



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 № 3376

об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, 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 18 276,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 16.03.2023г.

Дата составления отчета: 16.03.2023г.

Казань 2023г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	10
5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	14
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ	55

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», нами была произведена оценка справедливой стоимости земельного участка: - земельный участок, 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 18 276,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136.

Дата определения стоимости объекта оценки - 16.03.2023г.

Вид стоимости – Рыночная (справедливая).

Цель оценки - Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "АК БАРС - Горизонт", в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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 Стандартами и правилами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г.), 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 16.03.2023г. составляет с учетом округления:

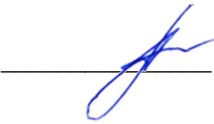
**19 560 000 (Девятнадцать миллионов пятьсот шестьдесят тысяч) рублей¹,
а именно:**

Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, 1 кв. м./ руб.
Земельный участок, 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 18 276,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136	19 560 000	1 070

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

 Л.Н. Диденко

¹ Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки и его местонахождение	Земельный участок, 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 18 276,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Вид права: общая долевая собственность Субъект 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 Ограничения (обременения): Доверительное управление
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок, 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 18 276,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136
Владелец объекта оценки	Закрытый паевой инвестиционный рентного фонда «АК БАРС-Горизонт»
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
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Установлены по данным документов: Выписка из ЕГРН
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная (справедливая)
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "АК БАРС - Горизонт", в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Дата проведения оценки (дата оценки)	16.03.2023 г.
Срок выполнения работ по оценке	В течение 7 рабочих дней после подписания Технического задания

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 залогу.
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 рыночной 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 рыночной стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
10. Оценщик исследует рынок в тех сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования.
11. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по фотоматериалам и сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки.
12. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	№ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего пассивной инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»
Порядковый номер отчета	3376
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	16.03.2023 г.
Дата осмотра	Оценщиком не проводился осмотр объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможности осмотра
Дата составления отчета	16.03.2023 г.
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	Земельный участок, 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 18 276,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136.
Имущественные права на объект оценки:	Вид права: долевая собственность. Выписка из ЕГРН от 24.09.2020г. №99/2020/349836644 Доверительное управление в пользу ООО Управляющая Компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН 1435126890

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
Земельный участок, 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 18 276,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136	18 276,00	не применялся	19 555 320	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 16.03.2023г. составляет с учетом округления:

19 560 000 (Девятнадцать миллионов пятьсот шестьдесят тысяч) рублей², а именно:

Таблица 2

Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, 1 кв. м./ руб.
Земельный участок, 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 18 276,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136	19 560 000	1 070

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая справедливая стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в

² Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС

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 является препятствием для максимально эффективного использования оцениваемого объекта и далее не возникнут какие – либо неблагоприятные сервитуты или ограничения.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	Диденко Лариса Николаевна
Номер контактного телефона	+7 843 277-73-62
Почтовый адрес	info@contrust.bz
Адрес электронной почты	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) рег. № 495 от 18.07.2007 г. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 559606 выдан Институтом экономики управления и права (г. Казань) 12.12.2005г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Оценщика застрахована в САО «ВСК», полис № 23490В4000002-00001. Период страхования: с 27.01.2023 г. по 26.01.2024 г. (обе даты включительно), страховая сумма 5 000 000 руб.
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности, необходимого для оценки данного вида имущества	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 024254-1 от 08.07.2021г., действующий до 08.07.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006г.
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Реквизиты (ОГРН, ИНН/КПП)	1021401047799 от 16.04.2002 г., ИНН/КПП 1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
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 29.04.2015г
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8Д, помещ. 1007
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/1911146015 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2021 г. по 25.03.2023 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. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные 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.:

- 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 имущества.

4.2. Специальные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611);

4.3. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

Стандарты и правила Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г.).

Согласно ст. 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г.: «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».

Указанные стандарты использовались в соответствии с членством оценщика в СРО (СМАО).

4.4. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.

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, 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 18 276,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136.

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

- Выписка из ЕГРН от 24.09.2020г. №99/2020/349836644

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 3 Общие сведения об объекте оценки

Сведения о земельном участке	
Кадастровый №	02:26:080404:136
Площадь, кв. м.	18 276,00
Адрес	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	Долевая собственность
Субъект права	Доверительное управление в пользу ООО Управляющая Компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН 1435126890
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 24.09.2020г. №99/2020/349836644
Обременения	Сервитут, сроком на 10 лет пользу ООО Управляющая Компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН 1435126890

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.

Обременения/ограничения:

Согласно данным выписки из ЕГРН, земельный участок имеет обременение прав в виде доверительного управления.

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

← ↻ 🔒 pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта

Участки 02:26:080404:136

Земельный участок 02:26:080404:136
Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/п Иглино-Калтамановский
Для размещения торгово-сервисных объектов
План 337 → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	02:26:080404:136
Кадастровый номер:	02:26:080404
Адрес:	Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/п Иглино-Калтамановский
Площадь участка:	18 276 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование:	Для размещения торгово-сервисных объектов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	11 962 738,56 руб.
Дата определения:	01.01.2022
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	17.12.2022
Дата применения:	01.01.2023

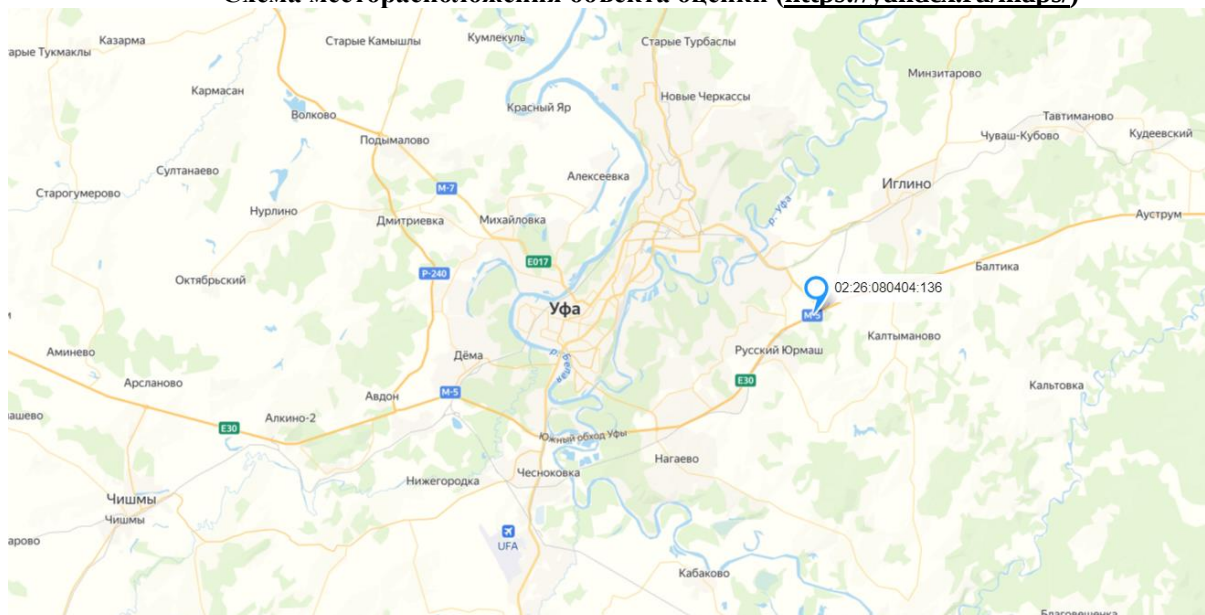
Оценщик определял справедливую стоимость объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений и ограничений.

