



ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

ИНН: 1659158802
Р/С 40702810162000008798
В ПАО СБЕРБАНК РОССИИ
ОТДЕЛЕНИЕ №8610 Г. КАЗАНЬ

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 4074

об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, кадастровый № 02:26:080404:136, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 16.03.2024 г.

Дата составления отчета: 16.03.2024 г.

Казань 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	11
5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	19
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	42
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	65
ПРИЛОЖЕНИЕ	66

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст» и Техническим заданием №94 к указанному договору, нами была произведена оценка справедливой стоимости земельного участка:

- Земельный участок, кадастровый № 02:26:080404:136, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский.

Дата определения стоимости объекта оценки - 16.03.2024 г.

Вид стоимости – Рыночная (справедливая).

Цель оценки - Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (последняя редакция), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе: Федеральных стандартов оценки ФСО I-IV, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.; ФСО №7, утвержденном Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611, а также на основании Свода Стандартов и правил оценочной деятельности СРО «СОЮЗ» и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки по состоянию на 16.03.2024 г. составляет с учетом округления:

20 650 000 (Двадцать миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) рублей,

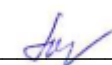
а именно:

Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. с учетом округления округленно, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость 1 кв. м, руб.
Земельный участок, кадастровый № 02:26:080404:136, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский	20 650 000	1 130

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной Заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную (справедливую) стоимость указанного имущества.

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны, то будем рады сотрудничеству с Вами.

Оценщик

 Е.А. Пестова

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок, кадастровый № 02:26:080404:136, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность № 02:26:080404:13602/132/2020-1 от 16.09.2020; Сервитут (право) № 02:26:080404:136-02/132/2022-11 от 30.08.2022 Субъекты права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев; Общество с ограниченной ответственностью «ИТЕКО Россия», ИНН: 5250056647 Ограничения (обременения): Доверительное управление № 02:26:080404:136-02/132/2020-7 от 20.05.2013; Частный сервитут № 02:26:080404:136-02/132/2022-12 от 30.08.2022
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность, Сервитут (право) Ограничения (обременения): Доверительное управление, Частный сервитут
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹⁾)	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.
Дата оценки	16.03.2024г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 16.03.2024 г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Установлены по данным документам: Выписка из ЕГРН.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	На дату составления задания на оценку специальных допущений не предусмотрено. В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится без проведения осмотра на основании данных, предоставленных Заказчиком, в связи с ограниченным доступом к объекту оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке

1 С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

отчета об оценке объекта оценки	
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогоу. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».

Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» - «Виды стоимости (ФСО II)» - «Процесс оценки (ФСО III)» - «Задание на оценку (ФСО IV)» - «Подходы и методы оценки (ФСО V)» - «Отчет об оценке (ФСО VI)» 3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик
Сведения об оценщике, который будет проводить оценку	Пестова Екатерина Александровна Контактные данные: 420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; тел. +7 843 277-73-62 Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «Союз», реестровый №1306 выдано 29.05.2018 г. Адрес: 101000, г. Москва, ул.Покровка, д.33, помещ.10, регистрационный номер 0004 от 08.08.2007г. Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 020473-1 от 04.06.2021 г., действующий до 04.06.2024г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис №24/23/134/982. ПАО СК «Росгосстрах» Общая страховая сумма 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 21.05.2023г. по 20.05.2024г. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2014 г.
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 2.1 Основные факты

Основание проведения оценки	Договор №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»
Порядковый номер отчета	4074
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	16.03.2024 г.
Дата осмотра	Оценщиком не проводился осмотр объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможности осмотра
Дата составления отчета	16.03.2024 г.
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	Земельный участок, кадастровый № 02:26:080404:136, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Вид права: Общая долевая собственность № 02:26:080404:13602/132/2020-1 от 16.09.2020; Сервитут (право) № 02:26:080404:136-02/132/2022-11 от 30.08.2022 Субъекты права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев; Общество с ограниченной ответственностью «ИТЕКО Россия», ИНН: 5250056647 Ограничения (обременения): Доверительное управление № 02:26:080404:136-02/132/2020-7 от 20.05.2013; Частный сервитут № 02:26:080404:136-02/132/2022-12 от 30.08.2022
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности без ограничений и обременений

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
Земельный участок, кадастровый № 02:26:080404:136, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский	18 276,00	не применялся	20 651 880	не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая стоимость) объекта оценки по состоянию на 16.03.2024г. составляет с учетом округления:

20 650 000 (Двадцать миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) рублей

Таблица 2.2 Итоговая стоимость объекта оценки

Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, 1 кв. м./руб.
Земельный участок, кадастровый № 02:26:080404:136, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский	20 650 000	1 130

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая справедливая стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования.

1. Настоящая оценка достоверна в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях при указанном предполагаемом использовании. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.

2. Мнение лица, проводившего оценку, относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную настоящим отчетом. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические изменения или решения Правительства, указы Президента и местных органов власти, которые могут произойти после этой даты и повлиять на суждения эксперта.

3. Стоимость, определенная в данном отчете, является величиной, рассчитанной при условиях, оговоренных в задании на оценку и других ограничительных условиях, которые приведены в данном разделе отчета. В случае, если исходные данные оцениваемого объекта, указанные в задании на оценку, изменились по независящим от оценщика причинам, указанная в данном отчете итоговая величина стоимости подлежит корректировке.

4. Лицо, проводившее оценку, не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в представленных документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Лицо, проводившее оценку, не проводило технических экспертиз и исходило из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Оценщиком не проводился осмотр объекта оценки.

7. Лицо, проводившее оценку, предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на недвижимость, и не принимает на себя ответственность за наличие таких факторов, а также проведение тех работ, которые могут потребоваться для их обнаружения.

8. Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня составления отчета.

9. Все расчеты проведены с использованием ПО Майкрософт Эксель. Применяемый математический аппарат данного ПО имеет встроенные механизмы округления результатов.

10. Оценщик определял справедливую стоимость объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых ограничений и обременений или ограничения и обременения не оказывают существенного влияния на справедливую стоимость.

11. Лицо, проводившее оценку, предполагает, что существующие ограничения объекта оценки не являются препятствием для максимально эффективного использования оцениваемого объекта и далее не возникнут какие – либо неблагоприятные servituty или ограничения.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	Пестова Екатерина Александровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков СРО «СОЮЗ», включен в реестр оценщиков 29.05.2018 г., регистрационный номер № 1306 (101000, г.Москва, ул.Покровка, д.33, помещение 10). Свидетельство №С-0653 от 22.07.2020 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Образование в области оценочной деятельности: Диплом ПП № 000031 ОГУ от 17 июля 2014 г. о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Оренбургским государственным университетом.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №020473-1 от 04.06.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика ПАО СК «Росгосстрах» 24/23/134/982 от 20.12.2023 г. Страховая сумма 30 000 000,00 (Тридцать миллионов). Срок действия полиса: 21.05.2023 г. – 20.05.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2014 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У Закрытый Паевой Инвестиционный рентный Фонд «АК БАРС - Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Реквизиты	Адрес местонахождения: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1 ОГРН 11021401047799, дата присвоения 15.08.2002
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Сокращенное наименование	ООО «КонТраст»
Основной государственный регистрационный номер	1151690036574, дата присвоения 29.04.2015 г.
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул Оренбургский тракт, д. 8д, помещ. 1007
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2342493929 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2023 г. по 25.03.2024 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; - Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;

	размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ	
Наименованное	Не привлекались
Контактная информация	
Квалификация	-
Опыт	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	
Наименованное	Не привлекались
Контактная информация	
Квалификация	-
Опыт	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

4.1 Федеральные стандарты оценки

При проведении работ по оценке, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., использовались следующие стандарты:

Общие Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 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)»;

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI. Настоящие Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при оценке недвижимости и движимого имущества;

Специальный Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611: разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при оценке недвижимости.

4.2 Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» можно ознакомиться на официальном сайте <https://www.srosoyz.ru/>.

4.3 Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

В статье 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007 г. сказано следующее: «Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил». В соответствии со ст. 22.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями от 21.07.2014г.: «Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- ✓ разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- ✓ разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- ✓ (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- ✓ представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- ✓ прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- ✓ контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в

области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

- ✓ ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- ✓ организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- ✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;
- ✓ осуществление экспертизы отчетов».

4.4 Обоснование применения стандартов.

- ✓ В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», в части, не противоречащей указанному в разделе 4.1, при составлении данного отчета использовались:
- ✓ Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» можно ознакомиться на официальном сайте <https://www.srosoyz.ru/>.
- ✓ Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», 101000, г. Москва, ул.Покровка, д.33, помещ.10, регистрационный №1306, дата включения в реестр членов СОЮЗ: 29.05.2018 г. Следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СРО.

5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данный раздел в зависимости от объекта оценки должен содержать, в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревании. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки получены из данных, представленных Заказчиком.

Объектом оценки является:

- Земельный участок, кадастровый № 02:26:080404:136, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский.

5.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 12.02.2024г. №КУВИ-001/2024-44481649

Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие источники:

1. Интернет-сервис «Яндекс. Карты» - <https://yandex.ru/maps/>.
2. Данные Публичной кадастровой карты: <https://pkk.rosreestr.ru>.
3. Иные источники информации. Для удобства чтения ссылки приведены в тексте отчета.

5.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 5.1 Общие сведения об объекте оценки

Сведения о земельном участке	
Кадастровый №	02:26:080404:136
Площадь, кв. м.	18 276 +/-237
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский
Категория	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для размещения торгово-сервисных объектов
Кадастровая стоимость, руб.	11 962 738,56
УПКСЗУ, руб.	654,56
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность № 02:26:080404:13602/132/2020-1 от 16.09.2020; Сервитут (право) № 02:26:080404:136-02/132/2022-11 от 30.08.2022 Субъекты права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев; Общество с ограниченной ответственностью «ИТЕКО Россия», ИНН: 5250056647
Правоустанавливающий (правоподтверждающий) документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 12.02.2024г. №КУВИ-001/2024-44481649

Сведения о земельном участке	
Обременения	Доверительное управление № 02:26:080404:136-02/132/2020-7 от 20.05.2013; Частный сервитут № 02:26:080404:136-02/132/2022-12 от 30.08.2022

Ограничения прав, предусмотренные ст.56 ЗК РФ

Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.03.2019; реквизиты документа-основания: федеральный закон "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ" от 08.11.2007 № 257. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.01.2022; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.08.2022; реквизиты документа-основания: решение "Об установлении санитарно-защитной зоны" от 03.08.2022 № 641/С33 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Башкортостан; постановление "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон" от 03.03.2018 № 222 выдан: Правительство РФ.
--

Технические параметры объекта оценки установлены на основании правоустанавливающих документов и сведений, предоставленных Заказчиком. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Сведения об износе объекта оценки. Земельному участку не свойственен физический износ, т.к. земля является не изнашиваемым активом.

Сведения об устареваниях. Иные устаревания оцениваемого земельного участка не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, Исполнителем не выявлены.

Текущее использование объекта оценки: оценщик исходил из предположения, что земельный участок используется по назначению.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки: не установлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: исполнителем не выявлены.



Земельный участок

Дата обновления информации: 25.12.2022

[действия ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:26:080404:136
Дата присвоения кадастрового номера	25.03.2019
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский
Площадь, кв.м	18276
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для размещения торгово-сервисных объектов

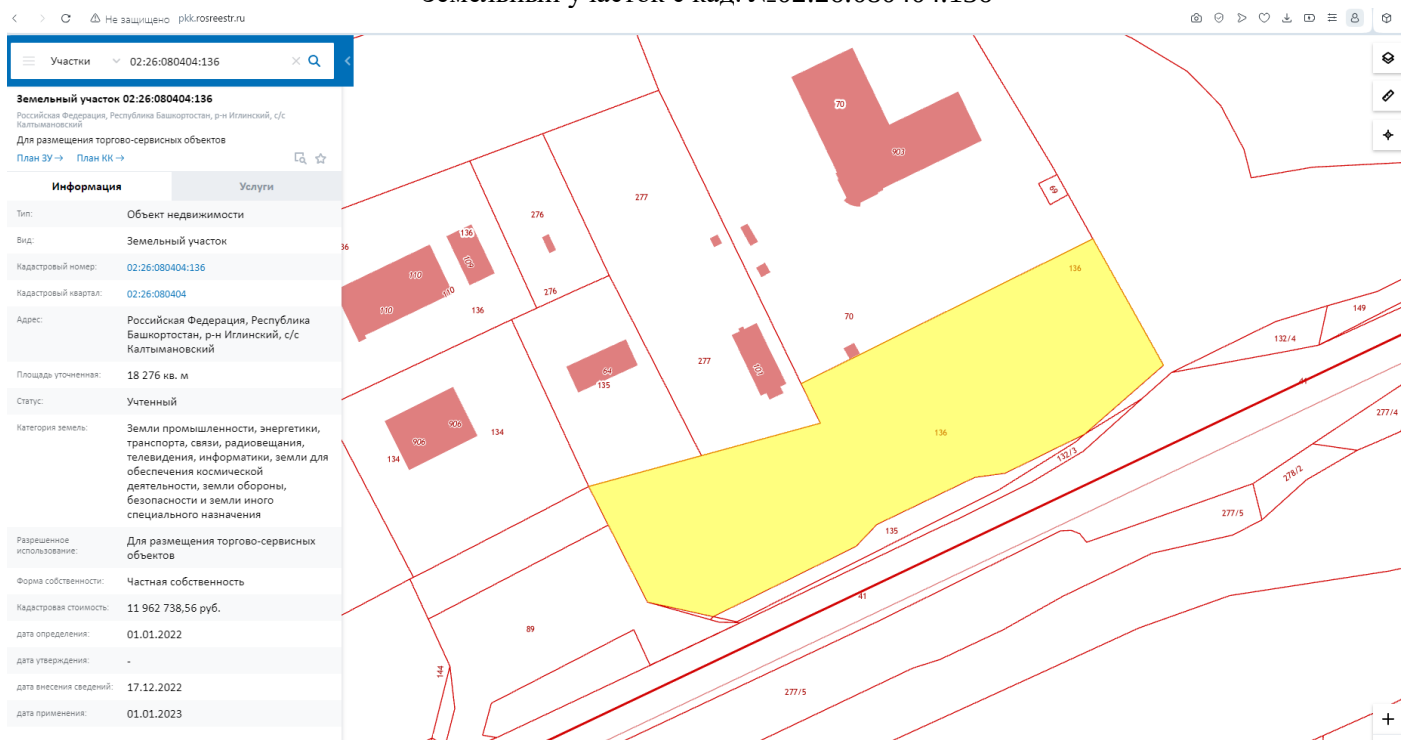
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	11962738.56
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	17.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02:26:080404:136-02/132/2020-1 от 16.09.2020 Сервитут (право) № 02:26:080404:136-02/132/2022-11 от 30.08.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 02:26:080404:136-02/132/2020-7 от 18.09.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Сервитут № 02:26:080404:136-02/132/2022-12 от 30.08.2022

