с. Новая Отрадовка, ул. Королёва, 257	право собственности	23 660,00	авто	по границе участка	нет	20 000 000	845,00	13.03.2024 актуально на дату оценки возможен торг	<a href="https://www.avito.ru/sterlitamak/zemelnye_uchastki/uchastok_237_ga_promnaznacheniya_3300540326">https://www.avito.ru/sterlitamak/zemelnye_uchastki/uchastok_237_ga_promnaznacheniya_3300540326</a>

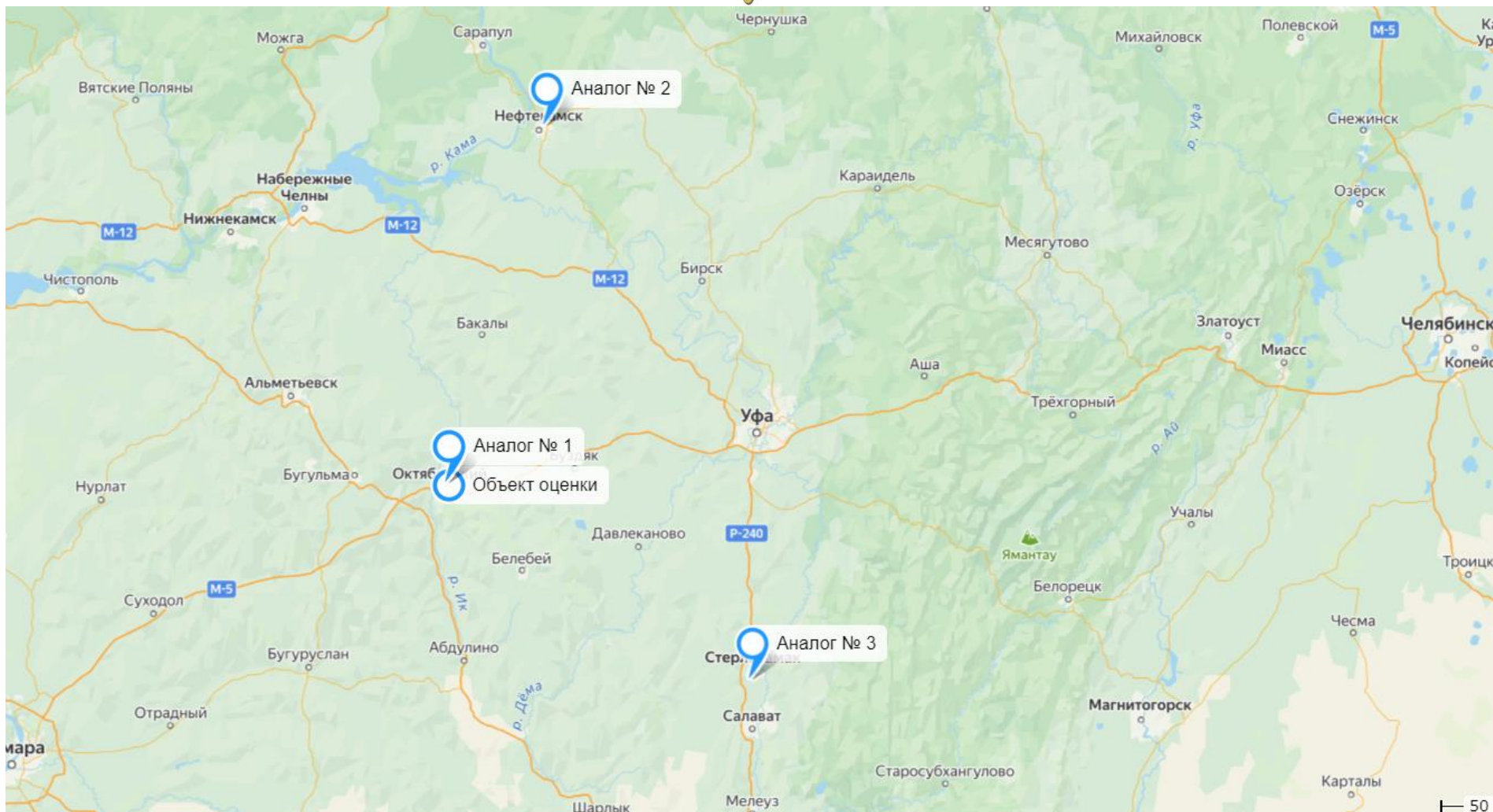


Рисунок 9. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов

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. Космонавтов, з/у 63/10	Башкортостан респ., Октябрьский	Республика Башкортостан, Нефтекамск, Автозаводская ул.	Республика Башкортостан, Стерлитамакский р-н, Отрадовский сельсовет, с. Новая Отрадовка, ул. Королёва, 257
Общая площадь, кв. м.	6 042,00	20 000,00	4 800,00	23 660,00
Цена предложения, руб./кв.м.	-	600	625	845
<b>ПЕРВАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ</b>				
<b>1. Передаваемые имущественные права</b>	<b>право собственности</b>	<b>право собственности</b>	<b>право краткосрочной аренды</b>	<b>право собственности</b>
к-т	1,00	1,00	0,75	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	33,33	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	600	833	845
<b>2. Условия финансирования</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	600	833	845
<b>3. Условия сделки</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	600	833	845
<b>4. Условия рынка (скидка на торг, изменения цен за период между датами сделки и оценки)</b>		<b>26.10.2023</b> актуально на дату оценки <b>возможен торг</b>	<b>20.03.2024</b> актуально на дату оценки <b>возможен торг</b>	<b>13.03.2024</b> актуально на дату оценки <b>возможен торг</b>
Величина корректировки, %	-	-6,00	-6,00	-6,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	564	783	794
<b>ВТОРАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ</b>				
<b>5. На местоположение</b>	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, з/у 63/10	Башкортостан респ., Октябрьский	Республика Башкортостан, Нефтекамск, Автозаводская ул.	Республика Башкортостан, Стерлитамакский р-н, Отрадовский сельсовет, с. Новая Отрадовка, ул. Королёва, 257
Численность населенного пункта	115 557,00	115 557,00	131 942,00	277 410,00
Диапазон	90-135	90-135	90-135	200-280
к-т	1,00	1,00	1,00	0,78
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	-22,00
<b>6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ</b>				