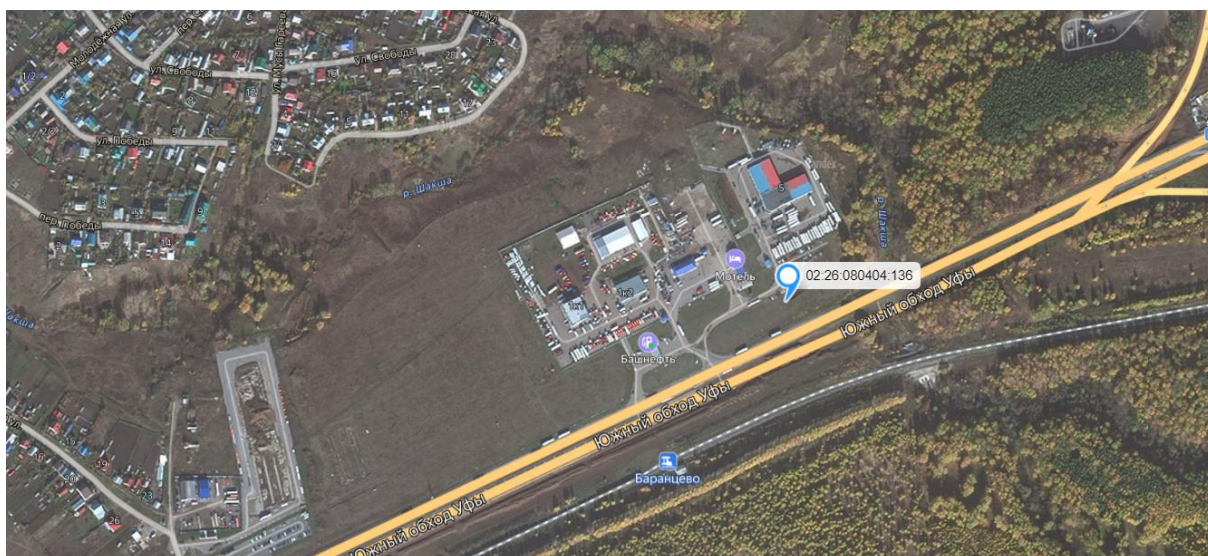
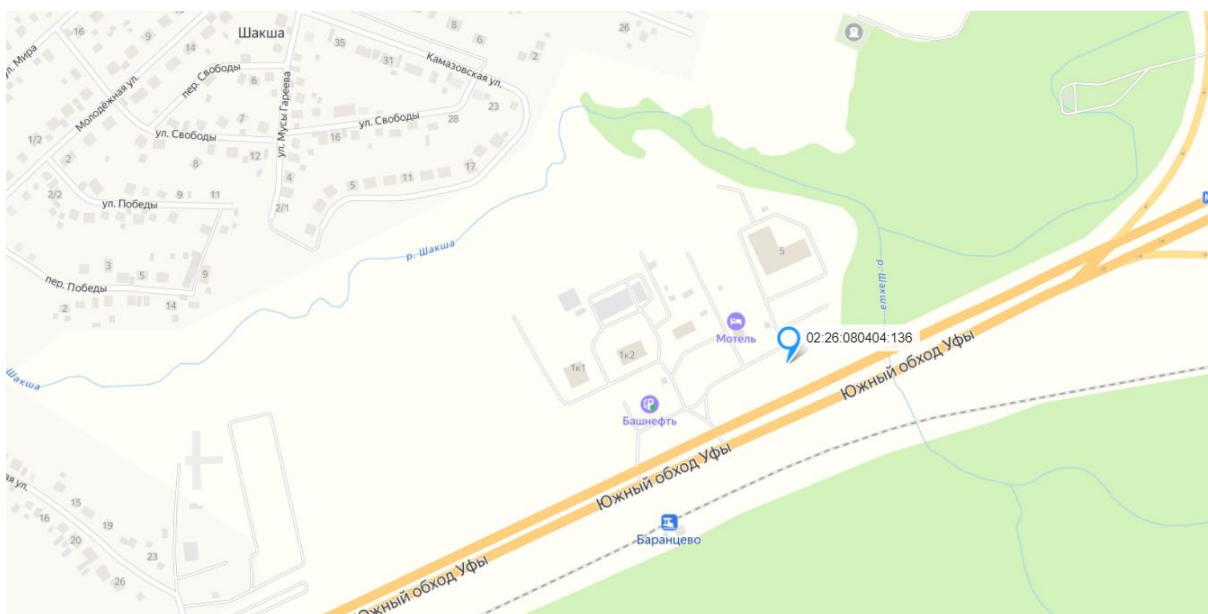
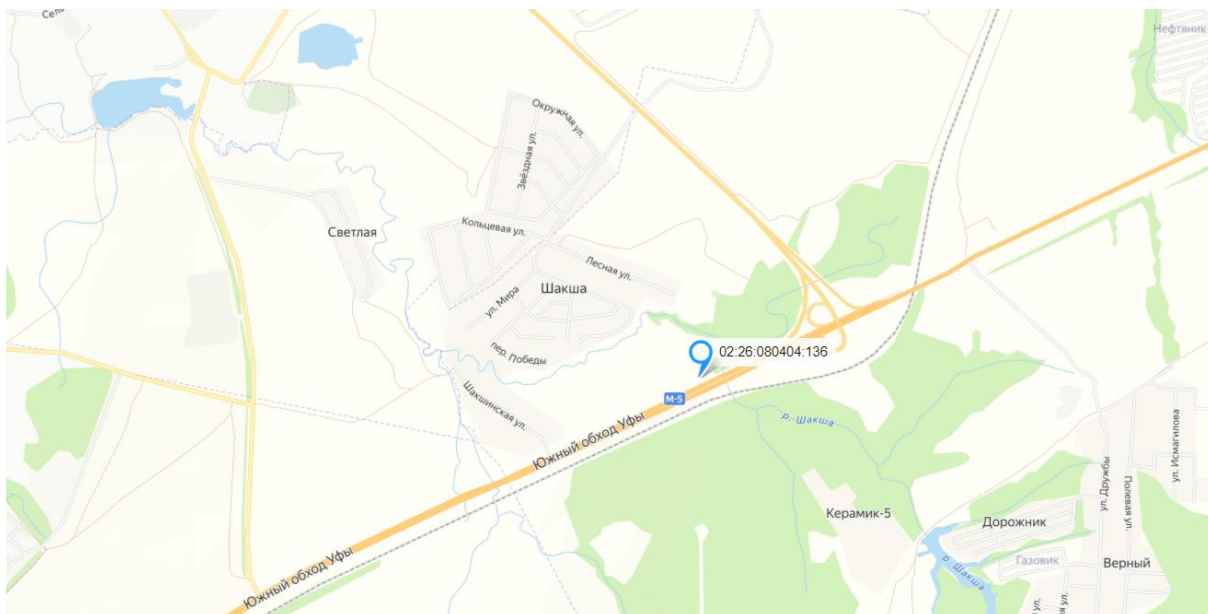
5.3. Характеристики местоположения объекта оценки

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

Местоположение характеризуется хорошей привлекательностью для сельскохозяйственного 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 залогу.

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. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также связанном с ними имуществе. 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

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир все время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают глубочайший ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Все это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной экспансии и гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается [полным военным контролем \(около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира\)](#) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белоруссии и Казахстане, а также другие военные конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента. Запад окружил российские границы военными базами ([более 400](#)), вводит все новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торго-

экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям. Эти действия направлены на полную экономическую и политическую блокаду России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы с целью уничтожения государства и взятия под полный контроль территории и ресурсов. Разжигание национальной розни в Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, нацистский переворот на Украине и снабжение неонацистского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков сбыта, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически арестовали размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязали международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, черноземов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье – по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье – по добыче никеля, первое – по производству неона, второе – по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжелую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, предвидя, что мир идет к расколу, в стране была принята [госпрограмма развития сельского хозяйства](#), а в 2015-м создана Правительственная комиссия [по импортозамещению](#). Результаты импортозамещения [очевидны, но недостаточны](#) в условиях существующей либеральной модели экономики.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя еще не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2022.pdf>,

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(в сопоставимых ценах)

	2021г.		6 мес. 2022г.
	млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	-0,4
Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+7,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,2	-1,7 (9 мес.)
		2021г.	<u>Янв-сент 2022г.</u>
		+/- % г/г	+/- % г/г
Промышленное производство		+5,3	+0,4
Продукция сельского хозяйства		+1,9	+5,2
Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+6,0	+5,2
Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			
- жилых помещений		+12,7	+26,5
- нежилых помещений		+10,5	-3,5
Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км		+39,6	+2,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км		+5,3	-1,5
в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)		+3,4	+0,4
Трубопроводного (около 43%)		+7,4	-3,5
Автомобильного (около 6%)		+5,0	+2,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей		+7,3	-6,5
Объем платных услуг населению, млрд. руб.		+14,1	+3,7
Оборот общественного питания, млрд. руб.		+23,5	+2,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			янв-авг 2022
- номинальная		+9,8	+12,7
- реальная (учитывает инфляцию)		+2,9	-1,5
<u>Ключевая ставка</u> ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:		+8,5	+7,5
Инфляция (годовая) на конец сентября 2022 года (г/г)			
- производственная		+28,6	+16,0
- потребительская		+6,7	+14,3

(в текущих ценах)

	2021/2020, %	На 01.09.2022, %
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+18,3
Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,1
- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	5,0 % от кредиторск
Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+30,9
Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+10,5
- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+10,6
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками	+5,5	+3,4
Доходы консолидированного бюджета		+23,6
Международные резервы (<u>ЗВР</u>), на 28.10.22г. 550,1 млрд. долл. США	+8,3	-11,7
<u>Фонд национального благосостояния</u> на 01.10.22г. 10,8 трлн. руб. или 188,0 млрд. долл. США (8,1 % от ВВП)	-0,5	-22,3
<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.10.22г. 56,7 млрд. долл. США	+5,3	-3,3

Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым

дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности многих предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижимости.