Земельный участок с кад. №02:26:080404:136



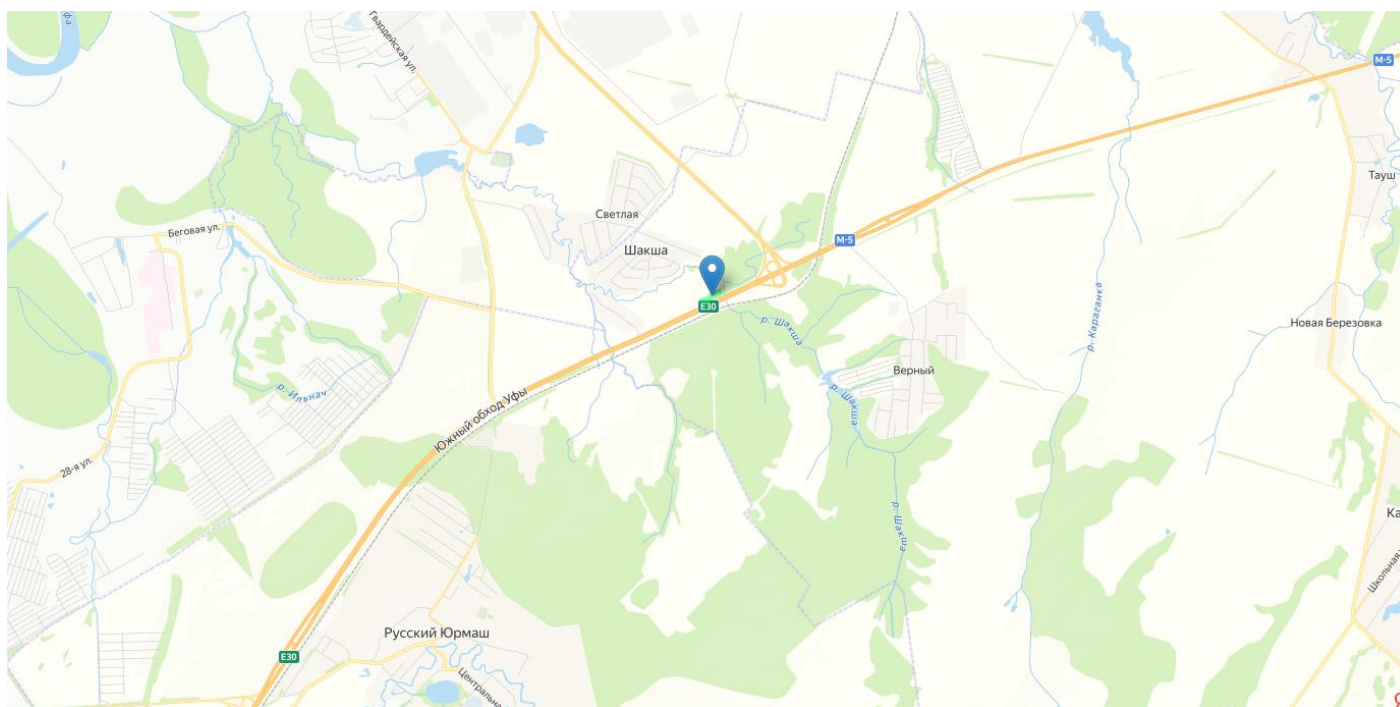
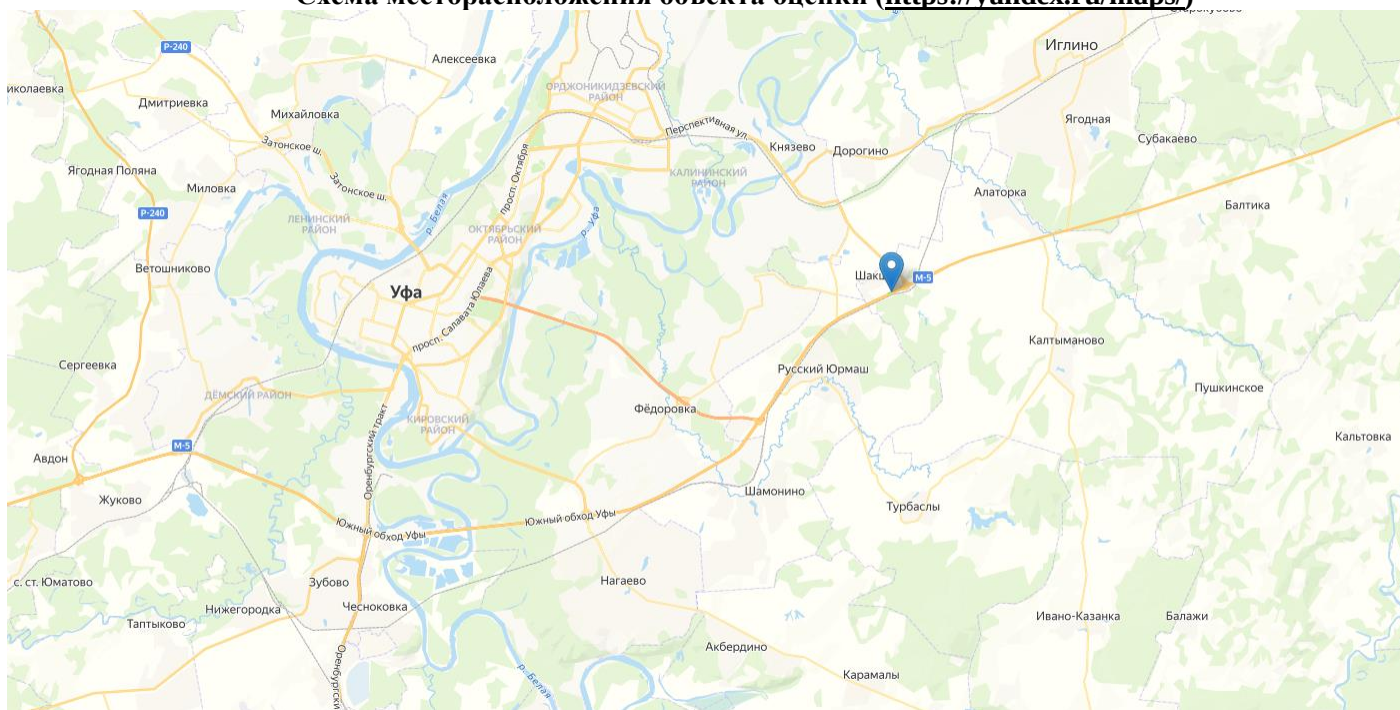
Оценщик определял справедливую стоимость объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений и ограничений.

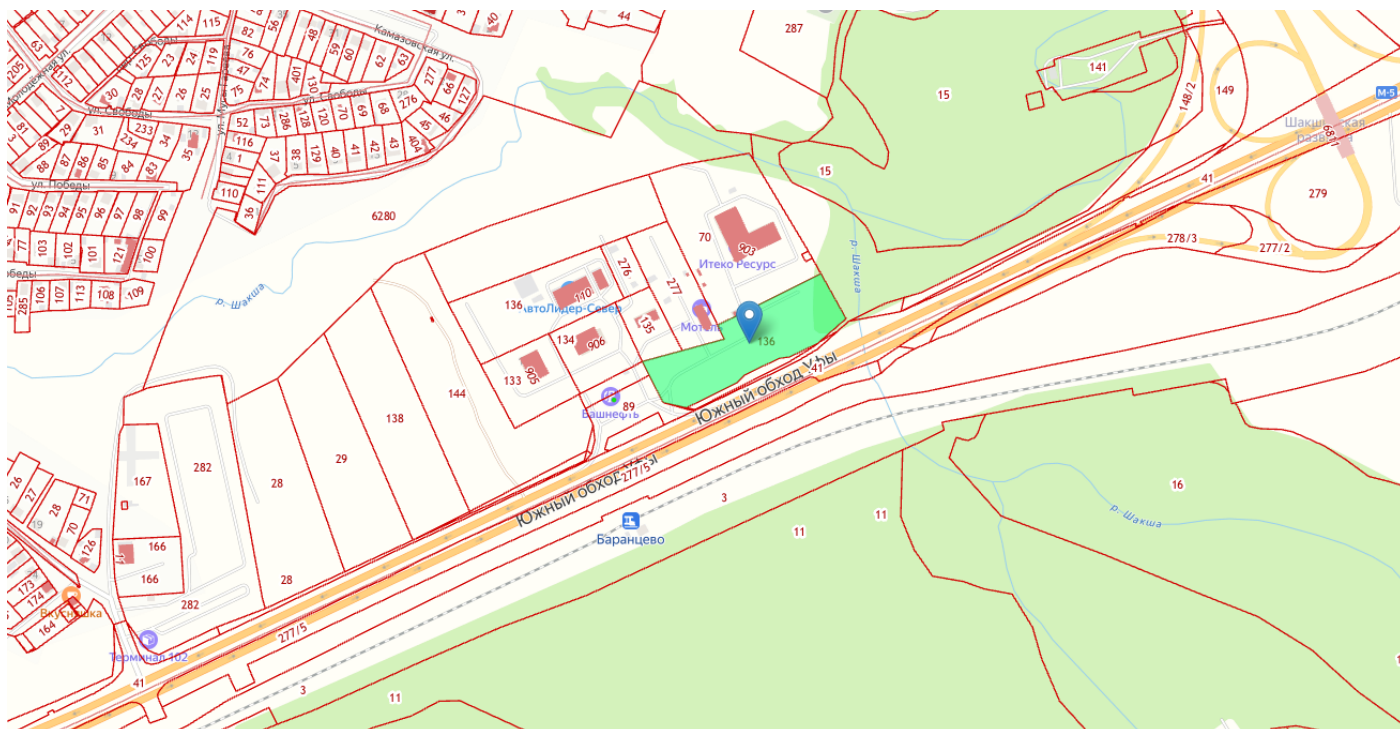
5.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Объект оценки находится в Иглинском районе Республики Башкортостан. Окружен автозаправочными станциями и центрами обслуживания транспорта. В целом район расположения объекта оценки характеризуется низкой плотностью застройки.

Местоположение характеризуется хорошей привлекательностью для производства.

Схема месторасположения объекта оценки (<https://yandex.ru/maps/>)





Иными сведениями, влияющими на стоимость объекта оценки, Оценщик не располагает.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

6.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

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): **Специальных допущений не предусмотрено.**

Допущения, относящиеся к объекту оценки и (или) условиям предполагаемой сделки или использования объекта оценки и не являющиеся специальными:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.
2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залог.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.

6.2. Прочие допущения

В настоящем разделе описаны допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (п.п. 11 п. 7 ФСО VI).

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта, являющиеся неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник

информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (вес, размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из допущения об отсутствии каких-либо скрытых фактов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.

7. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

8. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объекту оценки и должное управление им как в период оценки, так и в будущем.

9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.

10. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

11. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

12. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

13. Идентификация объекта оценки производилась Заказчиком, и Оценщик не несет ответственности за достоверную идентификацию объекта оценки.

14. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта.

15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

6.3. Ограничения оценки

1. Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст.10. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), «для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости».

Ст.11. ФСО №7 регламентирует проведение анализа рынка недвижимости в следующей последовательности:

а) 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;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) 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;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами природных и энергетических ресурсов для развития экономики. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, плодородных земель и чернозёмов, по запасам пресной воды, по запасам природного газа, 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 науку. 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.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем силового захвата и разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования военно-политического блока НАТО 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). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, подкуп или устранение национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков среди молодежи, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Сегодня самыми значимыми причинами и факторами риска для мира и мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики (значительное превышение доли финансов и услуг над производством), инфляция и рецессия, дефицит госбюджетов, огромные госдолги и высокая вероятность дефолта, падение жизненного уровня большинства населения, социальное расслоение и политический раскол общества.

«Западный проект» и «общество потребления» съедают ресурсы планеты и ведут человечество к конфликтам и войнам. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО 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, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мир в целом будет испытывать политические, экономические и социальные потрясения. В большей степени конфликтам становятся подвержены территории политически и экономически нестабильных стран и стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными и энергоресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, научную, 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.

Основные экономические показатели России

(по данным [Росстата](#))

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

№		21/20	22/21	Янв-дек 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+3,6
2.	Инвестиции в основной капитал (11,7% от ВВП)	+8,6	+5,4	+10,0 *
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+5,4

* - за период январь-сентябрь 2023 года.

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	янв 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,4
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,6
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,3	-0,2
7.	Строительство (объем СМР)	+8,7	+3,9
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:		
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+7,5	+1,0
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+12,8	+9,3
10.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	-0,6	-1,7
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+0,0	-9,4
	- Трубопроводного (около 45%)	-3,7	+4,4
	- Автомобильного (около 8%)	+22,1	+15,7
11.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+6,4	+9,1
12.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+4,4	+6,2
13.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+10,2	+2,1
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+19,4
	- потребительская	+5,9	+7,4

(изменение в рублях)

		22/21г., %	январь-декабрь 23/22г., %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		
	- номинальная	+12,7	+14,1
	- реальная (учитывает инфляцию)	-1,1	+7,8

(изменение в рублях в текущих ценах)

		январь 23/22г., %	январь 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.24	+9,7	+23,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+17,6	+30,1
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4	0,4
17.	Международные резервы (ЗВР), на 23.02.24г.: 582,0 млрд. долл. США	-1,7	0,0
18.	Фонд национального благосостояния на 01.02.24г.: 11,9 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 133,5 млрд. долл. США	-11,8	-11,8
19.	Государственный внешний долг, на 01.02.24г. 53,0 млрд. долл. США	0,0	0,0

	Другие показатели	2022	02.03.2024
20.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 01.03.2024	58,95	91,67
22.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89) на 01.03.2024	85,99	84,02

Выводы и перспективы российской экономики

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

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

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное замедлением украинских событий, усилением давления Запада и изменением, в связи с этим логики внешней торговли, привело к росту потребительских цен. С целью сдержать потребительскую инфляцию Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате снизился железнодорожный грузооборот (-9,4%) (доля ~46% от всего грузооборота), выросла задолженность бизнеса и населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства,

улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплаты бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.))

- и предсказуемого уровня инфляции (предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал).

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к закредитованности населения.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска 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 – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

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

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2023 года заключено 1 009 277 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 43% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

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

коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

Перспективы рынка недвижимости

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

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

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

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

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

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов².

Анализ влияния общей политической, экономической и социальной обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Общая характеристика региона

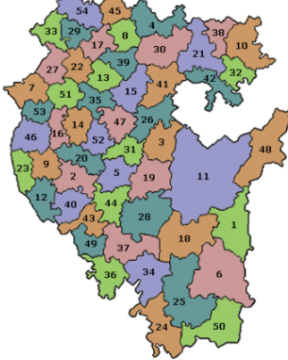
Республика Башкортостан - субъект Российской Федерации, республика в её составе. Входит в Приволжский федеральный округ РФ, является частью Уральского экономического района. Граничит с Пермским краем, Свердловской, Челябинской, Оренбургской областями, Республикой Татарстан и Удмуртской Республикой. Является частью одноимённой историко-географической области.