Подъездные пути	авто	авто	авто	авто
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Общая площадь, кв. м.	6 042,00	20 000,00	4 800,00	23 660,00



Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Величина корректировки, %	-	24,04	-4,06	27,85
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	есть	нет
	1,00	1,00	0,88	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	13,64	0,00
<b>7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ</b>				
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
<b>8. Вид использования</b>	<b>производственная деятельность</b>	<b>промназначения</b>	<b>промназначения</b>	<b>промназначения</b>
к-т	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
<b>9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости</b>	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
<b>ИТОГО ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ</b>				
Сумма корректировок по второй группе элементов, %		24,04	9,58	5,85
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.		700	858	840
<b>РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА АНАЛОГА</b>				
Абсолютное итоговое значение корректировок		100,00	233,00	-5,00
в % от первонач. величины, без учета скидки на торга		22,67	43,28	5,41
Весовой коэффициент	1,000	0,3363	0,2489	0,4149
Коэффициент вариации, %	10,82			
<b>Рыночная стоимость, руб./кв.м.</b>	<b>797</b>			
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	<b>4 815 474</b>			



Внесенные корректировки:

### 1. Передаваемые имущественные права

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги реализуются на праве собственности, аналог № 2 находится в краткосрочной аренде, следовательно требуется корректировка. Корректировка проводилась согласно таблице:

Таблица 18

Наименование коэффициента	значение и доверительный интервал		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

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

### 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 19

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3391-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2024-goda>

Корректировка на торг принята в размере -6,00%.

### 5. Корректировка на местоположение

Так как предложение по аналогичным объектам ограниченное количество, рассматривалась предложения по крупным городам Республики Башкортостан. Корректировка проводилась согласно таблице:



Таблица 35

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта аналога												
	Численность тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
15-25	1,00	0,85	0,74	0,64	0,56	0,49	0,44	0,39	0,34	0,30	0,26		
25-40	1,17	1,00	0,87	0,76	0,66	0,58	0,51	0,45	0,40	0,35	0,30	0,27	
40-60	1,36	1,15	1,00	0,87	0,76	0,67	0,59	0,52	0,46	0,40	0,35	0,31	
60-90	1,55	1,32	1,14	1,00	0,87	0,77	0,68	0,60	0,52	0,46	0,40	0,35	
90-135	1,77	1,51	1,31	1,14	1,00	0,88	0,78	0,69	0,60	0,52	0,46	0,40	
135-200	2,03	1,72	1,49	1,31	1,14	1,00	0,89	0,78	0,68	0,60	0,52	0,46	
200-280	2,28	1,94	1,68	1,47	1,29	1,13	1,00	0,88	0,77	0,67	0,59	0,52	
280-420	2,59	2,20	1,91	1,67	1,46	1,26	1,13	1,00	0,87	0,76	0,67	0,59	
420-630	2,96	2,52	2,18	1,91	1,67	1,46	1,30	1,14	1,00	0,87	0,77	0,67	
630-950	3,39	2,88	2,50	2,19	1,91	1,67	1,49	1,31	1,15	1,00	0,88	0,77	
950-1400	3,87	3,29	2,85	2,49	2,18	1,91	1,69	1,49	1,31	1,14	1,00	0,88	
1400-2100		3,76	3,26	2,85	2,49	2,18	1,93	1,71	1,49	1,30	1,14	1,00	

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2022.  
Земельные участки. Часть 1» Лейфер Л.А.

Таблица 21 – Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Местоположение, город	Численность	Диапазон	К-т	Корректировка, %
Объект оценки	Октябрьский	115 557	90-135	1,00	-
Аналог №1	Октябрьский	115 557	90-135	1,00	0,00
Аналог № 2	Нефтекамск	131 942	90-135	1,00	0,00
Аналог № 3	С. Новая Отрадовка(так как данное село является мкр-ом г. Стерлитамак, численность взята по г. Стерлитамак	277 410	200-280	0,78	-22,00

**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 – 6 042,00 кв.м., аналог № 1–20 000,00 кв.м., аналог № 2 –4 800,00 кв.м., аналог № 3 – 23 660,00 кв.м.. Корректировка проводилась согласно методике ниже:

Таблица 22

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,742	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,698	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,675	-0,18	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,656	-0,22	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,22}$

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3384-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2024-goda>

Корректировка для остальных объектов-аналогов проводилась аналогично.

- инженерные коммуникации – корректировка не проводилась, так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги
- наличие ОКС – корректировка проводилась согласно таблице:

Таблица 23



№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	0,96	0,88

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3381-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

## 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 производственную деятельность.

Следовательно, в качестве объекта оценки и объектов-аналогов земельных участков рассмотрены земли под производственную деятельность. 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 02:57:031303:204, общей площадью 6 042,00 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, з/у 63/10, по состоянию на 29.03.2024 г., составляет **4 815 474,00 (Четыре миллиона восемьсот пятнадцать тысяч четыреста семьдесят четыре) рубля, 00 копеек.**

Таблица 24 – Расчет рыночной стоимости размера арендной платы за пользование земельным участком с кадастровым номером 02:57:031303:204

Расчет рыночной стоимости арендной платы части земельного участка общей площадью 6 042,00 кв.м.			
1	Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м.	Сз (рыночная стоимость земельного участка по сравнительному подходу, таблица 17)	797,00р.
2	Ставка капитализации для земли, %	Справочник оценщика недвижимости-2022 – Земельные участки. Часть 2 назначения (табл. 91, стр. 242)	11,90%
3	ЧОД, приходящийся на земельный участок	ЧОДз = Сз*Кз (стр.1*стр.2)	94,84
4	Рыночная ставка аренды земельного участка, руб./кв.м./год	Ран = ЧОДз	94,84
5	Ставка земельного налога, % <sup>4</sup>	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. <sup>5</sup>	<a href="https://pkk.rosreestr.ru/">https://pkk.rosreestr.ru/</a>	466,47
7	Земельный налог, руб./кв.м./год	(стр.5*стр.6)	1,3994
8	Рыночная стоимость арендной платы земельного участка, руб./кв.м./год	(стр.4+стр.7)	96,2394
9	Рыночная стоимость арендной платы земельного участка, руб./кв.м./месяц	(стр.8/12 месяцев)	8,020
10	Площадь земельного участка объекта оценки, кв.м.	согласно Выписке из ЕГРН	6 042
11	Рыночная стоимость арендной платы земельного участка, руб./кв.м./год	(стр.9*стр.10)	48 457

<sup>4</sup> ст. 394 НК РФ

<sup>5</sup> <http://pkk5.rosreestr.ru>



	участка, руб./месяц		
12	Рыночная стоимость арендной платы земельного участка, руб./год	(стр.8*10)	581 479

Таким образом:

- рыночная стоимость права пользования и владения на условиях аренды земельного участка общей площадью 6 042,00 кв.м. (кадастровый № 02:57:031303:204), расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, з/у 63/10, составила 581 479,00 (**Пятьсот восемьдесят одна тысяча четыреста семьдесят девять) рублей, 00 копеек в год.**



## 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 25. 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	-	-	-	581 479,00	581 479,00
Сравнительный	-	-	-		
Доходный	581 479,00	1,0	581 479,00		

**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. Космонавтов, з/у 63/10, по состоянию на 29.03.2024 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	02:57:031303:204	6 042,00	581 479,00	96,23941



## 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., Владимирова 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 мөнәсәбәттәре  
һәм торлак сәйәсәте  
ИДАРАҒЫ**

452614, Октябрьский калаһы,  
Чапаев урамы, 13  
Тел. (34767) 7-07-40

E-mail: [56.UZIO@bashkortostan.ru](mailto: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](mailto:56.UZIO@bashkortostan.ru)

Исх. № 723 от «27» 03 2024 г.  
на № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 г.

Генеральному директору  
ООО «ДЕМИУРГ»  
Нургалееву И.Э.

[i.nurgaleev@mail.ru](mailto: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 02:57:031303:204, площадью 6042 кв.м., расположенного по адресу: 452613, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, з/у 63/10, предназначенного под производственную деятельность.

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



Федеральное государственное учреждение "Росстандарт" 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 25.03.2024, поступившего на рассмотрение 25.03.2024, 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
25.03.2024г. № КУВИ-001/2024-84214691			
Кадастровый номер:	02:57:031303:204		
Номер кадастрового квартала:	02:57:031303		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.12.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	452613, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, д/у 63/10		
Площадь, м2:	6042 +/- 27		
Кадастровая стоимость, руб:	2818411.74		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	производственная деятельность		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мавлютова Зулфия Жановна, действующий(ая) на основании документа "" УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУТА ГОРОД ОКТЯБРЬСКИЙ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 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
25.03.2024г. № КУВИ-001/2024-84214691			
Кадастровый номер:	02:57:031303:204		
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 02:57:031303:204-02/140/2022-1 05.12.2022 13:33:26
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: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

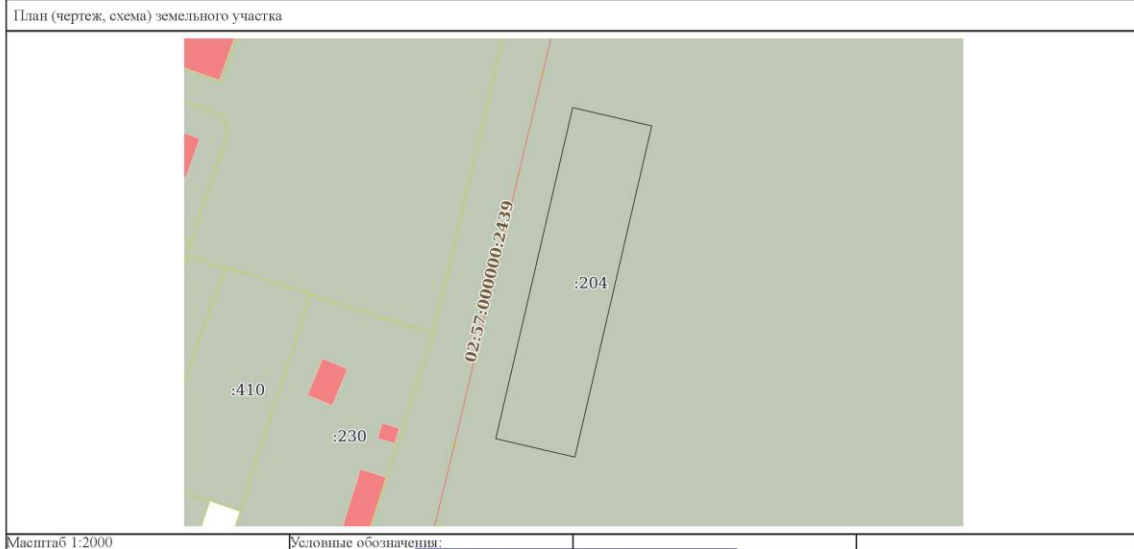



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.03.2024г. № КУВИ-001/2024-84214691			
Кадастровый номер:		02:57:031303:204	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0088056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 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
25.03.2024г. № КУВИ-001/2024-84214691			
Кадастровый номер:		02:57:031303:204	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0088056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 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

ufa.cian.ru/sale/commercial/169317423/ Обновлено: 26 окт, 17:05 626 просмотров, 1 за сегодня

## Коммерческая земля, 200 сот.

Башкортостан респ., Октябрьский [На карте](#)

[Открыть](#) [Изменить](#) [Загрузить](#) [Пожаловаться](#)



[Фото](#)

[Площадь участка](#) 200 сот.