Период 2021 – 1 кв.2022 года отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на **67%**,
- квартир вторичного рынка – на **54%**,
- индивидуальных домов – на **33%**,
- земельных участков для жилищного строительства – на **18%**.

Но военные события на Украине повлияли на спрос отрезвляюще и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на **16%** меньше, чем за тот же период 2021 года. Снижаются и цены сделок.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к еще большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в

экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

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

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечет развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).³

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.

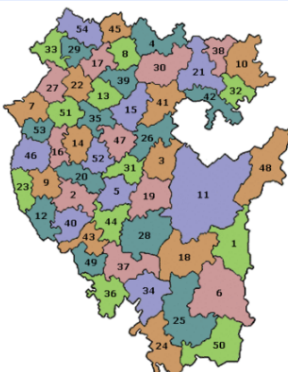
Столица — город Уфа.

Административно-территориальное деление

Субъект Российской Федерации в рамках административно-территориального устройства делится на следующие административно-территориальные единицы: 8 городов республиканского значения, 1 ЗАТО и 54 района,

³ Анализ подготовлен специалистами *СтатРиелт* и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.11.2022 года.

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. Нурмановский	
6. Баймакский	24. Зиянчуринский	42. Салаватский	
7. Бакалинский	25. Зилаирский	43. Стерлибашевский	
8. Балтачевский	26. Иглинский	44. Стерлитамакский	
9. Белебеевский	27. Ишимевский	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. Чекистский	
16. Буздякский	34. Кугарчинский	52. Чимшинский	
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](https://ru.wikipedia.org/wiki/Иглинский_район)

Экономические итоги 2022 года. Региональная проекция.

Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Башкортостан

I

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Основные показатели, характеризующие итоги января – июня 2022г., приведены ниже:

	2022г.		2022г. в % к 2021г.		Справочно: январь-июнь 2021г. в % к январю-июню 2020г.
	январь- июнь	июнь	январь- июнь к январю- июню	июнь к июню	
Оборот организаций ¹ , млн. рублей	2378100,8	378347,7	116,3	101,1	109,9
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами ¹ , млн. рублей	1611056,2	254323,4	118,3	100,3	116,6
Индекс промышленного производства ²	x	x	105,1	100,2	102,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. рублей	109493,0	23791,8	118,3	114,5	100,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	1488,5	242,9	111,1	98,4	125,7
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	64330,0	14410,9	100,1	102,0	100,0
Грузооборот автомобильного транспорта ³ , млн. тонно-км	1330,8	247,9	116,8	116,3	99,0
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	629935,6	110895,1	88,2	87,9	92,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	538415,8	79335,2	99,8	84,2	113,1
Оборот общественного питания, млн. рублей	14563,1	2319,7	105,2	99,5	120,9
Объем платных услуг населению, млн. рублей	137924,9	20784,7	101,7	97,9	107,2
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода)	x	21,2	x	46,8	51,5
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	112,2 ⁴	99,0 ⁵	115,8	116,7	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрироссийском рынке), %	100,6 ⁴	96,3 ⁵	114,3	104,1	113,5

¹ В действующих ценах.

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

³ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

⁴ Июнь 2022г. к декабрю 2021г.

⁵ К маю 2022г.

Источник: официальный сайт Федеральной службы государственной статистики
(https://bashstat.gks.ru/storage/mediabank/доклад06_80_2022.pdf)

Экономические итоги 2022 года, безусловно, связаны с проведением специальной военной операции и введением в отношении России западных санкций. Ключевые макроэкономические параметры на конец года позволяют сделать следующие выводы. Прогнозы по двухзначному падению уровня ВВП не сбылись – падение ВВП ориентировочно может составить (-2,0-2,5%). Следует признать, что удалось взять под контроль инфляционные процессы – всплеск инфляции в марте – мае (16,5-17,5%) завершается около 12%-м значением к концу года. Курс девальвировавшей национальной валюты в марте текущего года почти в два раза (с 75,1 руб. за доллар в начале года до 120,4 руб.) к концу году окреп до 68,7 руб. Безработица на рынке труда находится на низких значениях (3,9% в

октябре), несмотря на влияние фактора покинувших страну, частичную мобилизацию мужского населения, уход западных компаний с российского рынка. Расходные обязательства федерального бюджета исполняются в полном объеме, параметры трехлетнего бюджета сбалансированы.

В то же время западные санкции, несомненно, внесли свой негативный отпечаток на социально-экономическую ситуацию в стране. Главным образом, это выразилось в сокращении реальных доходов населения и технологическом упрощении производства вследствие запрета на импорт технологического оборудования и продукции из развитых стран.

Подобные социально-экономические результаты имели различные проекции в регионах страны. Очевидно, что ключевыми задачами региональных властей были адаптация экономики к санкциям при одновременной многосторонней поддержке СВО. Лучшую адаптацию продемонстрировали регионы с сильной диверсифицированной экономикой. В то же время большинство субъектов Федерации столкнулось с ростом дефицитов региональных бюджетов, сокращением реальных доходов (более 2/3 регионов), падением промышленности (около половины субъектов РФ).

В этой связи, показательны два рейтинга, опубликованных на днях в СМИ. Это итоговые рейтинги регионов России – 2022 издательства РИА и телеграмм-канала Незыгарь (по итогам первого полугодия 2022 года). Схожесть этих рейтингов заключается в достаточно простой методике, представляющей собой расчет интегрального рейтинга субъектов Федерации на основе использования результатов (рангов) ранее опубликованных рейтингов по важнейшим составляющим социально-экономического развития регионов страны.

Так, рейтинг РИА включает опубликованные издательством в 2022 году рейтинги регионов РФ по качеству жизни, социально-экономическому положению, рынку труда, материальному благополучию населения, научно-технологическому развитию, приверженности населения здоровому образу жизни.

Интегральный рейтинг динамики экономического развития российских регионов Незыгарь включает 5 ключевых параметров оценки. Он выводит на первый план включенность регионов в проведение СВО (на основе экспертной оценки активности региональных властей) и ранжирует субъекты страны по данному пункту региональной повестки, а также включает в интегральную оценку Национальный рейтинг состояния инвестиционного климата и Национальный рейтинг качества жизни в субъектах РФ Агентства стратегических инициатив, рейтинг эффективности реализации промышленной политики в субъектах РФ Минпромторга России и Национальный рейтинг научно-технологического развития субъектов РФ по итогам 2021 года Минобрнауки России.

Лидерами обоих рейтингов являются столичные города - Москва и Санкт – Петербург, а также крупные промышленные регионы – Московская область и Татарстан (первая пятерка). В случае с рейтингом Незыгарь в пятерку субъектов РФ – лидеров включен и Башкортостан (третье место), а в рейтинге РИА – это Ханты-Мансийский автономный округ (пятое место).

Выделенных лидеров отличает мощный экономический потенциал с наличием крупных промышленных предприятий и диверсифицированной структурой экономики, что позволяет обеспечивать устойчивые поступления в региональную бюджетную систему и, соответственно, дает возможность проводить активную политику властей, как в части федеральной, так и региональной повесток.

К числу социально-экономических лидеров отмеченных рейтингов следует также отнести такие регионы, как Ямало-Ненецкий автономный округ, Нижегородскую, Свердловскую, Самарскую, Тюменскую, Челябинскую, Ленинградскую, Новосибирскую и Липецкую области.