Столица — город Уфа.

Административно-территориальное деление

² Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.03.2024 года.

Субъект Российской Федерации в рамках административно-территориального устройства делится на следующие административно-территориальные единицы: 8 городов республиканского значения, 1 ЗАТО и 54 района, включающие 12 городов районного значения, 2 рабочих посёлка (пгт), 828 сельсоветов.

Районы (муниципальные районы)			Административная карта
1. Абзелиловский	19. Гафурьевский	37. Мелеузовский	
2. Альшеевский	20. Давлекановский	38. Мечетлинский	
3. Архангельский	21. Дуванский	39. Мишкинский	
4. Аскинский	22. Дюртюлинский	40. Миякинский	
5. Аургазинский	23. Еремеевский	41. Нуримановский	
6. Баймакский	24. Зинчуринский	42. Салаватский	
7. Бакалинский	25. Зилаирский	43. Стерлибашевский	
8. Балтачевский	26. Иглинский	44. Стерлитамакский	
9. Белебеевский	27. Илшеский	45. Татышлинский	
10. Белокатайский	28. Ишимбайский	46. Туймазинский	
11. Белорецкий	29. Калтасинский	47. Уфимский	
12. Бижбулякский	30. Караидельский	48. Учалинский	
13. Бирский	31. Кармаскалинский	49. Федоровский	
14. Благоварский	32. Кигинский	50. Хайбуллинский	
15. Благовещенский	33. Краснокамский	51. Чекингинский	
16. Буздякский	34. Кугарчинский	52. Чишминский	
17. Бураевский	35. Кушнаренковский	53. Шаранский	
18. Бурзянский	36. Кургазинский	54. Янаульский	

Города республиканского значения и ЗАТО (городские округа)

1. город [Агидель](#);
2. город [Кумертау](#);
3. город [Нефтекамск](#);
4. город [Октябрьский](#);
5. город [Салават](#);
6. город [Сибай](#);
7. город [Стерлитамак](#);
8. город [Уфа](#);
9. ЗАТО [Межгорье](#).

Иглинский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в её границах под наименованием муниципальный район Иглинский район в составе Республики Башкортостан Российской Федерации.

Административный центр — село Иглино, находящееся в 20 км от Уфы.

Район находится в пригородной зоне Уфы. Площадь района составляет 2454 км². Территория относится к Прибельской увалисто-волнистой равнине. В недрах выявлены месторождения нефти, марганцевых руд, флюсового известняка, тугоплавкой глины, керамзитовой глины, кирпичного сырья, гипса, песчано-гравийного материала и песка, строительного камня, агрономических руд. Гидрографическая сеть района образуют реки Белая, Уфа, Сим с притоками. 43,2 % территории района занимают широколиственные леса из липы, клена, ильма и дуба, местами встречаются березовые и осиновые. Почвы сельскохозяйственных угодий серые лесные и светло-серые пойменные.

Население [\[править \]](#) [\[править код \]](#)

Численность населения								
2002 ^[6]	2008 ^[7]	2009 ^[8]	2010 ^[9]	2012 ^[10]	2013 ^[11]	2014 ^[12]	2015 ^[13]	2016 ^[14]
45 392	↗ 47 578	↗ 48 122	↗ 49 675	↗ 50 368	↗ 51 920	↗ 53 414	↗ 55 968	↗ 58 299
2017 ^[15]	2021 ^[4]							
↗ 60 777	↗ 69 594							

Район промышленно-сельскохозяйственный. Под сельскохозяйственными землями занято 106,7 тыс. га (43,5 % территории района), в том числе под пашнями — 69,8 тыс. га, сенокосами — 9,7 тыс. га, пастбищами — 27,2 тыс. га.

Наиболее крупные предприятия промышленности и переработки — ООО «Башминералресурс», ООО «Казаякский карьер», ООО «Завод «Энергетик», ОАО «Иглинский весовой завод», ООО «Спецхимзащита».

По состоянию на 1 января 2020 года на территории района зарегистрировано 1568 субъектов малого и среднего предпринимательства, что выше уровня 2018 года на 45 единиц, или 3 %.

По территории района проходят железная дорога Москва — Челябинск и автомобильная дорога М-5 «Урал».

С запада на восток на протяжении 60 километров район пронизывает Транссибирская железнодорожная магистраль, вдоль которой расположены самые крупные населенные пункты района — сёла Улу-Теляк,

Кудеевский, Урман, Тавтиманово, Чуваш-Кубово, Красный Восход.

В 2019 году открылся участок железнодорожного пути одного из крупнейших промышленных предприятий Иглинского района – ООО «Башминералресурс». Общая протяженность новых путей — около 8 км, это 11 стрелочных переводов, 2 пути, 2 фронта погрузки и выгрузки, собственная сортировочная. ООО «Башминералресурс» может транспортировать 170 полувагонов, то есть 120 тысяч тонн продукции в месяц.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Башкортостан>, https://ru.wikipedia.org/wiki/Иглинский_район

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН за январь – декабрь 2023 года

СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

январь 2024 г.

БАШКОРТОСТАНСТАТ

Индекс промышленного производства

105,6%

Объем работ выполненных по виду деятельности «Строительство»

21,3 млрд рублей

Ввод в действие жилых домов

406,5 тыс. м²

Продукция сельского хозяйства

9,5 млрд рублей

Оборот розничной торговли

119,8 млрд рублей

Индекс потребительских цен*

100,9%

* Январь 2024 г. к декабрю 2023 г.



— Январь 2023 г. к январю 2022 г.

— Январь 2024 г. к январю 2023 г.

ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в процентах

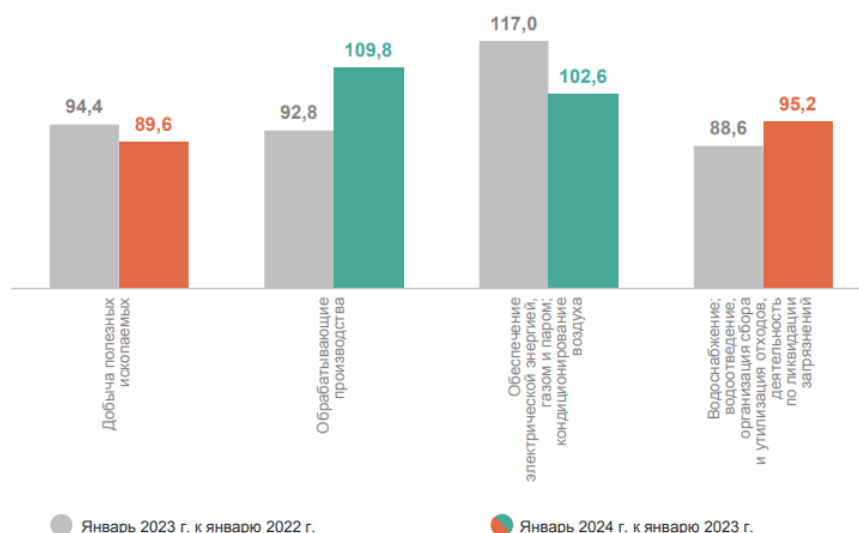
БАШКОРТОСТАНСТАТ

Январь 2024 г.
к январю 2023 г.

105,6%

Январь 2023 г.
к январю 2022 г.

95,0%



● Январь 2023 г. к январю 2022 г.

● Январь 2024 г. к январю 2023 г.

ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

БАШКОРТОСТАНСТАТ

Январь 2024 г.



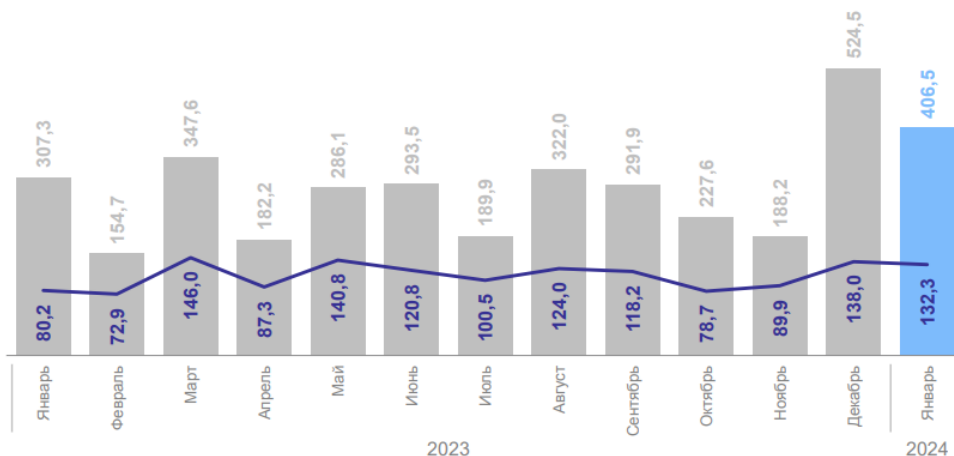
406,5 тыс. м²
Общая площадь
жилых помещений



72,7 тыс. м²
Застройщиками –
юридическими лицами



333,8 тыс. м²
Индивидуальными
застройщиками



● Ввод в действие жилых домов, тыс. м² — В % к соответствующему периоду предыдущего года

ПРОИЗВОДСТВО ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

БАШКОРТОСТАНСТАТ

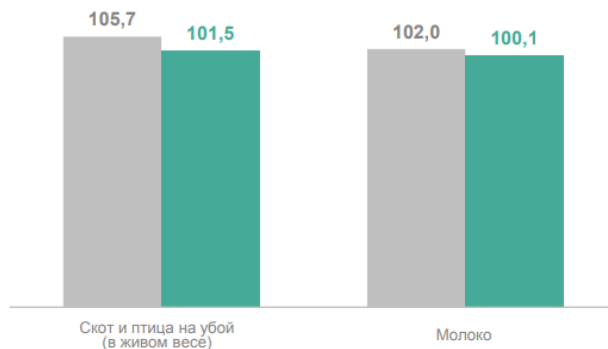
в хозяйствах всех категорий

Январь 2024 г.

Скот и птица
на убой
(в живом весе) **31,5** тыс. тонн

Молоко **106,0** тыс. тонн

Яйца **19,4** млн шт.



● Январь 2023 г. в % к январю 2022 г. ● Январь 2024 г. в % к январю 2023 г.

ПАССАЖИРООБОРОТ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА

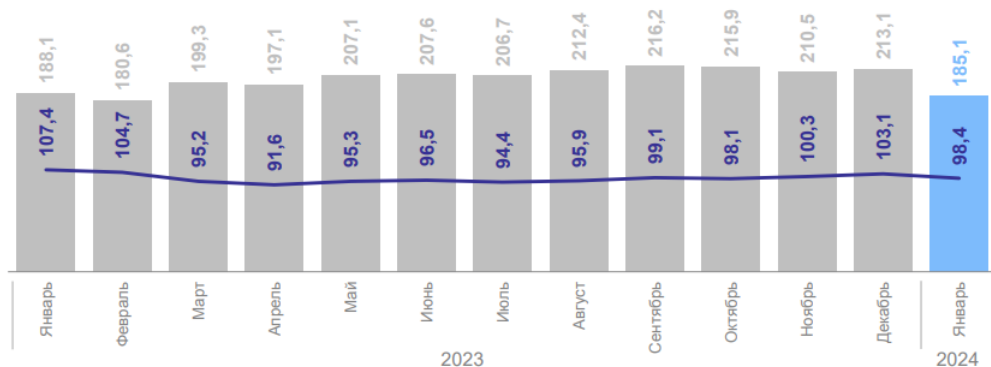
БАШКОРТОСТАНСТАТ

по маршрутам регулярных перевозок

Январь 2024 г.

185,1 млн
пасс.–км

98,4%
к январю 2023 г.



● Пассажирооборот автомобильного транспорта, млн пасс.–км — В % к соответствующему периоду предыдущего года

РЫНОК ТОВАРОВ И УСЛУГ

январь 2024 г.

БАШКОРТОСТАНСТАТ

Оборот розничной торговли

119,8
млрд рублей

118,4%
к январю 2023 г.

Структура формирования оборота розничной торговли по хозяйствующим субъектам, %



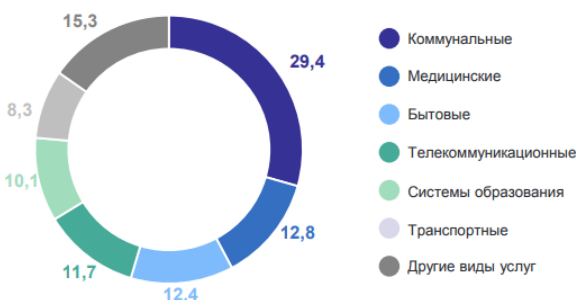
ОБОРОТ ОПТОВОЙ ТОРГОВЛИ

Объем платных услуг населению

30,4
млрд рублей

100,6%
к январю 2023 г.

Структура платных услуг населению, %

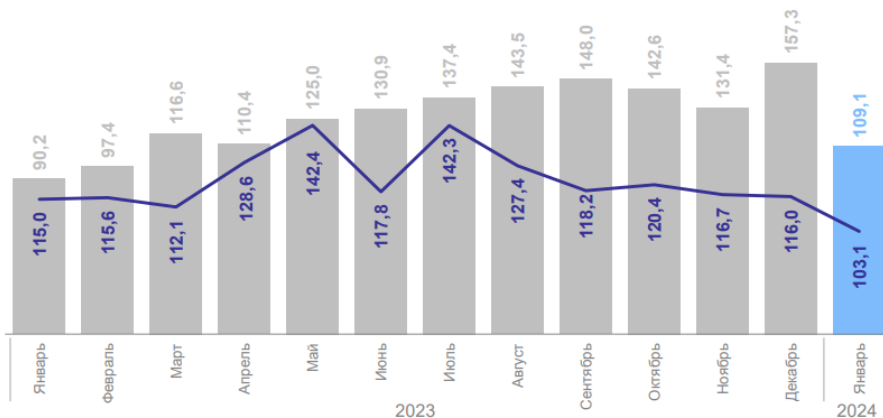


БАШКОРТОСТАНСТАТ

Январь 2024 г.

109,1 млрд рублей

103,1%
к январю 2023 г.



ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН НА ТОВАРЫ И УСЛУГИ

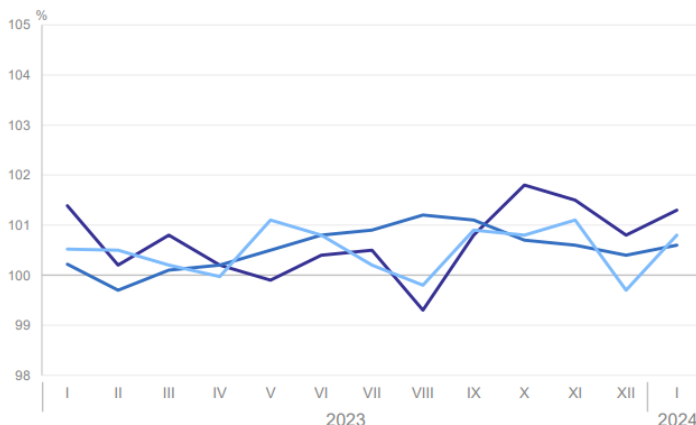
в процентах

БАШКОРТОСТАНСТАТ

Январь к декабрю предыдущего года



К предыдущему месяцу



● 2023

● 2024

— Продовольственные товары

— Непродовольственные товары

— Услуги

СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

январь – декабрь 2023 г., тыс. рублей

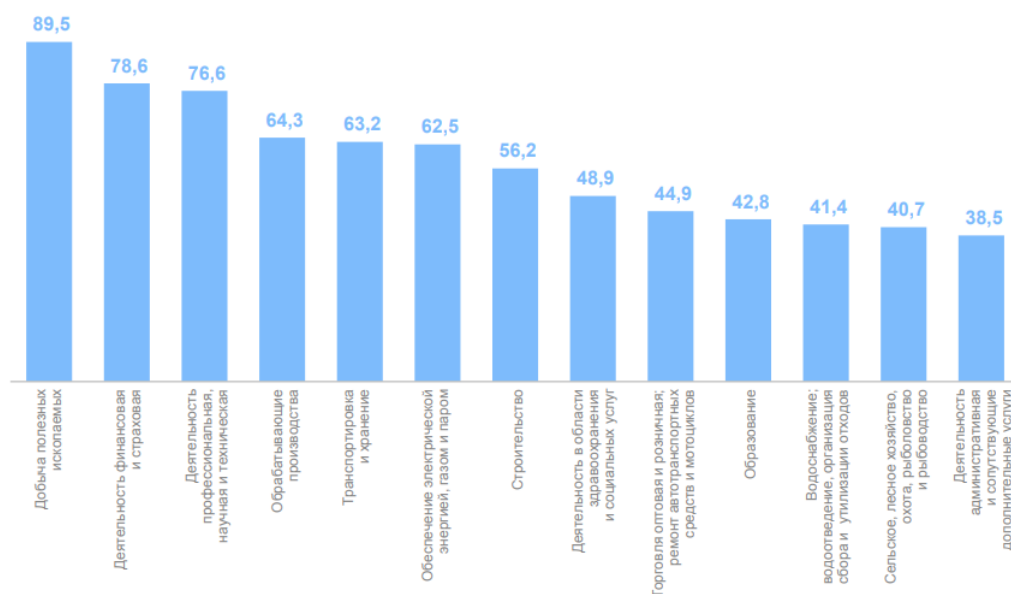
БАШКОРТОСТАНСТАТ

Всего

56,7 тыс. рублей

115,0%

к январю – декабрю 2022 г.



ЕСТЕСТВЕННОЕ ДВИЖЕНИЕ НАСЕЛЕНИЯ

человек

БАШКОРТОСТАНСТАТ

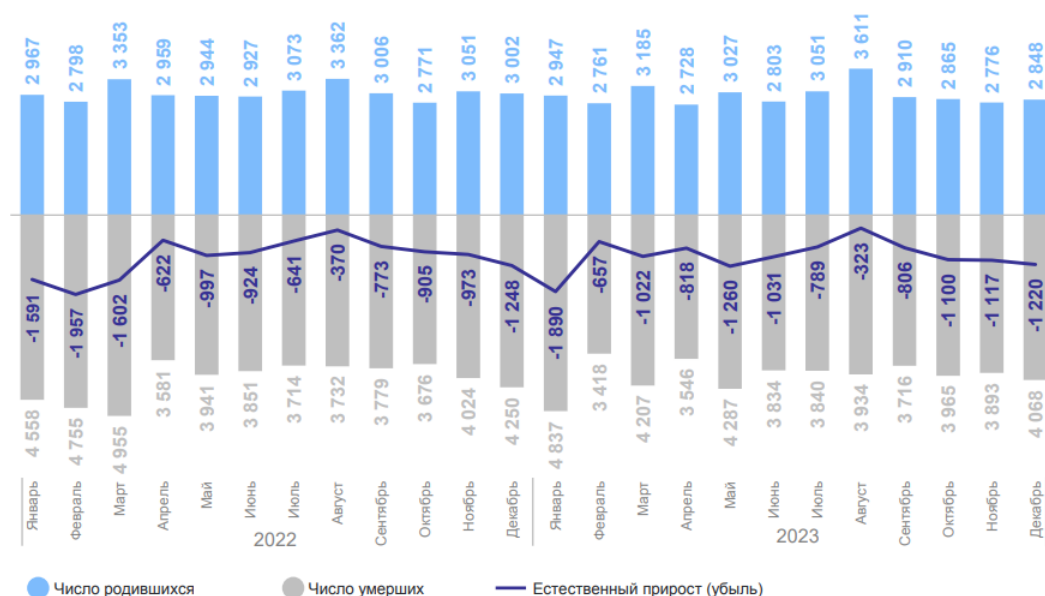
Январь – декабрь 2023 г.

Число родившихся

35 512 человек

Число умерших

47 545 человек



Источник: <https://02.rosstat.gov.ru/folder/176239>

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с п.б ст.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен в анализе рынка определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и нет данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) ценах предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

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.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости *от назначения (направления использования) объекта недвижимости*, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости *от состояния земельного участка*, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости *от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)* подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от *степени представленности объектов*:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от *экономической активности регионов*:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от *степени готовности*:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.³

Далее представлены возможные классификационные признаки, по которым может происходить дальнейшая классификационная детализация сегментов рынка недвижимости.

1. Вид передаваемых прав:

- 1.1. Собственность.
- 1.2. Краткосрочная аренда.
- 1.3. Долгосрочная аренда.
- 1.4. Право требования.

³ http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html

2. Тип рынка:

2.1. Первичный рынок.

2.2. Вторичный рынок.

3. Местоположение:

3.1. В пределах одного района.

3.2. В пределах населённого пункта.

3.3. За пределами населённого пункта.

3.4. Прочие факторы местоположения, характерные для оцениваемого объекта.

4. Количественные характеристики:

4.1. Общая площадь.

4.2. Прочие количественные характеристики, характерные для оцениваемого объекта.

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.⁴

В таблице 7.1 представлен анализ и определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Таблица 7.1 Определение сегмента рынка объекта оценки.

Классификация	Характеристика
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Незастроенные земельные участки промышленного назначения
Состояние земельного участка	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки
Характер полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Условно доходная недвижимость
Степень представленности объектов	Редкие объекты
Экономическая активность регионов	Пассивные рынки недвижимости
Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости	
Вид оцениваемых прав	Право собственности
Тип рынка	Незастроенные земельные участки
Местоположение	Республика Башкортостан
Количественные характеристики	Свободные от застройки земельные участки

Согласно данным сборника: Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А., стр. 56, табл. 5 по категориям и видам разрешенного использования земельные участки можно разделить на классы:

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связи, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3

⁴ Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО. <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>



			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии Обслуживание автотранспорта. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	
--	--	--	---	--

Таблица 5. Продолжение

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилищную застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	2.5 2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	5.1-5.5, 9.0-9.3

В соответствии с приведенной классификацией, рассматриваемый земельный участок может быть отнесен к классу: земельные участки под индустриальную застройку.

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

В соответствии с п.в ст. 11 ФСО №7 «Оценка недвижимости» гласит, что оценщик должен провести 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.

Получить достоверные сведения о ценах фактических сделок (сдаче в аренду либо продаже) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесено оцениваемое имущество, невозможно, поэтому были проанализированы цены предложений в рассматриваемом сегменте рынка.

В результате анализа рынка аренды земельных участков, сопоставимых с объектом оценки по основным количественным и качественным характеристикам, Оценщиком не было найдено предложений о сдаче в аренду, опубликованных в открытых источниках информации.

В ходе изучения и анализа доступных для исследования источников информации (интернет ресурсы <https://avito.ru>, <https://cian.ru> и др.) были выявлены предложения о продаже объектов, сопоставимых по местоположению и основным количественным характеристикам с объектом оценки.

В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 1 150 руб./кв. м до 1 850 руб./ кв. м, значение медианы составляет 1 465 руб./кв. м.⁵ Данные анализа рынка приведены в таблице ниже.

Таблица 7.2 Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости для объекта оценки.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./ кв. м.	Описание	Ссылка на объявление	Дата предложения
1	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Зубовский сельсовет, с. Нижегородка, ул. Чапаева	5 000	8 000 000	1 600	Продаётся земельный участок промназначения. Все коммуникации вдоль участка (электричество, газ) Асфальт до участка. Возможна продажа бартером на изготовление и СМР металлоконструкции.	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_3859079015	08.03.2024
2	Республика Башкортостан, Уфимский, Жуковский р-н. с/с.	50 000	79 000 000	1 580	Продам земельный участок. Участок в собственности, автомобильная дорога с круглогодичным подъездом, имеются тех условия на электричество, возможность получения тех условий на газ, вода артезианская! Назначение ЗУ промышленность! ВРИ сельхозпроизводство!! Перевод возможен в промку!!!строительство складов промышленных предприятий. торг. Кад номер 02:47: 051501:65 ТП будет стоять на участке. Возможно, увеличить участок на 8 га.	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_promnaznacheniya_2906691481	05.03.2024
3	Республика Башкортостан, Уфимский, Зубовский сельсовет, село Зубово	10 000,00	18 500 000,00	1 850,00	ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ ===== Продается земля коммерческого назначения помещение, площадью 10000.00 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Объездная, Зубово, 30 Отличительные особенности: - расположение на первой линии по ул. Объездная в Зубово - категория земель: земли населенных пунктов - разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства - удобная транспортная доступность - развитая инфраструктура - площадь участка 10000 кв. метров - размеры участка 60х160 метров - прямой доступ с улицы Объездная - ровная спланированная территория Изменение разрешенного использования возможна через обращение в МФЦ. Отлично подойдет для строительства коммерческих помещений, производственной базы, складских помещений и т.д. ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ	https://ufa.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1936153090?utm_referer=https%3A%2F%2Fufa.domclick.ru%2F	27.02.2024

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./ кв. м.	Описание	Ссылка на объявление	Дата предложен ия
					=====		
					Звоните! Предоставим всю интересующую вас информацию! БЕСПЛАТНО подберём объект для вашего бизнеса! Номер объекта: #150/544648/8379		
4	Республика Башкортостан, Уфимский Авдонский с/с р-н,	23 534,00	29 500 000,00	1 253,51	Земля (база) прямо на Трассе М5,(Авдон, поворот на Уптино) Западный въезд в город Уфа 2,35 Га под бизнес (Автостоянка ,Сервис, Мотель , Кафе и тд) Соседи - АЗС Лукойл, Автоцентр Скания , Автоцентр Форд , Автоцентр Даф , Фермерский рынок , Садовый центр «Летория» , Завод комбикормов , Кадастровый номер: 02:47:180501:592 Категория земель: Земли промышленности. электричество - ТП 250 кВт. Есть -лицензия на добычу воды Продажа от собственника! Звоните ! (Есть еще несколько участков на М5)	https://ufa.move.ru/ objects/prodaetsya_ promyshlennogo_n aznacheniya_plosch ady_23500_kvm_ ploschadyu_235_so tok_bashkortostan_ ufimskiy_avdonski y_6919554190/	12.03.2024
5	Башкортостан респ, р-н Иглинский, с/с Ауструмский, вблизи д. Искра	10 000	11 500 000	1 150	Продается: Участок земли в Иглинском районе, д. Искра вдоль автомобильной дороги общего пользования федерального назначения М-5 «Урал» 1518 км. Кадастровый номер 02:26:050301:1265 Параметры: 10000 м? Описание: Участок ровный, правильной формы находится вдоль автомобильной дороги общего пользования федерального назначения М-5 «Урал». Категория земель: земли промышленности. Возможно использование земли под строительство комплекса дорожного сервиса. Инфраструктура: Участок находится рядом с д. Искра. Один взрослый собственник, документы готовы к сделке. Звоните прямо сейчас.	https://ufa.move.ru/ objects/prodaetsya_ promyshlennogo_n aznacheniya_plosch ady_10000_kvm_ ploschadyu_100_so tok_austrumskiy_6 915170619/	12.03.2024
6	Республика Башкортостан, Уфимский Зубовский сельсовет р-н,	10 000	13 500 000	1 350	Предлагаем земельные участки, расположенные около с.Нижегородка Уфимского района, вдоль автодороги Уфа- Чишмы, в кадастровом квартале 02:47:060801. В собственности индустриального парка "Нижегородский". Категория земель - земли промышленности и иного	https://www.avito.r u/ufa/zemelnye_uch astki/uchastok_100 _sot._promnaznach eniya_2803280803	14.02.2024

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./ кв. м.	Описание	Ссылка на объявление	Дата предложен ия
					специального назначения. Возможность выбора земельного участка площадью от 0,5 га до 1,5 га. со следующими видами разрешенного использования: предпринимательство, производственная деятельность, строительная промышленность, склады. В стоимость продажи земельного участка включены: подключение к газопроводу и линии ВЛ (получены ТУ на электроснабжение (150 кВт)). Асфальтированные автодороги по всей территории парка. Актуальная схема свободных земельных участков направляется по запросу. Свободно 21 участок. Стоимость участка ориентировочной площадью 0,5 - 7 250 000 руб. Стоимость участка ориентировочной площадью 1 га - 13 500 000 руб.		
	Минимальное значение			1 150			
	Максимальное значение			1 850			
	Среднее значение			1 464			
	Медиана			1 465			

7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

При оценке рыночной стоимости на нее влияет и период, в котором она рассматривается.

В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса.

В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням:

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Таблица 7.3 Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Факторы влияния		Учитываемые факторы	
1-й уровень (страна)			
Экономические			
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения		Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости	
Социальные			
Свободное время; структура населения;		Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости	
уровень образования и культуры населения, потребности			
Физические			
Экология; природные ресурсы;		Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические	
географические; сейсмические			
Политические			
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии		Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность	
2-й уровень (город, район)			
Местоположение			
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность		Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение	
Физические характеристики			
Физические параметры; функциональная пригодность и использование		Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации	
Условия продаж			
Залоги и заклады; особые условия сделок		Мотивы продавцов и покупателей	
Временные факторы			
Дата оценки		Дата известных сделок по аналогам	
Условия финансирования			

Факторы влияния	Учитываемые факторы
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.⁶

Таблица 7.4 Ценообразующие факторы и обоснование их значений.