[Категория](#) Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз.

[Отзыв о сайте](#)

12 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 11 640 000 [>](#)

Цена за сотку ..... 60 000 ₽  
Налог ..... УСН

**+7 987 480-51-49**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

**АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ**  
ID 14043170

**Найдите подходящее место для вашего бизнеса** [Доступна аналитика](#)

РЕКЛАМА

**+7 987 480-51-49**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Продается земельный участок 2 Га (200 соток) на одной из главных промышленных улиц города - ул.Кооперативная-Северная. Участок ровный, легкая транспортная доступность, подъездные пути с 4-ех сторон. Под строительство оптово-логистической базы, производственных цехов, торговых или оптовых помещений, логистического центра, асфальтового завода либо любой другой вид деятельности. Возможны различные варианты сотрудничества.

<https://ufa.cian.ru/sale/commercial/169317423/>

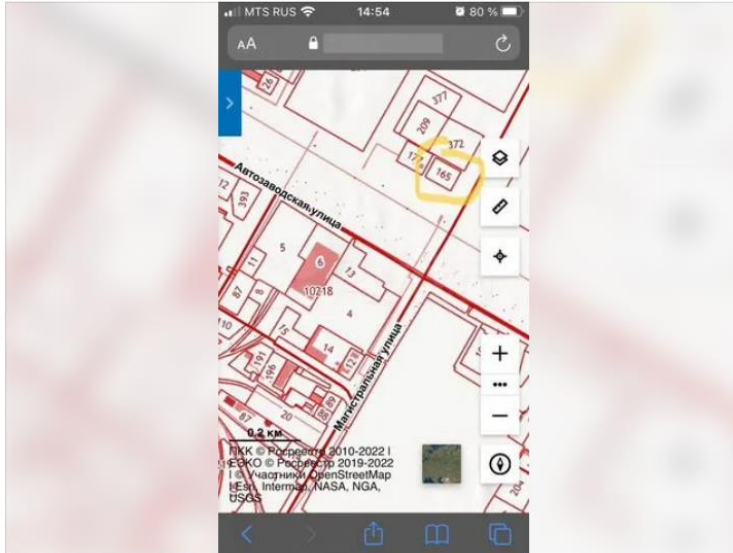


## Объект-аналог № 2

avito.ru/neftekamsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_48\_sot\_promnaznacheniya\_2453309748

### Участок 48 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



#### Об участке

Площадь: 48 сот.

#### Расположение

Республика Башкортостан, Нефтекамск, Автозаводская ул. [Показать карту](#)

#### Описание

Земельный участок на пересечении ул.Автозаводская с ул.Магистральной.  
Переуступка права аренды до 2026 года. Газ, электричество, водопровод рядом!  
Так же есть здание 780кв.м. с кран-балкой 5тн под разбор!

№ 2453309748 · 20 марта в 12:09 · 2211 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

### 3 000 000 Р

62 500 Р за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 917 730-18-29

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Ренат

Частное лицо  
На Авито с января 2019  
Завершено 32 объявления

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Ренат

Частное лицо  
На Авито с января 2019  
Завершено 32 объявления

[https://www.avito.ru/neftekamsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_48\\_sot\\_promnaznacheniya\\_2453309748](https://www.avito.ru/neftekamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_promnaznacheniya_2453309748)



## Объект-аналог № 3

avito.ru/sterlitamak/zemelnye\_uchastki/uchastok\_237\_ga\_promnaznacheniya\_3300540326

### Участок 2,37 га (промназначения)

Добавить в избранное   Сравнить   Добавить заметку



**20 000 000 ₽**

84 531 ₽ за сотку

8 986 791-03-24

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Милана Недвижимость. 16 лет  
нам доверяют покупку  
недвижимости  
Агентство  
На Авито с октября 2010  
Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

**20 000 000 ₽**

84 531 ₽ за сотку

8 986 791-03-24

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Милана Недвижимость. 16 лет  
нам доверяют покупку  
недвижимости  
Агентство  
На Авито с октября 2010  
Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Лихачева Ольга

#### Об участке

Площадь: 236.6 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

#### Описание

Кадастровый номер 02:44:210901:2187

Продается перспективный пустой земельный участок в Новой Отрадовке под коммерческую застройку.