Источник: <https://gsrb.ru/ru/press-center/news/118356/>

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с п.6 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.⁴

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.

2. Тип рынка:

- 2.1. Первичный рынок.
- 2.2. Вторичный рынок.

3. Местоположение:

- 3.1. В пределах одного района.
- 3.2. В пределах населенного пункта.
- 3.3. За пределами населенного пункта.
- 3.4. Прочие факторы местоположения, характерные для оцениваемого объекта.

⁴ http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html

4. Количественные характеристики:

4.1. Общая площадь.

4.2. Прочие количественные характеристики, характерные для оцениваемого объекта.

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.⁵

В таблице 4 представлен анализ и определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Таблица 4. 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 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, связь, 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

⁵ 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://domofond.ru>, [https:// cian.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 510 руб./кв. м до 2 500 руб./ кв. м, значение медианы составляет 1 295 руб./кв. м. Данные анализа рынка приведены в таблице ниже.

Таблица 5. 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	Башкортостан респ., Уфимский район, Zubovskiy сельсовет, Zubovo село	37 300	50 000 000	1 340	Продается земельный участок промышленного назначения зона П2 в собственности, рядом трасса м5, удобные подъездные пути, отлично подходит пол строительство складских помещений, производственных площадей, РЦ.	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/264962565/	27.01.2023
2	Башкортостан респ., Уфимский район, Жуково село, Центральная ул., 59/3к3	40 000	60 000 000	1 500	Продажа земельного участка в собственности по адресу Уфимский район, Жуковский сельсовет, ул. Центральная, д. 59, площадью 4 Га Позвоните по телефону для просмотра помещения, и Вы получите детальную квалифицированную информацию о данном объекте! О нас Мы специализируемся на продаже и аренде коммерческой недвижимости. Наша задача дать Вам всю необходимую информацию, подобрать для Вас нужный объект, провести переговоры по цене и условиям сделки, и чтобы это заняло минимум Вашего времени.	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/267668317/	17.01.2023
3	Российская Федерация, Республика Башкортостан, Уфимский муниципальный район, Сельское поселение Миловский сельсовет, село Миловка, улица Победы, земельный участок 10/1	9 416	10 000 000	1 062	Земля в п. Миловка (Уфимский район), 10 км. от Уфы, 95 соток в собственности. Кадастровый номер: 02:47:100105:132 ГПЗУ есть. Зона КП. Назначение по ПЗЗ - размещение складов. Процент застройки - 70 %. Возможно изменение вида в рамках Правил землепользования (раздел промышленность и производство). Коммуникации: ТУ на газ - 87000 м3/год. ТУ на электричество - 450 кВт. ТУ на центральную воду - 3 куб/сутки и центральную канализацию. Дорога - асфальт. Перспектива: РБУ, СТО, авторазбор, склад, овощехранилище, стоянка, производство, производственная база и тд. Документы готовы, продаётся.	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/229003589/	08.03.2023
4	Республика Башкортостан, М-5 Урал, 1492-й километр	48 400	24 700 000	510	Два смежных земельных участка общей площадью 48 400 кв. м. Участок находится на трассе М-5 Урал напротив города Уфа ! 1492-й километр рядом с автоцентром Renault. Отличное местоположение с точки зрения логистики, участок ровный, хорошо просматривается с трассы. Подъезд к участку асфальтированный по федеральной автодороге М5 «Урал». Идеально подходит для Авто кемпинга, производства, завода, складского комплекса, строительной базы. Коммуникации вода, канализация и газ проходят по границе участка. Получены и выполнены технические условия на собственное подключение электроэнергии. Построена и введена в эксплуатацию трансформаторная подстанция мощностью до 250 кВт. Земля в собственности, межевание проведено с Росавтодором. Участок не попадает под расширение дороги. Заезд на участок с трассы М5 по ул. Шакшинская, расстоянии от съезда с трассы до въезда на участок 550 м. 1. кадастровый номер: 02:26:080103:29 площадь 24 072 м² (2.4072 га) 2. кадастровый номер: 02:26:080404:138 площадь 24 328 м² (2.328 га) По соседству располагаются Геокон, TRUCK Center, Техносервис, АвтоЛидер, заправочная станция Башнефть. Расстояние от участка: до г.Уфа, Монумент дружбы = 25км. до Шакшы = 5 км. Отличное предложение, нужны подробности - звоните.	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_pro_mnaznacheniya_2632123314	20.02.2023
5	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Чесноковский	5 000	12 500 000	2 500	Продается земельный участок р-н Уфимский, с/с Чесноковский, с левой стороны автомобильной дороги Уфа - Оренбург, севернее с. Чесноковка,	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki	19.02.2023

№ п/ п	Адрес	Площадь, кв. м.	Стоимость предложения , руб.	Стоимость предложения , руб./ кв. м.	Описание	Ссылка на объявление	Дата предложения
	сельсовет				Карьерная 2А, участок на территории Индустриального парка «ГлавБашСтрой». Кадастровый номер: 02:47:150201:555 Площадь 5000 кв.м Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Были проведены инженерные изыскания: геология, геодезия, экология. ГПЗУ на руках. Коммуникации Заведено 150кВт от БашкирЭнерго, можно завести еще 100 кВт от УК, так же вода и канализация централизованные от Управляющей компании. Получено разрешение на строительство на проект производственного здания 1100 м2 (18х60м). На текущий момент строительство на этапе фундамента, забиты сваи - По территории парка проходит железнодорожная ветка Куйбышевской железной дороги;	i/uchastok_50_sot._pr_omnaznacheniya_245_5547385	
6	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Жуковский сельсовет	20 000	25 000 000	1 250	Продам земельный участок площадью от 2 до 7 га. Стоимость 1Га 12,5 млн. рублей. Категория - земли промышленности. В районе станции Дема 2. Участок в собственности, коммуникации по границе, асфальт круглый год. Участок подготовлен под строительство. Близость к трассам М5 (выезд непосредственно на развязку как в сторону Самары так и Челябинска) и М7 обеспечит будущему объекту отличную логистику. Продажа от собственника без посредников.	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_pro_mnaznacheniya_1060_000992	15.02.2023
	Значение						
	Минимальное			510			
	Максимальное			2 500			
	Среднее			1 360			
	Медиана			1 295			

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 6. 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 соцкультя; 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			
Сроки кредитования; процентные ставки		Условия выделения средств	
3-й уровень (здание)			
Архитектурно-строительные			
Объемно - планировочные показатели		-	

Факторы влияния	Учитываемые факторы
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. 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.
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 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%
	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%.
	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.
	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 на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
	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.

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

Наименование	Значение
	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 объекта 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.

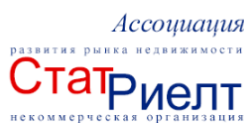
1. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).
2. Спрос и предложение. Исходя 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 510 руб./кв. м до 2 500 руб./ кв. м, значение медианы составляет 1 295 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.

← → ↻ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3059-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2023-goda



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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	5	7	9
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8	6	8	10
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	7	22	13	10	13	17
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	8	19	12	9	12	16

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы,

Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, 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; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; 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.

Результат анализа рынка предложений показал, что рынок объекта оценки характеризуется высоким уровнем торговой активности.

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

1. Типичный срок экспозиции составляет 7-22 месяцев, при среднем значении 17 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 сервитутов 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 земельного участка 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 оцениваемых объектов, 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 8. 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.
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 качества 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.

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: Ленинградская область, Выборгский район;
- 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.).