Наименование		Значение														
Скидка на торг		Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).														
		Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.														
		<table><tr><th>Наименование</th><th>Диапазон, %</th></tr><tr><td>Офисно-торговые объекты</td><td>0-20</td></tr><tr><td>Производственно-складские объекты</td><td>0-30</td></tr><tr><td>Земельные участки под ИЖС</td><td>0-20</td></tr><tr><td>Земельные участки под коммерческие объекты</td><td>0-25</td></tr><tr><td>Земельные участки под производственно-складское назначение</td><td>0-30</td></tr><tr><td>Земельные участки сельхозназначения</td><td>0-35</td></tr></table>	Наименование	Диапазон, %	Офисно-торговые объекты	0-20	Производственно-складские объекты	0-30	Земельные участки под ИЖС	0-20	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30	Земельные участки сельхозназначения	0-35
	Наименование	Диапазон, %														
	Офисно-торговые объекты	0-20														
	Производственно-складские объекты	0-30														
	Земельные участки под ИЖС	0-20														
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25														
	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30														
Земельные участки сельхозназначения	0-35															
Местоположение		Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.														
Физические характеристики		Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен: форма и конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 50%														
Размер объекта		Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.														
Инженерные коммуникации		Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.														
Передаваемые права собственности	права	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений														

⁶ Источник: <https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

Наименование	Значение
	на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

Перечень ценообразующих факторов для оцениваемого объект недвижимости и обоснование их значений приведены в рамках расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом в соответствующем разделе.

7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах необходимых для оценки объекта.

1. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения: на рынке недвижимости объем предложений превышает спрос.

3. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи и сдачи в аренду недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

4. В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 1 150 руб./кв. м до 1 850 руб./ кв. м, значение медианы составляет 1 465 руб./кв. м.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

6. высокая – 1-2 мес.,
7. средняя – 3-6 мес.,
8. низкая - 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение: Республика Башкортостан.
2. Тип: незастроенные земельные участки промышленного назначения.
3. Количество предложений на рынке: ограниченное количество предложений.

Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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 сроки¹ 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 ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	9	6	5	6	7
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (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 выборке 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:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа**: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа**: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа**: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Таким образом, с учетом сказанного, можно сделать вывод о ликвидности объекта оценки:

1. Типичный срок экспозиции составляет 4-24 месяцев, при среднем значении 12 месяцев.
2. Степень ликвидности объектов оценки - низкая.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным.

Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений эксперта на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. Анализ наиболее эффективного использования представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта и выполняется для участка земли как свободного и для участка земли с существующими улучшениями. Для каждого объекта (свободного земельного участка или участка с улучшениями) алгоритм анализа наиболее эффективного использования состоит из пяти этапов.

Этап 1. Составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе исследуемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, в режиме «мозгового штурма», когда разрешены любые предложения, но реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

Этап 2. Из составленного перечня (по п.1) исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений, в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП);
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов;
- наличие сервитуты и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Этап 3. Изучение возможностей физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На данном этапе из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка:

- сложный рельеф участка;
- неудобная форма или слишком маленькие размеры участка;
- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте, затопляемые зоны;
- недостаточная несущая способность грунта и неудовлетворительные его дренажные свойства;
- отсутствие возможности присоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;

- ограничения, вызванные застройкой ближайшего окружения, например, визуальная или физическая доступность с любой стороны дорожного движения.

Этап 4. Изучение функции экономической целесообразности. Указанная функция достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. На данном этапе также необходимо учитывать условия финансовой осуществимости функции, так как не каждый доходный проект в условиях экономических условий, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитруется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом.

Этап 5. На данном этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную справедливую стоимость объекта (с учетом своих рисков и своих норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам дает самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами могут служить следующие альтернативы:

- Снос строения. Заключение анализа ННЭИ состоит в том, что существующие строения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности либо быть снесены, когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих строений и затраты на строительство альтернативных объектов.
- Продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится сейчас, как альтернатива сносу, существующие строения могли бы остаться в том состоянии в каком находятся сейчас,
- Изменение использования не реконструированного объекта недвижимости,
- Реконструкция или обновление.

На практике принцип НЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине.

Таким образом, учитывая местоположение земельного участка и его назначение, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование земельных участков под производство.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку с Заказчиком.
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 и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

9.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с п. 11 ФСО I - Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

В соответствии с п. 12 ФСО I Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 1-3, 4, 11, 24 ФСО V:

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) обычно используют следующие подходы:

9.2.1. Доходный подход

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого

участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Доходный подход базируется на прогнозировании будущих чистых доходов, которые может получить потребитель (инвестор) от функционирования оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как текущая стоимость будущих чистых доходов.

При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи. Таким образом, настоящий метод оценки подразумевает, что цена объекта на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в будущем, после сдачи объекта в аренду или его продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику прямой капитализации и (или) дисконтирования. Прямая капитализация доходов обычно применяется для объектов, готовых к эксплуатации. Техника дисконтирования используется, если прогнозируемые денежные потоки неравномерны.

Однако, при расчете величины арендной платы за пользование земельным участком, для которых отсутствует рыночная информация по сдаче в аренду аналогов, *доходный подход* является наиболее оптимальным. В случае, когда определена рыночная стоимость сдаваемого в аренду объекта, величину арендной платы возможно определить методом капитализации дохода (в технике рекапитализации) доходного подхода.

9.2.2. Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты,

заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

9.2.3. Сравнительный подход

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

9.3. Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельных участков, так как земельные участки являются невозобновляемым активом и не подверженным износу, земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении объекта оценки.

Сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта.

Исходя из анализа структуры объекта оценки, качества и количества исходной информации по объектам оценки, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщик считает обоснованным для определения стоимости объекта оценки применение сравнительного подхода.

Применение сравнительного подхода обусловлено тем, что оценщик располагает достоверной и доступной информацией о ценах и характеристиках объектов, выставленных на продажу аналогичных оцениваемым объектам, имеющим сопоставимое местоположение. Наличие такой информации позволило оценщику применить сравнительный подход для оценки объектов недвижимости (метод сравнения продаж).

Доходный подход. Согласно п.23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Теоретически возможно применение доходного подхода путем расчета сравнительным подходом справедливой величины арендной платы за земельные участки, величины операционных расходов, ставки капитализации и определения справедливой стоимости земельных участков путем капитализации полученных чистых операционных доходов. Главная сложность при этом состоит в расчете ставки капитализации. Наиболее широко используемый метод кумулятивного построения грешит субъективизмом, а для применения наиболее достоверного метода рыночной экстракции недостаточно данных по парам «продажа-аренда» сопоставимых объектов. Учитывая вышесказанное, оценщик счел целесообразным отказаться от использования доходного подхода.

Таблица 9.1 Выбор метода оценки объекта оценки

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж	Применяется	Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» земельных участков в соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; информация о ценах является общедоступной. Поскольку рынок продажи земельных участков в республике достаточно развит, в рамках настоящего Отчета, был применен метод сравнения продаж.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется для застроенных участков. Данный метод не применяется из-за отсутствия информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется для застроенных участков. Применение данного метода Исполнитель считает некорректным, в связи с отсутствием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичным объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Отсутствие достаточного объема справедливой информации о предложениях схожих земельных участков в аренду не позволяет использовать этот метод.
Метод остатка	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие улучшений, приносящих доход либо возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Не применяется из-за большого количества допущений в расчетах.

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод предполагаемого использования	Применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применяется, как правило, если текущее использование земельного участка не совпадает с наиболее эффективным.

Таким образом, учитывая выше сказанное, при оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка применялся метод сравнения продаж.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
2. проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
3. выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади);
4. сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
5. сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.⁷

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

10.1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Определяющей характеристикой в сегменте рынка объекта оценки является площадь, с учетом этого качестве единицы сравнения принята цена за единицу общей площади объекта оценки: руб. за 1 кв. м.

10.2. Выбор наиболее сопоставимых аналогов

В соответствии с п.10 ФСО V при выборе аналогов для внесения наименьшего количества корректировок при использовании метода сопоставимых продаж Оценщик учитывал:

- 1) достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) количественные и качественные характеристики аналогов, для выявления наиболее сопоставимых из них;
- 3) дату предложения;
- 4) независимость сторон предполагаемой сделки.

⁷ С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. <https://сро-юсо.рф/wp-content/uploads/qualificationexam/lib/Otsenka%20stoimosti%20nedvizhimosti.pdf>

По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений о продаже аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки, а именно:

- расположены сопоставимо с объектом оценки: республика Башкортостан;
- имеют сопоставимое назначение и разрешенное использование: в соответствии с приведенной в разделе 7.2. настоящего отчета классификацией оцениваемый земельный участок в соответствии с ЗК РФ относится к земельным участкам под индустриальную застройку (принадлежность к категориям – земли населенных пунктов, земли промышленности, ВРИ 6.0-7.0, 3.1.).
- имеют сопоставимые с объектом оценки количественные и качественные характеристики.
- дата предложения: до даты оценки.

Информационной базой проведенного исследования являются данные агентств недвижимости, данные сети Интернет. Источники информации приведены в Приложении к отчету.

10.3. Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам для сегмента рынка объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 10.1 Описание объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги						Необходимость внесения корректировки
	A0	A1	A2	A3	A4	A5	A6	
Источник информации		https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_3859079015	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_promnaznacheniya_2906691481	https://ufa.domclick.ru/card/sale_commercial_land__1936153090?utm_referrer=https%3A%2F%2Fufa.domclick.ru%2F	https://ufa.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_znacheniya_ploschadyu_23500_kvm_ploschadyu_235_sotok_bashkortostan_ufimskiy_avdonskiy_6919554190/	https://ufa.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_znacheniya_ploschadyu_10000_kvm_ploschadyu_100_sotok_austrumskiy_6915170619/	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2803280803	
Адрес	Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Зубовский сельсовет, с. Нижегородка, ул. Чапаева	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, с/с. Жуковский	Республика Башкортостан, Уфимский, Зубовский сельсовет, село Зубово	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Авдонский с/с	Башкортостан респ, р-н Иглинский, с/с Ауструмский, вблизи д. Искра	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Зубовский сельсовет	нет
Цена предложения, руб.	?	8 000 000	79 000 000	18 500 000,00	29 500 000,00	11 500 000	13 500 000	-
Площадь, кв.м	18 276	5 000	50 000	10 000,00	23 534,00	10 000	10 000	-
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	требуется
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	нет
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	нет
Дата предложения (дата сделки)	16.03.2024	08.03.2024	05.03.2024	27.02.2024	12.03.2024	12.03.2024	14.02.2024	нет
Местоположение	Российская Федерация, Республика	Республика Башкортостан, Уфимский р-н,	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, с/с.	Республика Башкортостан, Уфимский, Зубовский	Республика Башкортостан, Уфимский р-н,	Башкортостан респ, р-н Иглинский, с/с	Республика Башкортостан, Уфимский р-н,	нет

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги						Необходимость внесения корректировки
	A0	A1	A2	A3	A4	A5	A6	
	Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136	Зубовский сельсовет, с. Нижегородка, ул. Чапаева	Жуковский	сельсовет, село Зубово	Авдонский с/с	Ауструмский, вблизи д. Искра	Зубовский сельсовет	
Близость к объектам, повышающим стоимость	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	нет
Назначение, вид разрешенного использования	индустриальная застройка	индустриальная застройка	индустриальная застройка	индустриальная застройка	индустриальная застройка	индустриальная застройка	индустриальная застройка	нет
Площадь, м ²	18 276	5 000	50 000	10 000	23 534	10 000	10 000	требуется
Наличие построек	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	нет
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	нет
Подъездные пути	хорошие, близость к федеральной трассе	хорошие, близость к федеральной трассе	хорошие, близость к федеральной трассе	хорошие, близость к федеральной трассе	хорошие, близость к федеральной трассе	хорошие, близость к федеральной трассе	хорошие, близость к федеральной трассе	нет
Форма, конфигурация	близкая к правильной	близкая к правильной	близкая к правильной	близкая к правильной	близкая к правильной	близкая к правильной	близкая к правильной	нет

10.4. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв. м/ руб. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. Внесение поправок позволяет определить адаптивную цену объектов-аналогов, если бы они имели такие же полезные свойства, что и оцениваемый объект.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

При корректировке цен аналогов все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения по продаже объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется *первый этап корректировок*: на вид права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными

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

Корректировки могут быть процентными и стоимостными.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Величина корректировки определяется по формуле:

$$K = (C_{oo} / C_{oa} - 1) \times 100\%, \text{ где:}$$

К – величина корректировки по элементу сравнения, по которому образцы сравнения и оцениваемый объект отличаются между собой;

C_{oo} – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

C_{oa} – данные для объекта-аналога.

Стоимостные (денежные) поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная поправка применяется - если хуже. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

10.5. Проверка ряда рассматриваемых объектов-аналогов

Оценщиком была проведена проверка ряда рассматриваемых аналогов и величину их расхождения.

Сформированный ряд из скорректированных цен предложения аналогов обрабатывался с использованием методов статистики, из данной выборки исключались цены, не соответствующие закону нормального распределения.

Проверка осуществлялась на основании коэффициента вариации, который определяется как отношение среднеквадратического отклонения к среднему значению скорректированной цены.

В математической статистике показано, что допустимые значения коэффициента вариации не должны

превышать 33 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, непригодным для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости подбора других аналогов. В связи с ограниченным количеством предложений в расчет были приняты все аналоги. При итоговом согласовании из выборки были исключены аналоги, стоимость которых в 5-м соотношении максимально отклоняется от среднего значения скорректированных стоимостей.

10.6. Согласование скорректированных значений и единиц сравнения

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше сумма модульных значений относительных корректировок (без учета скидки на торг), тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования.

ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости аналогов.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

Условия продажи (торг). Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при продаже (заключении договора аренды) недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров. Скидка на торг определена по данным Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г. в соответствии с таблицей:

Таблица 123 . Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Величина корректировки принята как среднее значение для земель под индустриальную застройку для неактивного рынка, в виду ограниченного количества предложений -17,9%.

Дата сделки/предложения. Дата оценки 16.03.2024 г. Все аналоги выставлены на продажу до даты оценки. Согласно данным ликвидности рынка, типичный средний срок экспозиции для сопоставимых с объектом оценки земельных участков составляет 12 мес. Срок экспозиции объектов аналогов менее указанного значения, корректировка не требуется.

Вид права. Величина корректировки определена по данным исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт»:

statierlt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3396-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предл

на Долевою собственность земельного участка - корректировки на 01.01.2024 года

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



Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевою собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевою собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить*	0,92	0,96	0,94
4	Доля в праве на неделимый участок**	0,74	0,88	0,82

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения).

* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешенного использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

** - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешенного использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

В данном случае оценивается право собственности, корректировка не требуется.

Условия рынка, условия финансирования. При проведении анализа рынка объекта оценки Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предполагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Информация о не типичных для рынка сделках в открытых источниках отсутствует.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей аналогов с учетом проведения первой группы корректировок. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Месторасположение. Все аналоги расположены в Республике Башкортостан, сопоставимо с объектом оценки, корректировка не требуется.

Назначение, вид разрешенного использования. По данному элементу сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.

Общая площадь.

Общая площадь объекта недвижимости является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта оценки стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади помещения стоимость 1 кв.м., при прочих равных условиях, снижается.