Участок выгодно расположен по обеим сторонам от ул.Водолаженко рядом со Стройландией. Постоянно высокий трафик. На предлагаемой площадке возможно воплощение любых Ваших самых амбициозных проектов развития. Подойдет под производство, торгово-складской комплекс, логистический терминал, инвестиционные проекты и т.п

Газ по границе участка.  
Земельный участок в собственности, Обременений нет.  
Возможен небольшой обоснованный торг.

Успейте купить территорию по приятной цене!  
Готовы рассмотреть продажу половины участка.  
Звоните!!, Отвечу на ваши вопросы.

Сотрудничая с «Милана-Недвижимость» вы получаете

- предложения из крупнейшей в Оренбуржье базы недвижимости,
- многолетний опыт,
- внимание к нюансам и деталям сделки,
- юридическое сопровождение сделки,
- помощь в одобрении кредита.

При необходимости окажем содействие в получении ипотеки!а предлагаемой площадке возможно воплощение любых амбициозных проектов.

№ 3300540326 · 13 марта в 13:15 · 1313 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

[https://www.avito.ru/sterlitamak/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_237\\_ga\\_promnaznacheniya\\_3300540326](https://www.avito.ru/sterlitamak/zemelnye_uchastki/uchastok_237_ga_promnaznacheniya_3300540326)



## Справочная информация

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3381-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2024-goda

### на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с <b>ветхими зданиями, строениями или сооружениями</b> , подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	0,96	0,88

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3381-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3393-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2024-goda

### Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2024 года 1

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

- типичные для рынка сроки<sup>1</sup> продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки <b>населённых пунктов</b> (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	6
2	Земельные участки населённых пунктов для <b>сельскохозяйственного использования</b> , а также участки земель сельскохозяйственного назначения <b>для дачного строительства, для садоводства</b>	4	9	6	5	6	7
3	Земельные участки категории <b>промышленности</b> , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	11	13
4	Земельные участки <b>сельскохозяйственного назначения</b> (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	25	14	12	12	16

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при продаже по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3393-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2024-goda-1>





### на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2024 г.)

#### Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов StatRielt на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,742	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,698	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,675	-0,18	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,666	-0,22	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,22}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b>	0,613	-0,26	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,26}$
<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>	0,688	-0,31	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,31}$

So – общая площадь земельного участка, кв. м.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3384-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2024-goda>

### Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг – отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	<b>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки</b> - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94
2	<b>Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
3	<b>Земли населенных пунктов под ИЖС<sup>1</sup>, ЛПХ, ДНП и СНТ</b> - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,95	0,93
4	<b>ДНП<sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,97	0,92	0,93	0,93	0,91
5	<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,90	0,87	0,82
	<b>Сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к крупному						

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3391-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2024-goda>



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	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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%

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

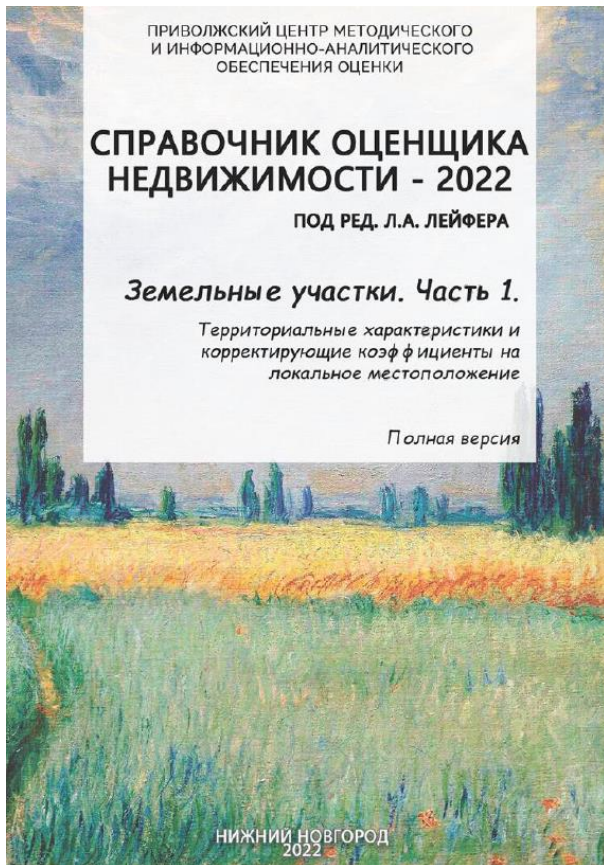
**9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права**

В данном разделе приведены коэффициенты, полученные по результатам экспертного опроса.