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%20nedvizhivosti.pdf>

- 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 9

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги						Необходимость внесения корректив
	A0	A1	A2	A3	A4	A5	A6	
Источник информации		https://ufa.cian.ru/sale/commercial/26496256/5/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/26766831/7/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/22900358/9/	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_promnaznacheniya_2632123314	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot.promnaznacheniya_2455547385	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1060000992	
Адрес	Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136	Башкортостан респ., Уфимский район, Zubovskiy sel'sovet, Zubovo selo	Башкортостан респ., Уфимский район, Жуково село, Центральная ул., 59/3к3	Российская Федерация, Республика Башкортостан, Уфимский муниципальный район, Сельское поселение Миловский сельсовет, село Миловка, улица Победы, земельный участок 10/1	Республика Башкортостан, М-5 Урал, 1492-й километр	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Чесноковский сельсовет	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Жуковский сельсовет	нет
Цена предложения, руб.	?	50 000 000	60 000 000	10 000 000	24 700 000	12 500 000	25 000 000	-
Площадь, кв.м	18 276	37 300	40 000	9 416	48 400	5 000	20 000	-
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)	Март 2023	27.01.2023	17.01.2023	08.03.2023	20.02.2023	19.02.2023	15.02.2023	нет
Местоположение	Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136	Башкортостан респ., Уфимский район, Zubovskiy sel'sovet, Zubovo selo	Башкортостан респ., Уфимский район, Жуково село, Центральная ул., 59/3к3	Российская Федерация, Республика Башкортостан, Уфимский муниципальный район, Сельское поселение Миловский сельсовет, село Миловка, улица Победы, земельный	Республика Башкортостан, М-5 Урал, 1492-й километр	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Чесноковский сельсовет	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Жуковский сельсовет	нет

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги						Необходи мость внесения корректи ровки
	A0	A1	A2	A3	A4	A5	A6	
				участок 10/1				
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, м2	18 276	37 300	40 000	9 416	48 400	5 000	20 000	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:

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

K – 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.

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.

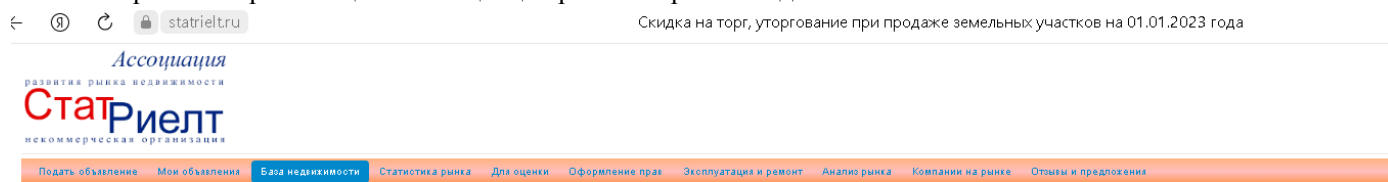
ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

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



Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

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

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

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ППХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта ск продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минобрнауки России от 25 сентября 2014 года № 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ППХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичные для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: города Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые городские центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с населением 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.

Величина корректировки принята для участков земель промышленности, транспорта.... (п.5) и составляет $(0,79/1-1)*100\% = -21\%$.

Дата сделки/предложения. Дата оценки 16.03.2023 г. Все аналоги выставлены на продажу до даты оценки и актуальны на дату проведения оценки. Корректировка не требуется.

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

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 16.01.2023 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.
К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,
по отношению к собственному земельному участку •

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,92	0,84
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,98	0,94
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,79	0,94	0,87
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,81	0,87	0,74
5	Для других целей	0,86	0,95	0,81
	* Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	* сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	* сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,70	0,92	0,82
8	* сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,75	0,95	0,86
9	* сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,24	0,50	0,37

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 ofert) 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.

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

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



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

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

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

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

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

b — коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением.	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,730	-0,17	$Ks = (So/Sa)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,668	-0,19	$Ks = (So/Sa)^{-0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,611	-0,22	$Ks = (So/Sa)^{-0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,586	-0,25	$Ks = (So/Sa)^{-0,25}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,594	-0,30	$Ks = (So/Sa)^{-0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,726	-0,32	$Ks = (So/Sa)^{-0,32}$

So — общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa — общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Таблица 10. Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3	A4	A5	A6
Общая площадь, сот.	182,76	373,00	400,00	94,16	484,00	50,00	200,00
Коэффициент торможения	-0,300	-0,300	-0,300	-0,300	-0,300	-0,300	-0,300
Коэффициент корректировки на площадь	0,125	0,101	0,098	0,152	0,093	0,184	0,121
Размер корректировки, %		23,76%	27,55%	-17,76%	34,41%	-32,07%	3,31%

Коммуникации.

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

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 16.01.2023 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 (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)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Примечания:

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»:

→ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3061-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 16.01.2023 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
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 используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
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 вырпленными 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	0,75	0,87	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

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: 19 555 320 руб.

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

Таблица 11. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги					
	A0	A1	A2	A3	A4	A5	A6
Источник информации		https://ufa.cian.ru/sale/commercial/264962565/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/267668317/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/229003589/	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_promnaznacheniya_2632123314	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot.promnaznacheniya_2455547385	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1060000992
Адрес	Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136	Башкортостан респ., Уфимский район, Зубовский сельсовет, Зубово село	Башкортостан респ., Уфимский район, Жуково село, Центральная ул., 59/3к3	Российская Федерация, Республика Башкортостан, Уфимский муниципальный район, Сельское поселение Миловский сельсовет, село Миловка, улица Победы, земельный участок 10/1	Республика Башкортостан, М-5 Урал, 1492-й километр	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Чесноковский сельсовет	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Жуковский сельсовет
Цена предложения, руб.	?	50 000 000	60 000 000	10 000 000	24 700 000	12 500 000	25 000 000
Площадь, кв.м	18 276	37 300	40 000	9 416	48 400	5 000	20 000
Цена предложения, руб./кв. м.	?	1 340	1 500	1 062	510	2 500	1 250
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-21,0%	-21,0%	-21,0%	-21,0%	-21,0%	-21,0%
поправка, руб./кв. м.		-281,40	-315,00	-223,02	-107,10	-525,00	-262,50
с поправкой на торг, руб./кв. м.		1 058,60	1 185,00	838,98	402,90	1 975,00	987,50
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.		1 058,60	1 185,00	838,98	402,90	1 975,00	987,50
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.		1 058,60	1 185,00	838,98	402,90	1 975,00	987,50
Дата предложения (дата сделки)	Март 2023	27.01.2023	17.01.2023	08.03.2023	20.02.2023	19.02.2023	15.02.2023
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.		1 058,60	1 185,00	838,98	402,90	1 975,00	987,50
Местоположение	Российская Федерация, Республика	Башкортостан респ., Уфимский район, Зубовский	Башкортостан респ., Уфимский район, Жуково село,	Российская Федерация, Республика	Республика Башкортостан, М-5 Урал, 1492-й	Республика Башкортостан, Уфимский р-н,	Республика Башкортостан, Уфимский р-н,

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги					
	А0	А1	А2	А3	А4	А5	А6
	Баикортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136	сельсовет, Зубово село	Центральная ул., 59/3к3	Баикортостан, Уфимский муниципальный район, Сельское поселение Миловский сельсовет, село Миловка, улица Победы, земельный участок 10/1	километр	Чесноковский сельсовет	Жуковский 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.		1 058,60	1 185,00	838,98	402,90	1 975,00	987,50
Местонахождение в пределах города	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
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.		1 058,60	1 185,00	838,98	402,90	1 975,00	987,50
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.		1 058,60	1 185,00	838,98	402,90	1 975,00	987,50
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
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.		1 058,60	1 185,00	838,98	402,90	1 975,00	987,50
Площадь, м2	18 276	37 300	40 000	9 416	48 400	5 000	20 000
поправка на площадь, коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		23,76%	27,55%	-17,76%	34,41%	-32,07%	3,31%
поправка, руб./кв. м.		251,52	326,47	-149,00	138,64	-633,38	32,69
с поправкой, руб./кв. м.		1 310,12	1 511,47	689,98	541,54	1 341,62	1 020,19
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