Корректировка определена по данным Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г. в соответствии с зависимостью:

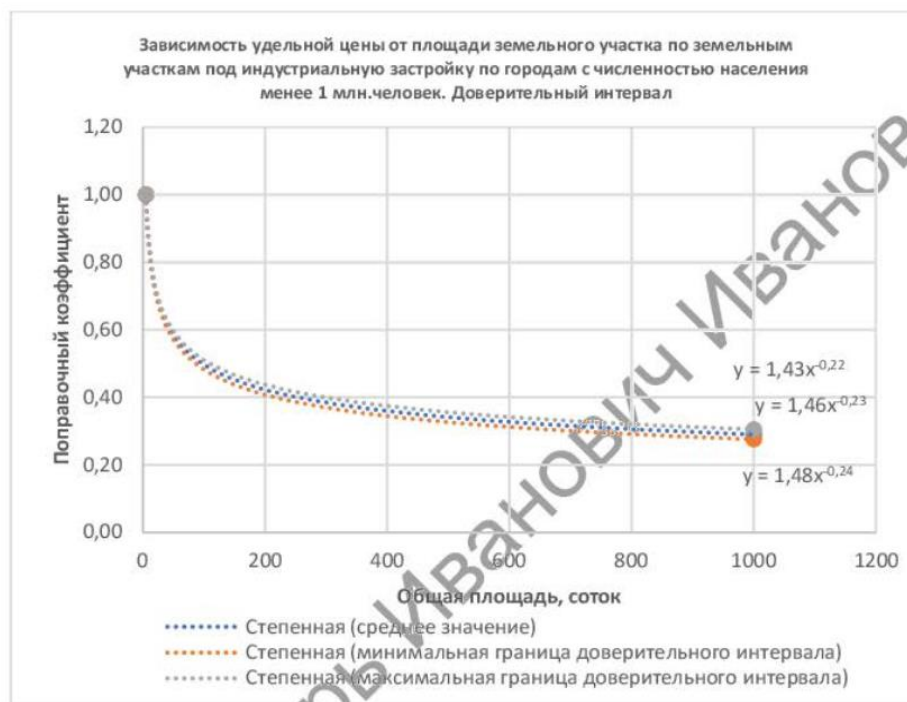


Рис. 45

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги относятся к земельным участкам под индустриальную застройку, зависимость цены от площади принята на основании среднего значения:

$$1,46x^{-0,23}$$

где: x – общая площадь, сот

Расчет корректировки проводился по следующей формуле:

$$\text{Корректировка} = (\text{Поправочный коэффициент ОО} / \text{Поправочный коэффициент ОА})$$

где: ОО – объект оценки,

ОА – объект аналог.

Таблица 10.2 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3	A4	A5	A6
Общая площадь, кв. м.	18 276,00	5 000,00	50 000,00	10 000,00	23 534,00	10 000,00	10 000,00
Коэффициент торможения	-0,230	-0,230	-0,230	-0,230	-0,230	-0,230	-0,230
Коэффициент корректировки на площадь	0,153	0,206	0,121	0,176	0,144	0,176	0,176
Размер корректировки, %		-25,73%	26,45%	-13,07%	6,25%	-13,07%	-13,07%

Коммуникации.

Величина корректировки может быть определена по данным исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт»:

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 16.01.2024 г.\)](#)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
 2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
 3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
 4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
 5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
- В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.
- Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Ввиду отсутствия информации оценка проведена с допущением, что объект оценки, как и объекты аналоги, имеет возможность подключения к коммуникациям. Корректировка не требуется.

Конфигурация, рельеф Величина корректировки может быть определена по данным исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт»:

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2024 года

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



В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,92	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,21	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки межутся неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

По данному элементу сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировки не требуются.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная с применением сравнительного подхода, составляет: 20 651 880 руб.

Расчет стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 10.3 Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги					
	A0	A1	A2	A3	A4	A5	A6
Источник информации		https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_3859079015	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_promnaznacheniya_2906691481	https://ufa.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1936153090?utm_referer=https%3A%2F%2Fufa.domclick.ru%2F	https://ufa.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_23500_kvm_ploschadyu_235_sotok_bashkortostan_ufimskiy_avdonskiy_6919554190/	https://ufa.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kvm_ploschadyu_100_sotok_austrumskiy_6915170619/	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_2803280803
Адрес	Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Зубовский сельсовет, с. Нижегородка, ул. Чапаева	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, с/с. Жуковский	Республика Башкортостан, Уфимский, Зубовский сельсовет, село Зубово	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Авдонский с/с	Башкортостан респ, р-н Иглинский, с/с Ауструмский, вблизи д. Искра	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Зубовский сельсовет
Цена предложения, руб.	?	8 000 000	79 000 000	18 500 000,00	29 500 000,00	11 500 000	13 500 000
Площадь, кв.м	18 276	5 000	50 000	10 000,00	23 534,00	10 000	10 000
Цена предложения, руб./кв. м.	?	1 600	1 580	1 850	1 254	1 150	1 350
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-17,9%	-17,9%	-17,9%	-17,9%	-17,9%	-17,9%
поправка, руб./кв. м.		-286,40	-282,82	-331,15	-224,47	-205,85	-241,65
с поправкой на торг, руб./кв. м.		1 313,60	1 297,18	1 518,85	1 029,53	944,15	1 108,35
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб./кв. м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб./кв. м.		1 313,60	1 297,18	1 518,85	1 029,53	944,15	1 108,35
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб./кв. м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб./кв. м.		1 313,60	1 297,18	1 518,85	1 029,53	944,15	1 108,35

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги					
	A0	A1	A2	A3	A4	A5	A6
Дата предложения (дата сделки)	16.03.2024	08.03.2024	05.03.2024	27.02.2024	12.03.2024	12.03.2024	14.02.2024
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб./кв. м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб./кв. м.		1 313,60	1 297,18	1 518,85	1 029,53	944,15	1 108,35
Местоположение	Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Зубовский сельсовет, с. Нижегородка, ул. Чапаева	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, с/с. Жуковский	Республика Башкортостан, Уфимский, Зубовский сельсовет, село Зубово	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Авдонский с/с	Башкортостан респ, р-н Иглинский, с/с Аустремский, вблизи д. Искра	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Зубовский сельсовет
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
отношение к обл. центру	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб./кв. м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб./кв. м.		1 313,60	1 297,18	1 518,85	1 029,53	944,15	1 108,35
Местонахождение в пределах города	индивидуальная жилая застройка	индивидуальная жилая застройка	индивидуальная жилая застройка	индивидуальная жилая застройка	индивидуальная жилая застройка	индивидуальная жилая застройка	индивидуальная жилая застройка
отношение к центру	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб./кв. м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб./кв. м.		1 313,60	1 297,18	1 518,85	1 029,53	944,15	1 108,35
Близость к объектам, повышающим стоимость	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
значение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб./кв. м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб./кв. м.		1 313,60	1 297,18	1 518,85	1 029,53	944,15	1 108,35
Назначение, вид разрешенного использования	индустриальная застройка	индустриальная застройка	индустриальная застройка	индустриальная застройка	индустриальная застройка	индустриальная застройка	индустриальная застройка
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги					
	A0	A1	A2	A3	A4	A5	A6
поправка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
поправка, руб./кв. м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб./кв. м.		1 313,60	1 297,18	1 518,85	1 029,53	944,15	1 108,35
Площадь, м²	18 276	5 000	50 000	10 000	23 534	10 000	10 000
поправка на площадь,коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		-25,73%	26,45%	-13,07%	6,25%	-13,07%	-13,07%
поправка, руб./кв. м.		-337,99	343,10	-198,51	64,35	-123,40	-144,86
с поправкой, руб./кв. м.		975,61	1 640,28	1 320,34	1 093,88	820,75	963,49
Наличие построек	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
значение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб./кв. м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб./кв. м.		975,61	1 640,28	1 320,34	1 093,88	820,75	963,49
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
поправка, руб./кв. м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб./кв. м.		975,61	1 640,28	1 320,34	1 093,88	820,75	963,49
Подъездные пути	хорошие, близость к федеральной трассе	хорошие, близость к федеральной трассе	хорошие, близость к федеральной трассе	хорошие, близость к федеральной трассе	хорошие, близость к федеральной трассе	хорошие, близость к федеральной трассе	хорошие, близость к федеральной трассе
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб./кв. м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб./кв. м.		975,61	1 640,28	1 320,34	1 093,88	820,75	963,49
Форма, конфигурация	близкая к правильной	близкая к правильной	близкая к правильной	близкая к правильной	близкая к правильной	близкая к правильной	близкая к правильной
поправка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
поправка, руб./кв. м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб./кв. м.		975,61	1 640,28	1 320,34	1 093,88	820,75	963,49
Среднее значение скорректированных стоимостей, руб./кв. м.	1 136						
Модульное значение отклонения от средней стоимости, %		14,12%	44,39%	16,23%	3,71%	27,75%	15,19%

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги					
	A0	A1	A2	A3	A4	A5	A6
Стандартное отклонение, руб./кв. м.	298						
Коэффициент вариации, %	26,2%						
Сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг), %		25,73%	26,45%	13,07%	6,25%	13,07%	13,07%
Нескорректированная часть стоимости, %		74,27%	73,55%	86,93%	93,75%	86,93%	86,93%
Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов, %	502,36%						
Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент)		0,15	0,15	0,17	0,19	0,17	0,17
Рыночная стоимость 1 кв.м. с учетом веса, руб./кв. м. с учетом округления	1 130						
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.	20 651 880						

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе согласования промежуточных результатов, полученных с применением различных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат стоимости объекта оценки.

Поскольку расчет объекта оценки проводился одним подходом – сравнительным, согласования результатов оценки не требуется.

Таблица 11.1. Результаты расчетов по подходам

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, руб. / вес подхода			Итоговая стоимость, руб. с уче- том округ- ления, руб.
		Затрат- ный	Сравни- тельный	Доходный	
		-	1,00	-	
Земельный участок, кадастровый № 02:26:080404:136, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский	18 276,00	не приме- нялся	20 651 880	не приме- нялся	20 650 000

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки 16.03.2024 г. составляет с учетом округления:

**20 650 000 (Двадцать миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) рублей,
а именно:**

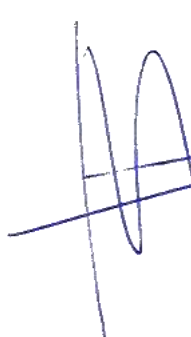
Таблица 12.1 Итоговая стоимость объектов оценки

Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. с учетом округления, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость 1 кв. м, руб.
Земельный участок, кадастровый № 02:26:080404:136, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский	20 650 000	1 130

Оценщик

 Пестова Е.А.

Директор ООО «КонТраст»

  Ибрагимов Р.В.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; - Данные Публичной кадастровой карты https://pkk.rosreestr.ru - Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет-сайтов	https://www.maps.yandex.ru http://economy.gov.ru http://www.consultant.ru https://yandex.ru/maps/ - Официальный сайт Министерства экономического развития Республики http://www.appraiser.ru и др.
Предложения о продаже объектов-аналогов	https://www.avito.ru , https://kazan.cian.ru/ и др.
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	- Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (https://statrielt.ru/) - Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А - Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611) - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.
Перечень использованных литературных источников	«Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. - Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. - С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. - В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. - СПб.: Питер, 2013, - 384. - Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013

ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Башкортостан

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.02.2024, поступившего на рассмотрение 12.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44481649			
Кадастровый номер:	02:26:080404:136		
Номер кадастрового квартала:	02:26:080404		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.03.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский.		
Площадь:	18276 +/- 237		
Кадастровая стоимость, руб.:	11962738.56		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	02:26:080103:171		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Виды разрешенного использования:	Для размещения торгово-сервисных объектов		
Сведения о кадастровом инженере:	Григорьева Маргарита Геннадьевна, дата завершения кадастровых работ: 06.03.2019		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44481649			
Кадастровый номер:	02:26:080404:136		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44481649			
Кадастровый номер:		02:26:080404:136	
		Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.03.2019; реквизиты документа-основания: федеральный закон "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ" от 08.11.2007 № 257. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.01.2022; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.08.2022; реквизиты документа-основания: решение "Об установлении санитарно-защитной зоны" от 03.08.2022 № 641/СЗ3 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Башкортостан; постановление "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон" от 03.03.2018 № 222 выдан: Правительство РФ.	
Получатель выписки:		Яковлев Станислав Юрьевич	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности			инициалы, фамилия		

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44481649			
Кадастровый номер:		02:26:080404:136	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ИТЕКО Россия", ИНН: 5250056647
	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	Сервитут (право) 02:26:080404:136-02/132/2022-11 30.08.2022 13:14:14
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Закрытый паевый инвестиционный комбинированный фонд "АК БАРС-Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность 02:26:080404:136-02/132/2020-1 16.09.2020 13:19:17
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Частный сервитут	
	дата государственной регистрации:	30.08.2022 13:14:14	
	номер государственной регистрации:	02:26:080404:136-02/132/2022-12	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.08.2022 в течении 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ИТЕКО Россия", ИНН: 5250056647	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута, № б/н, выдан 22.08.2022	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 5

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 19		
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44481649		
Кадастровый номер:		02:26:080404:136
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	18.09.2020 08:11:21
	номер государственной регистрации:	02:26:080404:136-02/132/2020-7
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.05.2013
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 04.08.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 19		
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44481649		
Кадастровый номер:		02:26:080404:136
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

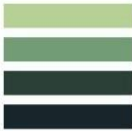
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44481649			
Кадастровый номер:		02:26:080404:136	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19				
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44481649							
Кадастровый номер:		02:26:080404:136					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки	Дирекционный	Горизонтальное	Описание закрепления на	Кадастровые номера	Сведения об адресах правообладателей смежных	
	начальн	угол	проложение, м	местности	смежных участков	земельных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	65°5.3'	148.97	данные отсутствуют	02:26:080404:70	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	152°10.7'	5.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	152°9.4'	9.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	152°10.0'	50.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	230°21.7'	47.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	245°19.3'	40.48	данные отсутствуют	02:26:080404:135	адрес отсутствует
7	1.1.6	1.1.6		данные отсутствуют	02:26:080404:132(3)	адрес отсутствует	
8	1.1.7	1.1.8	263°43.4'	13.99	данные отсутствуют	02:26:080404:135	адрес отсутствует
9	1.1.8	1.1.9	245°47.9'	49.76	данные отсутствуют	02:26:080404:135	адрес отсутствует
10	1.1.9	1.1.10	225°0.0'	13.83	данные отсутствуют	02:26:080404:135	адрес отсутствует
11	1.1.10	1.1.11	245°19.4'	72.74	данные отсутствуют	02:26:080404:135	адрес отсутствует
12	1.1.11	1.1.12	283°49.4'	30.72	данные отсутствуют	02:26:080103:89	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Карла Маркса, д.30, корп.1
13	1.1.11	1.1.11		данные отсутствуют	02:26:080404:132(3)	адрес отсутствует	
14	1.1.12	1.1.13	334°21.1'	59.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.13	1.1.14	76°11.6'	61.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.13	1.1.13		данные отсутствуют	02:26:080103:134, 02:26:080103:135	адрес отсутствует	
17	1.1.14	1.1.15	76°11.6'	48.82	данные отсутствуют	02:26:080404:277	адрес отсутствует
18	1.1.15	1.1.16	335°27.1'	10.81	данные отсутствуют	02:26:080404:277	адрес отсутствует
19	1.1.16	1.1.1	335°27.5'	9.25	данные отсутствуют	02:26:080404:277	адрес отсутствует