**Значения корректировок,  
усредненные по городам России**

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77
<b>Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:</b>			
<b>- Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79



Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

области применения. Это относится, прежде всего, к диапазону значений численности населения, который ограничен значениями интервалов, указанных в матрице.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога для земельных участков под коммерческую застройку

Таблица 34

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога										
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 - 1400 - 2100
15-25	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80	0,78
25-40	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83	0,81
40-60	1,06	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83
60-90	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85
90-135	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,93	0,91	0,89	0,87
135-200	1,14	1,10	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,93	0,91	0,89
200-280	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91
280-420	1,19	1,15	1,12	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95	0,93
420-630	1,22	1,18	1,15	1,12	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95
630-950	1,25	1,21	1,18	1,15	1,12	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98
950 - 1 400	1,28	1,24	1,21	1,18	1,15	1,12	1,10	1,08	1,05	1,02	1,00
1 400-2 100	1,31	1,27	1,24	1,21	1,18	1,15	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога для земельных участков под индустриальную застройку

Таблица 35

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога										
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 - 1400 - 2100
15-25	1,00	0,85	0,74	0,64	0,56	0,49	0,44	0,39	0,34	0,30	0,26
25-40	1,17	1,00	0,87	0,76	0,66	0,58	0,51	0,45	0,40	0,35	0,30
40-60	1,36	1,15	1,00	0,87	0,76	0,67	0,59	0,52	0,46	0,40	0,35
60-90	1,55	1,32	1,14	1,00	0,87	0,77	0,68	0,60	0,52	0,46	0,40
90-135	1,77	1,51	1,31	1,14	1,00	0,88	0,78	0,69	0,60	0,52	0,46
135-200	2,03	1,72	1,48	1,23	1,14	1,00	0,89	0,78	0,68	0,60	0,52
200-280	2,28	1,94	1,68	1,47	1,29	1,13	1,00	0,88	0,77	0,67	0,59
280-420	2,59	2,20	1,91	1,67	1,46	1,28	1,13	1,00	0,87	0,76	0,67
420-630	2,96	2,52	2,18	1,91	1,67	1,46	1,30	1,14	1,00	0,87	0,77
630-950	3,39	2,98	2,50	2,18	1,91	1,67	1,49	1,31	1,15	1,00	0,88
950 - 1 400	3,87	3,29	2,85	2,49	2,18	1,91	1,69	1,49	1,31	1,14	1,00
1 400-2 100	4,36	3,76	3,26	2,85	2,49	2,18	1,93	1,71	1,49	1,30	1,14



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.

© 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, заявитель как член саморегулируемой организации

о том, что Нургалеев Илья Эдуардович

ИФНС России, заявитель

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:

1. №028516-2 от 18.08.2021, Оценка движимого имущества, действителен до 18.08.2024;
2. №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 "ДЕМНУРГ" (ИНН 0276966352)

Стаж в области оценочной деятельности: 13 лет

Общий стаж: 14 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Страхование 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;
2. 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;
3. Страхование 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:

1. Удостоверение №022403434171 от 21.05.2016 ГБОУ ВО Башкирская академия государственной службы и управления при Главе Республики Башкортостан (повышение квалификации в области оценки);
2. Сертификат №082 от 26.01.2013 ФГБОУ ВПО "Башкирский государственный университет" (повышение квалификации в области оценки);
3. 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 (бездействиями) 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. Зориков



**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

<b>Страхователь:</b>	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
----------------------	--

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 02.01.2024г. по 24 часа 00 минут 01.01.2025г.
<b>2. Объект страхования:</b>	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.
<b>3. Страховой случай:</b>	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.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>7 400 (Семь тысяч четыреста) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2503399321 от 15.12.2023г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b>	Код

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

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)

№П/Д-16218/23 от 15.12.2023г.