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги					
	A0	A1	A2	A3	A4	A5	A6
поправка, руб./кв. м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб./кв. м.		1 310,12	1 511,47	689,98	541,54	1 341,62	1 020,19
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>имеется доступ к коммуникациям</i>	<i>имеется доступ к коммуникациям</i>	<i>имеется доступ к коммуникациям</i>	<i>имеется доступ к коммуникациям</i>	<i>имеется доступ к коммуникациям</i>	<i>имеется доступ к коммуникациям</i>	<i>имеется доступ к коммуникациям</i>
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.		1 310,12	1 511,47	689,98	541,54	1 341,62	1 020,19
<i>Подъездные пути</i>	<i>хорошие, близость к федеральной трассе</i>	<i>хорошие, близость к федеральной трассе</i>	<i>хорошие, близость к федеральной трассе</i>	<i>хорошие, близость к федеральной трассе</i>	<i>хорошие, близость к федеральной трассе</i>	<i>хорошие, близость к федеральной трассе</i>	<i>хорошие, близость к федеральной трассе</i>
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.		1 310,12	1 511,47	689,98	541,54	1 341,62	1 020,19
<i>Форма, конфигурация</i>	<i>близкая к правильной</i>	<i>близкая к правильной</i>	<i>близкая к правильной</i>	<i>близкая к правильной</i>	<i>близкая к правильной</i>	<i>близкая к правильной</i>	<i>близкая к правильной</i>
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.		1 310,12	1 511,47	689,98	541,54	1 341,62	1 020,19
Среднее значение скорректированных стоимостей, руб./кв. м.	1 069						
Модульное значение отклонения от средней стоимости, %		22,56%	41,39%	35,46%	49,34%	25,50%	4,57%
Стандартное отклонение, руб./кв. м.	388						
Коэффициент вариации, %	36,3%						
Сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг), %		23,76%	27,55%	17,76%	34,41%	32,07%	3,31%
Нескорректированная часть стоимости, %		76,24%	не участвует в дальнейших расчетах	82,24%	не участвует в дальнейших расчетах	67,93%	96,69%
Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов, %	323,10%						
Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент)		0,24	-	0,25	-	0,21	0,30
Рыночная стоимость 1 кв.м. с учетом веса, руб./кв. м. с учетом округления	1 070						
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.	19 555 320						

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 12 Согласование и расчет итоговой стоимости объекта оценки.

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, руб. / вес под-хода			Итоговая стоимость, руб. с учетом округления, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
		-	1,00	-	
Земельный участок, 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 18 276,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136	18 276,00	не применялся	19 555 320	не применялся	19 560 000

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 16.03.2023 г. составляет с учетом округления:

19 560 000 (Девятнадцать миллионов пятьсот шестьдесят тысяч) рублей, а именно:

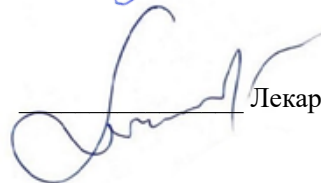
Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. с учетом округления округленно, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость 1 кв. м, руб.
земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, площадью 18 276,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, кадастровый номер: 02:26:080404:136	19 560 000	1 070

Оценщик

 Диденко Л.Н.

Представитель по доверенности №133
ООО «КонТраст»



 Лекарева Л.Р.

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/ , https://www.domofond.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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 24.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
24.09.2020 № 99/2020/349836644			
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
Адрес:	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.:	23460718.44
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
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
24.09.2020 № 99/2020/349836644			
Кадастровый номер:		02:26:080404:136	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
24.09.2020 № 99/2020/349836644			
Кадастровый номер:		02:26:080404:136	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Францевич Сергей Владимирович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>2</u>		Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
24.09.2020 № 99/2020/349836644			
Кадастровый номер:		02:26:080404:136	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 02:26:080404:136-02/132/2020-1 от 16.09.2020	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	18.09.2020	
	номер государственной регистрации:	02:26:080404:136-02/132/2020-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 20.05.2013	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 04.08.2009	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.2.	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2.	Сервитут (право), № 02:26:080404:136-02/132/2020-6 от 18.09.2020
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	

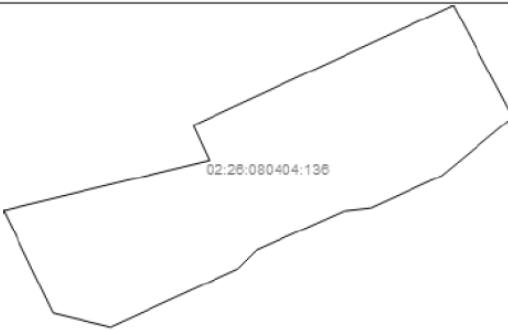
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
24.09.2020 № 99/2020/349836644			
Кадастровый номер:		02:26:080404:136	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЦИАН Архив Продажи Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Находимость в Яре > Коммерческая > Продажа коммерческого участка в Республике Башкортостан > Уфимский район > Зубовское с/пос. > 27 мая, 14:04 > 134 просмотра > 0 закладок

Коммерческая земля, 3,73 га

Башкортостан респ., Уфимский район, Зубовское сельсовет, Зубово село [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

3,73 га
Площадь

Земли промышленности
Категория

Продается земельный участок промышленного назначения зона П2 в собственности, рядом трасса М5, удобные подъездные пути, отлично подходит под строительство складских помещений, производственных площадей, РЦ.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

50 000 000 ₽

13 404 626 ₽ за 18

+7 962 523-44-12

SMS и сообщения в мессенджерах доставляются безбедно! Закрыть.
В объявлении показан архивный снимок.

Пожалуйста, помните, что вы видите это объявление на ЦИАН.ИТ остается открытым после закрытия.

Андрей Жарков
Еще 1 объект

✦ агроцентр23 по системе...
Ищите ДНУ для орошения? Соберите сами до 50% дешевле!

[Узнать больше](#)

🔥 рекламное агентство...
Спишем долги напрямую без переплат юристам в Казани

[Узнать больше](#)

📶 графика системы...
Безопасный город - для интеграторов и провайдеров

[Узнать больше](#)

Фотографии (6) Описание На карту Контакты тех. лог. Последние объявления

Техническое описание

Электричество Есть, по границе участка

Башкортостан респ., Уфимский район, Зубовское сельсовет, Зубово село

Последние рядом: Инфраструктура Парковка

Экспорт Печать Пожаловаться

Андрей Жарков
6 лет 30 месяцев на ЦИАН · 2 объявления

[Позвонить 14 раз](#)

Последние объявления Могу подобрать Вы смотрели

24

← → ↻

ufa.cian.ru/sale/commercial/267668317/

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Ремесленное объявление Войти

Недвижимость в Уфе > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Республике Башкортостан > Уфимский район > с. Жуково > Центральная улица

17 лет, 14:40 68 просмотров, 3 за сегодня

Коммерческая земля, 1 200 сот.

Башкортостан респ., Уфимский район, Жуково село, Центральная ул., 59/343 На карте

В избранное

Поделиться

Посмотреть фото



2 фото

1200.0 сот.

Земли промышленности

Площадь Категория

Продажа земельного участка в собственности по адресу Уфимский район, Жуковский сельсовет, ул. Центральная, д. 59, площадью 4 Га. Позвоните по телефону для просмотра помещения, и Вы получите детальную квалифицированную информацию о данном объекте. О нас Мы специализируемся на продаже и аренде коммерческой недвижимости. Наша задача дать Вам всю необходимую информацию, подобрать для Вас нужный объект, провести переговоры по цене и условиям сделки, и чтобы это заняло минимум Вашего времени.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Посмотреть

Открыть в сайле

Открыть в сайле

60 000 000 ₽

60 000 000 ₽ за сот.

Средств за изменение цены

УОН

+7 987 580-83-32

СМС-сообщения в мессенджер до 14:00 не будут. Звоните!

В объявлении показан примерный эскиз

Пожалуйста, оцените, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Дворянский Домъ

отдел аренды

ИПО

Еще 68 объектов

metall-izm.ru

Агрегаты приточные АСК-01

Агрегаты приточные АСК-01. Низкая цена. В наличии и под заказ. Гарантия от завода!

Узнать больше

domdarvin.ru

Старт продаж! ЖК Darvin

Концептуальная архитектура! Собственный сад от ландшафтной студии. Квартиры от 4 921 000 руб. Ипотека от 1,99%

Узнать больше

mt-kazan.ru

МРТ в Казани на Чистопольской. -50% на МРТ всего тела!

Узнать больше

Еще про (ИПО)СКАЗАНЬ. ПОСОВЕТУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ

Открыть в сайле

Открыть в сайле

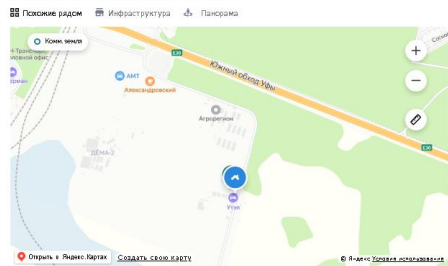
Фотографии Описание На карте Контактное лицо Последние объявления

Башкортостан респ., Уфимский район, Жуково село, Центральная ул., 59/343

Посмотреть рядом

Инфраструктура

Панорама



Открыть в Яндекс.Картах Создать скриншот

Экспорт

Печать

Поделиться

Дворянский Домъ

отдел аренды

ИПО

7 лет 7 месяцев на ЦИАН 69 объявлений

Продажа недвижимости: коммерческая. Аренда недвижимости: коммерческая. Ипотечное кредитование: ипотека.