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

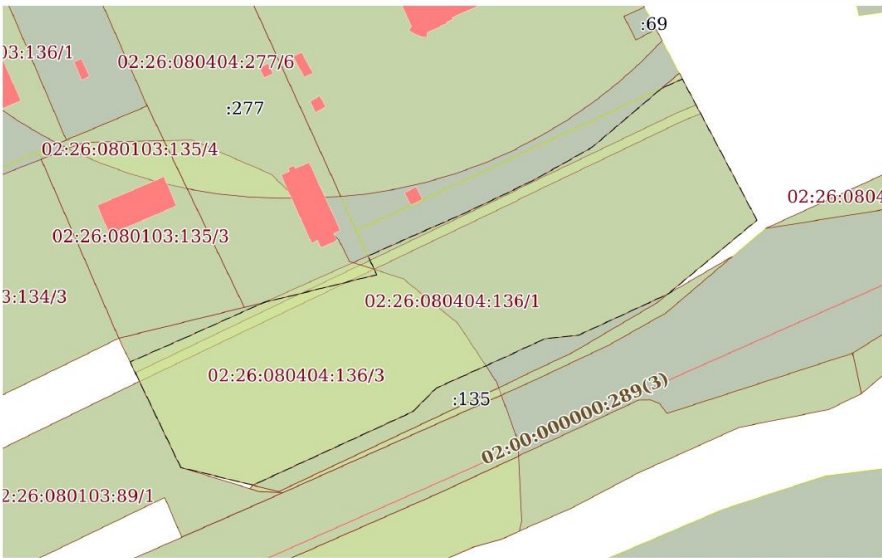


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 19				
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44481649				
Кадастровый номер:		02:26:080404:136		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-02, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	660341.91	2187879.6	-	0.1
2	660404.66	2188014.71	-	0.1
3	660399.79	2188017.28	-	0.3
4	660391.1	2188021.87	-	0.3
5	660346.23	2188045.56	-	0.3
6	660315.67	2188008.67	-	0.5
7	660298.77	2187971.89	-	0.5
8	660297.24	2187957.98	-	0.5
9	660276.84	2187912.59	-	0.5
10	660267.06	2187902.81	-	0.5
11	660236.69	2187836.71	-	0.5
12	660244.03	2187806.88	-	0.5
13	660297.45	2187781.23	-	0.5
14	660312.02	2187840.52	-	0.3
15	660323.67	2187887.93	-	0.3
16	660333.5	2187883.44	-	0.3
1	660341.91	2187879.6	-	0.1

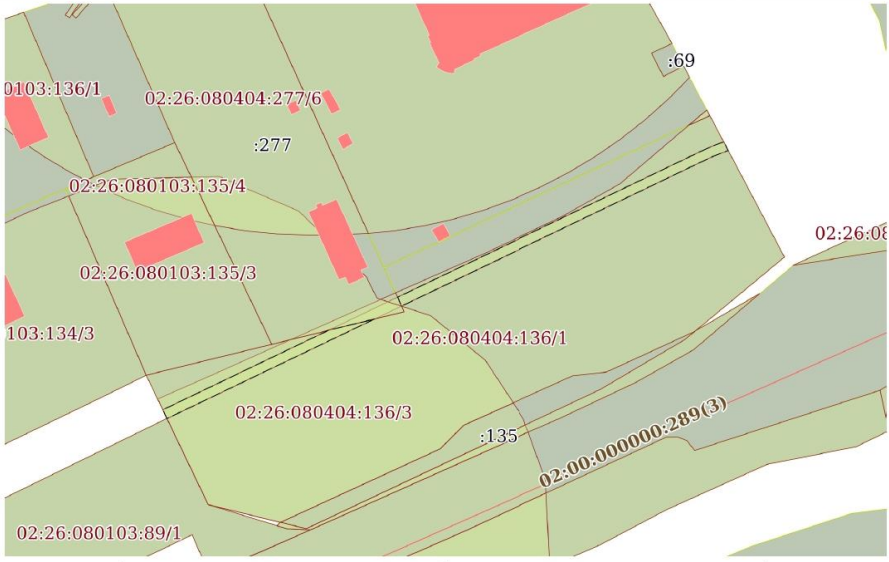
		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

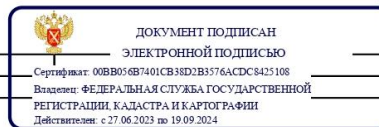
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44481649			
Кадастровый номер:		02:26:080404:136	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 02:26:080404:136/1	
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности				
		инициалы, фамилия		

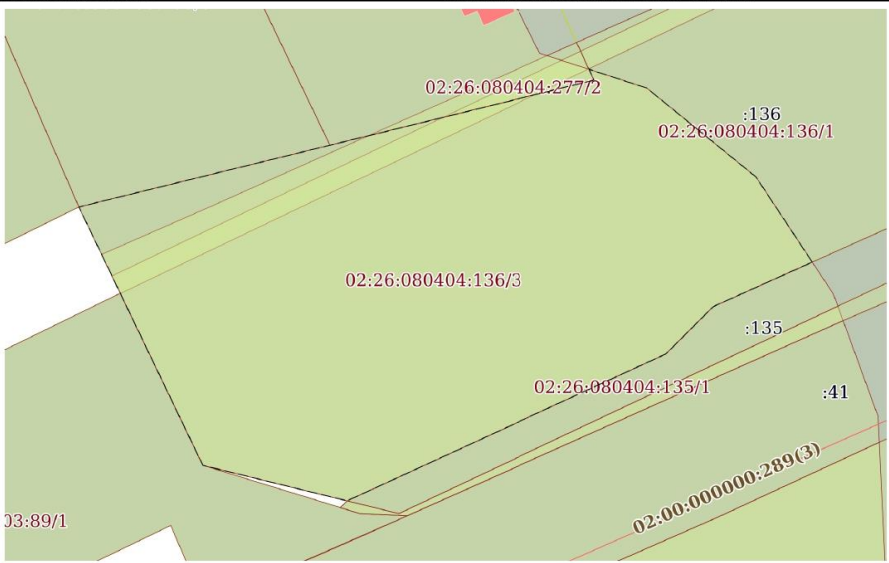
Лист 11

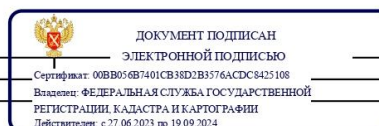
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44481649			
Кадастровый номер:		02:26:080404:136	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 02:26:080404:136/2	
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	



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

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44481649			
Кадастровый номер:		02:26:080404:136	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 02:26:080404:136/3	
			
Масштаб 1:1000		Условные обозначения:	



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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44481649			
Кадастровый номер:		02:26:080404:136	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
02:26:080404:136/1	16555	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: федеральный закон "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ" от 08.11.2007 № 257; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости в границах придорожной полосы согласно Приказу Министерства транспорта Российской Федерации от 13.01.2010 № 4 "Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения" (далее – Порядок). В придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением: объектов, предназначенных для обслуживания таких автомобильных дорог, их строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания; объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации; объектов дорожного сервиса, рекламных конструкций, информационных щитов и указателей; инженерных коммуникаций с учетом особенностей, установленных Порядком. Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, расположенных в пределах придорожных полос автомобильной дороги федерального значения, осуществляют хозяйственную деятельность на таких земельных участках, включая возведение объектов, при условии: соблюдения требований и условий, установленных Порядком; недопущения нанесения вреда автомобильной дороге федерального значения и входящим в ее состав дорожным сооружениям, соблюдения условий эксплуатации автомобильной дороги и безопасности дорожного движения.; Реестровый номер границы: 02.26.2.195
02:26:080404:136/2	942	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиотелефонии, юридическим и физическим лицам в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 г. №578 "Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы

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

Лист 14

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44481649			
Кадастровый номер:		02:26:080404:136	

		(за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралями; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиотелефонии; ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. 2. Юридическим и физическим лицам запрещается всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи: а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, тоннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиотелефонии, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиотелефонии по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колоды; в) открывать двери и люки не обслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиотелефонии в целях пользования услугами связи; В пределах охранной зоны разрешается: а) Вспашка на глубину не более 0,3 метра; б) посадка растений, сельскохозяйственной продукции, мелких кустарников.; Реестровый номер границы: 02:26-6.943; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона Кабельной магистрали "К708", UFA026R(HPII/5) - M11; Тип зоны: Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиотелефонии
02:26:080404:136/3	7984	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение "Об установлении

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

Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44481649			
Кадастровый номер:		02:26:080404:136	
		санитарно-защитной зоны" от 03.08.2022 № 641/СЗ3 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Башкортостан; постановление "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон" от 03.03.2018 № 222 выдан: Правительство РФ; Содержание ограничения (обременения): Санитарно-защитная зона определена в соответствии с п. 5 Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 №222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» и п.5.1-5.6. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция». В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» п. 5 в границах санитарно-защитной зоны не допускается использование земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов производственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции. ЗОУИТ установлена бессрочно. АЗС расположена на земельном участке 02:26:080103:89. В границу СЗЗ попадают следующие земельные участки: 02:26:080103:3, 02:26:080103:132, 02:26:080103:133, 02:26:080103:134, 02:26:080103:135, 02:26:080404:135, 02:26:080404:136, 02:26:080404:132, 02:26:080103:41, 02:26:080103:277, 02:26:080404:143.; Реестровый номер границы: 02:26-6.1345; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для Автозаправочной станции №02-235 Центрального регионального сектора Регионального отделения «Башкирия» ООО «Башнефть-Розница»; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ				ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 4.2 Лист 16

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 19					
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44481649					
Кадастровый номер:			02:26:080404:136		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 02:26:080404:136/1					
Система координат МСК-02, зона 2					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	660297.79	2187809.07	-	0.5	
2	660287.63	2187785.95	-	-	
3	660244.03	2187806.88	-	0.5	
4	660236.69	2187836.71	-	0.5	
5	660267.06	2187902.81	-	0.5	
6	660276.84	2187912.59	-	0.5	
7	660297.24	2187957.98	-	0.5	
8	660298.77	2187971.89	-	0.5	
9	660315.67	2188008.67	-	0.5	
10	660346.23	2188045.56	-	0.3	
11	660391.1	2188021.87	-	0.3	
12	660399.79	2188017.28	-	0.3	
13	660404.66	2188014.71	-	0.1	
14	660400.58	2188005.92	-	-	
15	660399.73	2188004.91	-	0.5	
16	660376.42	2187977.46	-	0.5	
17	660363.06	2187953.76	-	0.5	
18	660347.99	2187921.82	-	0.5	
19	660342.25	2187908.54	-	0.5	
20	660331.46	2187884.37	-	-	
21	660323.67	2187887.93	-	0.3	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности					
		инициалы, фамилия			

Лист 17

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 19
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44481649				
Кадастровый номер:		02:26:080404:136		
1	2	3	4	5
22	660312.19	2187841.19	-	-
23	660305.05	2187825.21	-	0.5
1	660297.79	2187809.07	-	0.5

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности			инициалы, фамилия		

Лист 18

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 19				
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44481649				
Кадастровый номер:		02:26:080404:136		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 02:26:080404:136/2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	660315.98	2187856.62	-	-
2	660320.66	2187875.67	-	-
3	660279.56	2187789.82	-	-
4	660283.17	2187788.09	-	-
1	660315.98	2187856.62	-	-
1	660391.21	2188013.8	-	-
2	660393.8	2188020.45	-	-
3	660391.1	2188021.87	-	-
4	660390.24	2188022.32	-	-
5	660387.57	2188015.46	-	-
6	660326.01	2187886.86	-	-
7	660329.65	2187885.2	-	-
1	660391.21	2188013.8	-	-

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности			инициалы, фамилия		

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 19				
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44481649				
Кадастровый номер:		02:26:080404:136		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 02:26:080404:136/3				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	660286.05	2187933.09	-	-
2	660276.84	2187912.59	-	-
3	660267.06	2187902.81	-	-
4	660236.69	2187836.71	-	-
5	660244.03	2187806.88	-	-
6	660297.45	2187781.23	-	-
7	660312.02	2187840.52	-	-
8	660323.67	2187887.93	-	-
9	660325.91	2187886.91	-	-
10	660322.03	2187898.87	-	-
11	660303.63	2187921.47	-	-
1	660286.05	2187933.09	-	-

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_3859079015

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталогиПольза

Мои объявленияЕкатеринаРазместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Уфа, район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 50 сот. (промышленность)

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку



Об участке

Площадь: 50 сот.Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Zubovskiy sel'sovet, s. Nizhegorodka, ul. Chapayeva



8 000 000 Р

160 000 Р за сотку
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?Торг уместен?Когда можно посмотреть?

сергей
Частное лицо
На Авито с марта 2017
Эквивалент: -3.91 тонн CO2

Подписаться на продавца

Сообщения

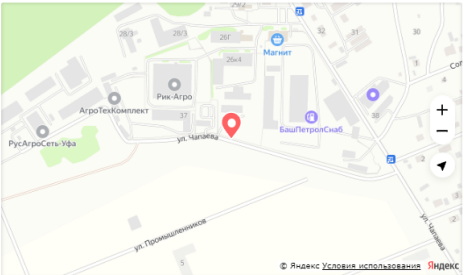
9:53
12.03.2024

Об участке

Площадь: 50 сот.Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Zubovskiy sel'sovet, s. Nizhegorodka, ul. Chapayeva



Описание

Продается земельный участок промышленности. Все коммуникации вдоль участка (электричество, газ) Асфальт до участка. Возможна продажа бартером на изготовление и СМР металлоконструкции.

№ 3859079015 · 8 марта в 19:28 · 397 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Разместить объявление · Объявления · Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Авито Журнал · Блог · Авито Польза · Мобильное приложение

Авито - сайт объявлений России · © ООО «КХ» «Коммерсы» 2007-2024 · Правила Авито · Политика конфиденциальности · Оплата услуг на Авито, вы принимаете условия Авито · использует автоматизированные технологии

Сообщения

9:53
12.03.2024

https://ufa.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1936153090

ufa.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1936153090

🔍 🏠 📄 📌 📁 📧 📞

📍 Уфа 🏠 Партнерам

🔍 🏠 📄 📌 📁 📧 📞 Разместить объявление Войти или зарегистрироваться

🏠 Домклик

Покупка

Аренда

Новостройки

Построить дом

Ипотека

Услуги

Журнал 99+

Риелторы



100 сот.
Площадь

Республика Башкортостан, Уфимский, Zubovskiy sel'sovet, selo Zubovo

Обновлено 27 февраля 📶 18



Описание

=====

ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ

=====

Продается земля коммерческого назначения помещение, площадью 10000.00 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Объездная, Zubovo, 30

Отличительные особенности:

- расположение на первой линии по ул. Объездная в Zubovo
- категория земель: земли населенных пунктов

- разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства

Продается земельный участок, 100 сот.