Посмотреть телефон

Открыть в сайле

Открыть в сайле

Коммерческая земля, 1 200 сот.

В избранное

СМС-сообщения в мессенджер до 14:00 не будут. Звоните!

В объявлении показан примерный эскиз

Пожалуйста, оцените, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Дворянский Домъ

отдел аренды

ИПО

Еще 68 объектов

metall-izm.ru

Агрегаты приточные АСК-01

Агрегаты приточные АСК-01. Низкая цена. В наличии и под заказ. Гарантия от завода!

Узнать больше

domdarvin.ru

Старт продаж! ЖК Darvin

Концептуальная архитектура! Собственный сад от ландшафтной студии. Квартиры от 4 921 000 руб. Ипотека от 1,99%

Узнать больше

mt-kazan.ru

МРТ в Казани на Чистопольской. -50% на МРТ всего тела!

Узнать больше

Еще про (ИПО)СКАЗАНЬ. ПОСОВЕТУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ

Посмотреть объявления

Могут подойти

Вы смотрели



30 000 000 ₽

участок 2,28 га

Каширская улица, 12 Уфа



21 000 000 ₽

участок 8,07 га

Елтибаев-Фарохова



80 000 000 ₽

участок 8,0 га

Уфимский с/с. Уфимский



50 000 000 ₽

участок 3,73 га

с. Зубово, Зубовский с/с



10 000 000 ₽

участок 280,0 сот.

Уфа, Республика

Открыть в сайле

Открыть в сайле

← → ↻

ufa.cian.ru/sale/commercial/267668317/

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Ремесленное объявление Войти

Недвижимость в Уфе > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Республике Башкортостан > Уфимский район > с. Жуково > Центральная улица

17 лет, 14:40 68 просмотров, 3 за сегодня

Коммерческая земля, 1 200 сот.

Башкортостан респ., Уфимский район, Жуково село, Центральная ул., 59/343 На карте

В избранное

Поделиться

Посмотреть фото



2 фото

1200.0 сот.

Земли промышленности

Площадь Категория

Продажа земельного участка в собственности по адресу Уфимский район, Жуковский сельсовет, ул. Центральная, д. 59, площадью 4 Га. Позвоните по телефону для просмотра помещения, и Вы получите детальную квалифицированную информацию о данном объекте. О нас Мы специализируемся на продаже и аренде коммерческой недвижимости. Наша задача дать Вам всю необходимую информацию, подобрать для Вас нужный объект, провести переговоры по цене и условиям сделки, и чтобы это заняло минимум Вашего времени.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Посмотреть

Открыть в сайле

Открыть в сайле

60 000 000 ₽

60 000 000 ₽ за сот.

Средств за изменение цены

УОН

+7 987 580-83-32

СМС-сообщения в мессенджер до 14:00 не будут. Звоните!

В объявлении показан примерный эскиз

Пожалуйста, оцените, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Дворянский Домъ

отдел аренды

ИПО

Еще 68 объектов

metall-izm.ru

Агрегаты приточные АСК-01

Агрегаты приточные АСК-01. Низкая цена. В наличии и под заказ. Гарантия от завода!

Узнать больше

domdarvin.ru

Старт продаж! ЖК Darvin

Концептуальная архитектура! Собственный сад от ландшафтной студии. Квартиры от 4 921 000 руб. Ипотека от 1,99%

Узнать больше

mt-kazan.ru

МРТ в Казани на Чистопольской. -50% на МРТ всего тела!

Узнать больше

Еще про (ИПО)СКАЗАНЬ. ПОСОВЕТУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ

Открыть в сайле

Открыть в сайле

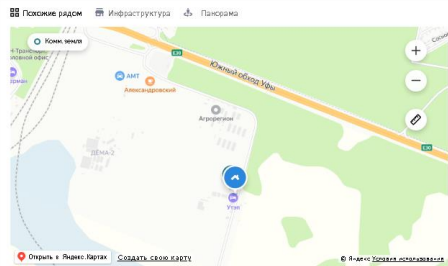
Фотографии Описание На карте Контактное лицо Последние объявления

Башкортостан респ., Уфимский район, Жуково село, Центральная ул., 59/343

Посмотреть рядом

Инфраструктура

Панорама



Открыть в Яндекс.Картах Создать скриншот

Экспорт

Печать

Поделиться

Дворянский Домъ

отдел аренды

ИПО

7 лет 7 месяцев на ЦИАН 69 объявлений

Продажа недвижимости: коммерческая. Аренда недвижимости: коммерческая. Ипотечное кредитование: ипотека.

Посмотреть телефон

Открыть в сайле

Открыть в сайле

Коммерческая земля, 1 200 сот.

В избранное

СМС-сообщения в мессенджер до 14:00 не будут. Звоните!

В объявлении показан примерный эскиз

Пожалуйста, оцените, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Дворянский Домъ

отдел аренды

ИПО

Еще 68 объектов

metall-izm.ru

Агрегаты приточные АСК-01

Агрегаты приточные АСК-01. Низкая цена. В наличии и под заказ. Гарантия от завода!

Узнать больше

domdarvin.ru

Старт продаж! ЖК Darvin

Концептуальная архитектура! Собственный сад от ландшафтной студии. Квартиры от 4 921 000 руб. Ипотека от 1,99%

Узнать больше

mt-kazan.ru

МРТ в Казани на Чистопольской. -50% на МРТ всего тела!

Узнать больше

Еще про (ИПО)СКАЗАНЬ. ПОСОВЕТУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ

Посмотреть объявления

Могут подойти

Вы смотрели



30 000 000 ₽

участок 2,28 га

Каширская улица, 12 Уфа



21 000 000 ₽

участок 8,07 га

Елтибаев-Фарохова



80 000 000 ₽

участок 8,0 га

Уфимский с/с. Уфимский



50 000 000 ₽

участок 3,73 га

с. Зубово, Зубовский с/с

24

← → ↺

ufacian.ru/sale/commercial/229003589/

🔍 ⚙️ 🏠 👤

Рассмотреть объявление Войти

циан

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в life > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Республике Башкортостан > Уфимский район > Живучевский с\пос.

0 мар, 21:16 209 просмотров, 2 за сегодня

Коммерческая земля, 12,74 га

Башкортостан респ., Уфимский район, Живучевский сельсовет, М-5 Урал, 1457-й км На карте

В избранное

Поделиться

Пополнить

12,74 га

Участок поселений

Площадь Категория

Земля в п. Миловое (Уфимский район), 10 км от Уфы, 95 соток в собственности. Кадастровый номер: 02:47:100105:132 ГТБУ есть. Зона КТП. Назначение по ПЗС - размещение склада. Процент застройки - 70 %. Возможно изменение вида в рамках Правил землепользования (важен промышленность и производство). Конкретиками:

- ТУ на газ - 87000 м³/год.
- ТУ на электричество - 450 кВт.
- ТУ на центральную воду - 3 куб/сутки и центральную канализацию. Дорога - асфальт.
- Перспектива: РЕУ, СТО, автопарков, склад, овощехранилище, стоянка, производство, производственная база и т.д.
- Документы готовы, продаётся.

10 000 000 ₽

704 930 ₽ за кв

+7 987 091-17-49

СМС-сообщения в мессенджер доставлены не будут. Проверьте в объявлении контактный номер

Помните! На скриншот, что вышло это объявление на Циан. Иначе ответ после меня

Написать

Рз вкл

Еще 3 объекта

P

domdavit.ru эксклюзив

Старт продаж! ЖК Davin Conceptualная архитектура! Собственный сад от ландшафтной студии. Квартиры от 4 900 000 руб. (ипотекой от 1,9%)

Узнать больше

met-kazani.ru эксклюзив

МРТ в Казани на Чистопольской. -50% на МРТ всего тела!

Узнать больше

metall-um.ru эксклюзив

Агрегаты приточные АСК-01 Агрегаты приточные АСК-01 Низкая цена. В комплекте и под заказ! Гарантия от завода!