18 500 000 ₽

185 000 ₽/сот.

Д Денис

РБН Регион Бизнес Недвижимость

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (961) 369-00-38

🔗 Поделиться

📌 Избранное



ufa.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1936153090

🔍 🏠 📄 📌 📁 📧 📞 9:55 12.03.2024

- удобная транспортная доступность
- развитая инфраструктура
- площадь участка 10000 кв. метров
- размеры участка 60х160 метров
- прямой доступ с улицы Объездная
- ровная спланированная территория

Изменение разрешенного использования возможна через обращение в МФЦ. Отлично подойдет для строительства коммерческих помещений, производственной базы, складских помещений и т.д.

ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ

=====

Звоните! Предоставим всю интересующую вас информацию!

БЕСПЛАТНО подберём объект для вашего бизнеса!

Номер объекта: #150/544648/8379

Скрыть

Продается земельный участок, 100 сот.

18 500 000 ₽

185 000 ₽/сот.

Д Денис

РБН Регион Бизнес Недвижимость

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (961) 369-00-38

🔗 Поделиться

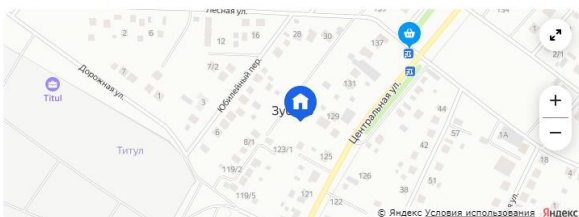
📌 Избранное

Параметры объекта

📏 Площадь участка 100 сот.

Расположение

Республика Башкортостан, Уфимский, Zubovskiy sel'sovet, selo Zubovo



Все Магазины 15 Красота 6 Детские сады 3 Аптеки 8 Школы

Что-то не так с объявлением?

https://ufa.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_23500_kvm_ploschadyu_235_s_otok_bashkortostan_ufimskiy_avdonskiy_6919554190/

ufa.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_23500_kv_m_ploschadyu_235_sotok_bashkortostan_ufimskiy_avdonskiy_6919554190/



Недвижимость на Move.ru — Республика Башкортостан — р-н. Уфимский — с/с. Авдонский

Продажа земли промышленного назначения, 2.35 га, Авдонский

29 500 000 ₪ цена за га
12 553 191 ₪
руб [дол](#) [евро](#)

Уфимский р-н Авдонский с/с
полный адрес

☆ Добавить в избранное

24 февраля 13 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:14

 [Пожаловаться](#)  [Заметка](#)  [Печать](#)  [PDF](#)



Пользователь
Собственник

+7 (987) 103-41-53

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

ЦБ РФ

USD 90.88 P 0.26 P

EUR 99.36 P 0.22 P

BITCOIN

BTC 6515107 P -23077 P



Промышленного назначения в продажу

Цена:	29 500 000 Р	Площадь участка:	2,35 га
Цена за га:	12 553 191 Р	Дата публикации:	24 февраля
Тип объекта:	производственного назначения	Дата обновления:	сегодня в 02:14
Тип объявления:	прямичка	ID:	691-955-419-0

Описание

Земля (база) прямо на Трассе М5.(Авдон, поворот на Уптино)

Западный въезд в город Уфа
2,35 Га под бизнес (Автостоянка ,Сервис, Мотель , Кафе и тд)

Соседи - АЗС Лукойл, Автоцентр Скания, Автоцентр Форд, Автоцентр Даф, Фермерский рынок, Садовый центр «Летория»,
Завод комбикормов,

Кадастровый номер: 02:47:180501:592

Категория земель: Земли промышленности.
электричество - ТП 250 кВт.
Есть - лицензия на добычу воды
Продажа от собственника!

Звоните ! (Есть еще несколько участков на М5)

Информация

Продам земельный участок площадью 235 соток, Республика Башкортостан, цена 29 500 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

 Пожаловаться  Заметка  Печать  PDF

Расположение

Республика Башкортостан, Уфимский район, Авдонский сельсовет

г. Уфа: 24 мин., 28 км на карте г. Давлеканово: 1 ч 14 мин., 81 км на карте

г. Благовещенск: 59 мин., 68 км на карте

Карта Панорама

Адрес или объект

Найти



https://ufa.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kv_ploschadyu_100_s
otok_austrumskiy_6915170619/

ufa.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kv_ploschadyu_100_sotok_austrumskiy_6915170619/

🏠 📍 📄 📄 📄 📄 📄 📄

move.ru 📍 Республ... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное

📄 Разместить объявление Войти

Недвижимость на Move.ru — Республика Башкортостан — р-н. Иглинский — с/с. Ауструмский

Продаем землю промышленного назначения, 1 га, Ауструмский

11 500 000 ₽
руб дол евро

цена за га
11 500 000 ₽

Иглинский р-н Ауструмский с/с
полный адрес

★ Добавить в избранное

📄 📄

🕒 12 декабря 2023 📄 56 (+1 за сегодня) 📄 Обновлено сегодня в 02:21

📄 Пожаловаться 📄 Заметка 📄 Печать 📄 PDF



Дельта-Инвест

Дельта-Инвест

+7 (986) 970-51-22

Сообщите продавцу, что Вы нашли
объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после
просмотра объекта! Ознакомьтесь с
остальными правилами, чтобы не
попасться на уловки мошенников.

ЦБ РФ

USD 90.88 ₽ 0.26 ₽ ▲

EUR 99.36 ₽ 0.22 ₽ ▲

BITCOIN

BTC 6515107 ₽ -23077 ₽ ▼

ufa.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kv_ploschadyu_100_sotok_austrumskiy_6915170619/

🏠 📍 📄 📄 📄 📄 📄 📄 9:57 12.03.2024

move.ru 📍 Республ... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное

📄 Разместить объявление Войти

Промышленного назначения в продажу

Цена:	11 500 000 ₽	Площадь участка:	1 га
Цена за га:	11 500 000 ₽	Дата публикации:	12 декабря 2023
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 02:21
Тип объявления:	вторичка	ID:	691-517-061-9

Описание

Продается: Участок земли в Иглинском районе, д. Искра вдоль автомобильной дороги общего пользования федерального назначения М-5 «Урал» 1518 км.

Кадастровый номер 02:26:050301:1265

Параметры: 10000 м²

Описание: Участок ровный, правильной формы находится вдоль автомобильной дороги общего пользования федерального назначения М-5 «Урал». Категория земель: земли промышленности. Возможно использование земли под строительство комплекса дорожного сервиса.

Инфраструктура: Участок находится рядом с д. Искра.

Один взрослый собственник, документы готовы к сделке.

Звоните прямо сейчас.

Информация

Продам земельный участок площадью 100 соток, Республика Башкортостан, цена 11 500 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

📄 Пожаловаться 📄 Заметка 📄 Печать 📄 PDF

Расположение

Республика Башкортостан, Иглинский район, Ауструмский сельсовет

📍 г. Аша: 📄 42 км на карте 📍 г. Благовещенск: 📄 58 км на карте
📍 г. Уфа: 📄 50 км на карте

Карта Панорама

Адрес или объект

Найти

ufa.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kv_ploschadyu_100_sotok_austrumskiy_6915170619/

🏠 📍 📄 📄 📄 📄 📄 📄 9:57 12.03.2024

https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2803280803

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталогиПольза

Мои объявленияЕкатеринаРазместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Уфа, район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 100 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





13 500 000 Р

135 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 919 600-41-92

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?Торг уместен?Когда можно посмотреть?

УК ИП Нижегородский
Частное лицо
На Авито с декабря 2022

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 100 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Zubovskiy sel'sovet

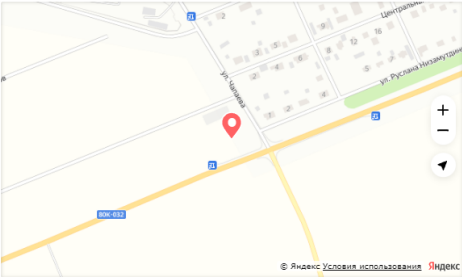


Сообщения

9:57
12.03.2024

Расположение

Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Zubovskiy sel'sovet



Описание

Предлагаем земельные участки, расположенные около с.Нижегородка Уфимского района, вдоль автодороги Уфа-Чистый, в кадастровом квартале 02:47:060801. В собственности промышленного парка "Нижегородский". Категория земель - земли промышленности и иного специального назначения. Возможность выбора земельного участка площадью от 0,5 га до 1,5 га, со следующими видами разрешенного использования: предпринимательство, производственная деятельность, строительная промышленность, склады. В стоимость продажи земельного участка включены: подключение к газопроводу и линии ВЛ (получены ТУ на электроснабжение (150 кВт)). Асфальтированные автодороги по всей территории парка.

Актуальная схема свободных земельных участков направляется по запросу. Свободно 21 участок. Стоимость участка ориентировочной площадью 0,5 - 7 250 000 руб. Стоимость участка ориентировочной площадью 1 га - 13 500 000 руб.

№ 2803280803 - 14 февраля в 14:26 - 7895 просмотров (+3 сегодня)

Покалываться

Похожие объявления

Сообщения

9:57
12.03.2024



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего профессионального образования
«Оренбургский государственный университет»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

пп № 000031

Настоящий диплом выдан Пестовой Екатерине
(фамилия, имя, отчество)

Александровне

в том, что он(а) с «24» сентября 2013 г. по «17» июля 2014 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) центре

профессиональной подготовки оценщиков
(наименование получаемого дополнительного профессионального образования)

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование дополнительного профессионального образования)

Аттестационная комиссия решением от «17» июля 2014 г.

удостоверяет право Пестовой Екатерины
(фамилия, имя, отчество)

Александровны

на ведение оценочной деятельности
(вид деятельности)

в сфере оценочной деятельности предприятия (бизнеса)
(наименование сферы профессиональной деятельности)



Город Оренбург 2014

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 01451



Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Пестова Екатерина Александровна

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

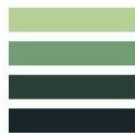
Свидетельство № С-0653

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020473-1

« 04 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Пестовой Екатерине Александровне

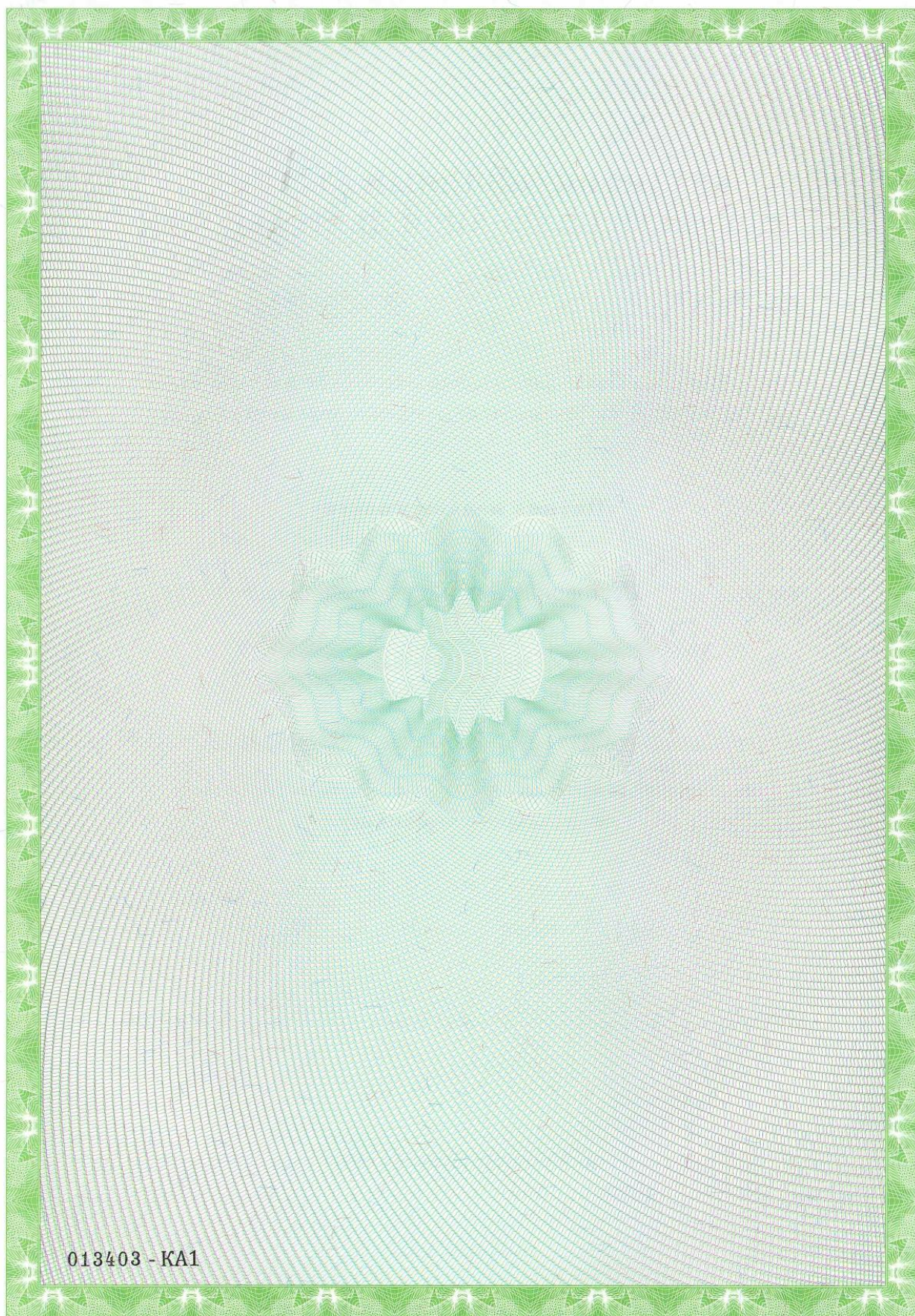
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » июня 20 21 г. № 202

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июня 2024 г.



013403 - KA1

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 24/23/134/982 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

«20» декабря 2023г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности оценщика № 24/23/134/982 от «26» апреля 2023г., на основании Заявления Страхователя от «26» апреля 2023г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997950001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч: счёт: 40701810201700000432 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» Корр. счёт: 30101810300000000985, БИК: 044525985
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Пестова Екатерина Александровна Паспортные данные: Паспорт РФ Серия 53 11, № 135143 Выдан: Отделением УФМС России по Оренбургской области в Соль-Илецком районе, 08.02.2012 г. К/П 560-023
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 0.00 часов «21» мая 2023 г. по 24.00 часа «20» мая 2024 г. Ретроактивный период установлен по настоящему договору с 0.00 часов «21» мая 2023 г. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:	не установлен (отсутствует).
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»
ИНН: 7707067683, КПП: 997950001

М.П.

(Морозов А.А.)



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prospekt, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2342493929

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, Этаж 3, комната 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 оформления полиса «13» марта 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2023г. по 24 часа 00 минут 25.03.2024г.
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 (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 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:	1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2342493929 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

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