Узнать больше

Открыть в сайне

Оценить версией?

Фотографии (7)

Описание

На карте

Контактное лицо

Последние объявления

🔍 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

❤️ Доступ к избранному с любого устройства

💾 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

✔ Неограниченное добавление в избранное

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Мощность	450 кВт
Газ	Есть, на участке
Канализация	Есть, на участке
Тип	Центральная
Объем	3 м³/сутки
Водоснабжение	Есть, на участке
Тип	Центральное
Объем	3 м³/сутки
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Башкортостан респ., Уфимский район, Живучевский сельсовет, М-5 Урал, 1457-й км

Последние радис

Инфраструктура

Панорама

Ком. центр

Коммерческая земля, 12,74 га

В избранное

10 000 000 ₽

704 930 ₽ за кв

+7 987 091-17-49

СМС-сообщения в мессенджер доставлены не будут. Проверьте в объявлении контактный номер

Помните! На скриншот, что вышло это объявление на Циан. Иначе ответ после меня

Написать

Рз вкл

Еще 3 объекта

P

domdavit.ru эксклюзив

Старт продаж! ЖК Davin Conceptualная архитектура! Собственный сад от ландшафтной студии. Квартиры от 4 900 000 руб. (ипотекой от 1,9%)

Узнать больше

met-kazani.ru эксклюзив

МРТ в Казани на Чистопольской. -50% на МРТ всего тела!

Узнать больше

metall-um.ru эксклюзив

Агрегаты приточные АСК-01 Агрегаты приточные АСК-01 Низкая цена. В комплекте и под заказ! Гарантия от завода!

Узнать больше

Открыть в сайне

24 avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_promnaznacheniya_2632123314

Avito 20 для категорий Поиск по объявлениям

Уфа Недвижимость Земельные участки Бизнес Промышленность

Участок 4,8 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

24 700 000 Р
51 460 Р за сотку

8 987 015-72-06

АО "Форвард" Недвижимость от собственника
Агентство
На Авито с января 2014
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Валентина

СЧАСТЬЕ В КАЗАНИ
КВАРТИРЫ У ПАРКА
СКИДКИ до 17%
ул. Гаврилова
ЭТАЛОН

Онлайн-курс по программированию за 0 Р + тест на профориентацию
Успейте записаться!

Об участке
Площадь: 480 сот. Расстояние до центра города: 21 км

Расположение
Республика Башкортостан, М-5 Урал, 1492-й километр

Скачать карту

Описание
Для смены земельного участка общей площадью 48 400 кв. м. Участок находится на трассе М-5 Урал напротив города Уфа 1492-й километр рядом с автотранспортным Репам.

Отличное местоположение с точки зрения инвестиций, участок ровный, хорошо просматривается с трассы. Подъезд к участку асфальтированный по федеральной автодороге М5 «Урал». Идеально подходит для Агро-бизнеса, производства, завода, складского комплекса, строительной базы. Коммуникации вода, канализация и газ проложены по границе участка. Получены и выполнены технические условия на собственное подключение электроэнергии. Построена и введена в эксплуатацию трансформаторная подстанция мощностью до 250 кВт. Земля в собственности, межевание проведено с Росгидрометом. Участок не попадает под расширение дорог. Заезд на участок с трассы М5 по ул. Шакинского, расстоянием от съезда с трассы до въезда на участок 550 м.

1. кадастровый номер: 02.26.080103.29 площадь: 24 072 м² (2,4072 га)
2. кадастровый номер: 02.26.080404.138 площадь: 24 328 м² (2,328 га)

По соседству расположены Песком, TRUCK Center, Техносервис, АвтоТюнинг, заправочная станция Башинфот.

Расстояние от участка: до г.Уфа, Монумент дружбы = 25км. до Шакины = 5 км.

Отличное предложение, нужны подробности - звоните.

№ 2632123314 - 20 фотогалерея в 09:13 - 401 просмотр (v4 версия) Показать фото

Сообщения

14:48 16.03.2023

https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_promnaznacheniya_2632123314

avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_2455547385

Уфа - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Промышленность

Участок 50 сот. (промназначения)

12 500 000 Р
250 000 Р за сотку

8 913 590-12-53

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торгуем вместе?

Когда вы сможете посмотреть?

АН "Татьяна Петровна"
Агентство
На Авито с августа 2012
Экспертный вклад - 2 к. SD

Подписаться на продавца

Вот такое предложение

Данные

С КАСКО в Тинькофф Страховании

Оформить

Об участке

Площадь: 50 сот. Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Чесноковский сельсовет

Скачать карту

В Уфе - Уфимский район, Чесноковский сельсовет

12 500 000 Р
250 000 Р за сотку

8 913 590-12-53

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торгуем вместе?

Когда вы сможете посмотреть?

АН "Татьяна Петровна"
Агентство
На Авито с августа 2012
Экспертный вклад - 2 к. SD

Подписаться на продавца

Вот такое предложение

Данные

Направление на ремонт за 2 дня

12 500 000 Р
250 000 Р за сотку

8 913 590-12-53

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торгуем вместе?

Когда вы сможете посмотреть?

АН "Татьяна Петровна"
Агентство
На Авито с августа 2012
Экспертный вклад - 2 к. SD

Подписаться на продавца

Вот такое предложение

Данные

Направление на ремонт за 2 дня

Описание

Продается земельный участок р-н Уфимский, с/п Чесноковский, с левой стороны автомобильной дороги Уфа - Оренбург, севернее с. Чесноковка, Камерная 2А, участок на территории Индустриального парка «ГлавБашСтрой».

Кадастровый номер: 02:07:150291555

Площадь: 5000 кв. м

Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Были проведены инженерные изыскания: геология, геодезия, экология, ПЗУ на руках.

Коммуникации: Заведено 150 кВт от БазисЭнерго, можно завестись еще 100 кВт от УК, так же вода и канализация централизованные от Управ. людей компании.

Получено разрешение на строительство на проект производственного здания 1100 м2 (18.60м).

На текущий момент строительство на этапе фундамента, забиты сваи

- По территории парка проходит железнодорожная ветка Куйбышевской железной дороги

Отличная логистическая доступность всеми видами транспорта (авто, ж/д, авиа, водный), движение общественного городского транспортного сообщения вдоль границы парка.

Развитая инженерная инфраструктура предоставляет резидентам необходимые мощности по водоснабжению, водотепловодному и электроснабжению.

№ 2455547385 - 19 фото и 10 видео (40 секунд)

Пожалуйста

Сообщения

https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_2455547385



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О профессиональной переподготовке

ПП № 559606

Настоящий диплом выдан Диренко
Евгению Николаевичу
в том, что он(а) с 11 января 2005 г. по 12 декабря 2005
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Имениноте эконимич
управление и права (г. Казань)
по программе
"Будущее экономические
предприятия (бизнеса)"
Государственная аттестационная комиссия решением от 12 декабря 2005
удостоверяет право (соответствие квалификации) Диренко
Евгения Николаевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере экономики
экономики предприятия (бизнеса)
Город Казань 146/2005-ПП

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 146/2005-ПП

М.П. Г. Казань, 1906

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

дубликат
от 08.11.2018



Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Диденко Лариса Николаевна

является членом

Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 495
дата включения в реестр 18 июля 2007

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор



Демчева А.Г.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23490B4000002-00001

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – ДИДЕНКО ЛАРИСА НИКОЛАЕВНА.

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);

- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
С «27» января 2023 г. по «02» февраля 2023 г. – 300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек);	- уплаченная страховая премия 1 000 руб. 00 коп. (Одна тысяча рублей 00 копеек);
С «03» февраля 2023 г. по «26» января 2024 г. – 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	- страховая премия, подлежащая оплате – 2 500 руб. 00 коп. (Две тысячи пятьсот рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ
(в % от страховой суммы) 0,07% от страховой суммы

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» февраля 2023 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с «27» января 2023 г. по «26» января 2024 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10 % от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

Страховой полис № 23490B4000002-00001 выдан взамен полиса № 23490B4000002 от «24» января 2023 г.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4

От имени Страховщика:  Т.С. Тарасова/

Место выдачи Страхового полиса:  Казань

Дата выдачи: «03» февраля 2023 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024254-1

« 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Диденко Ларисе Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

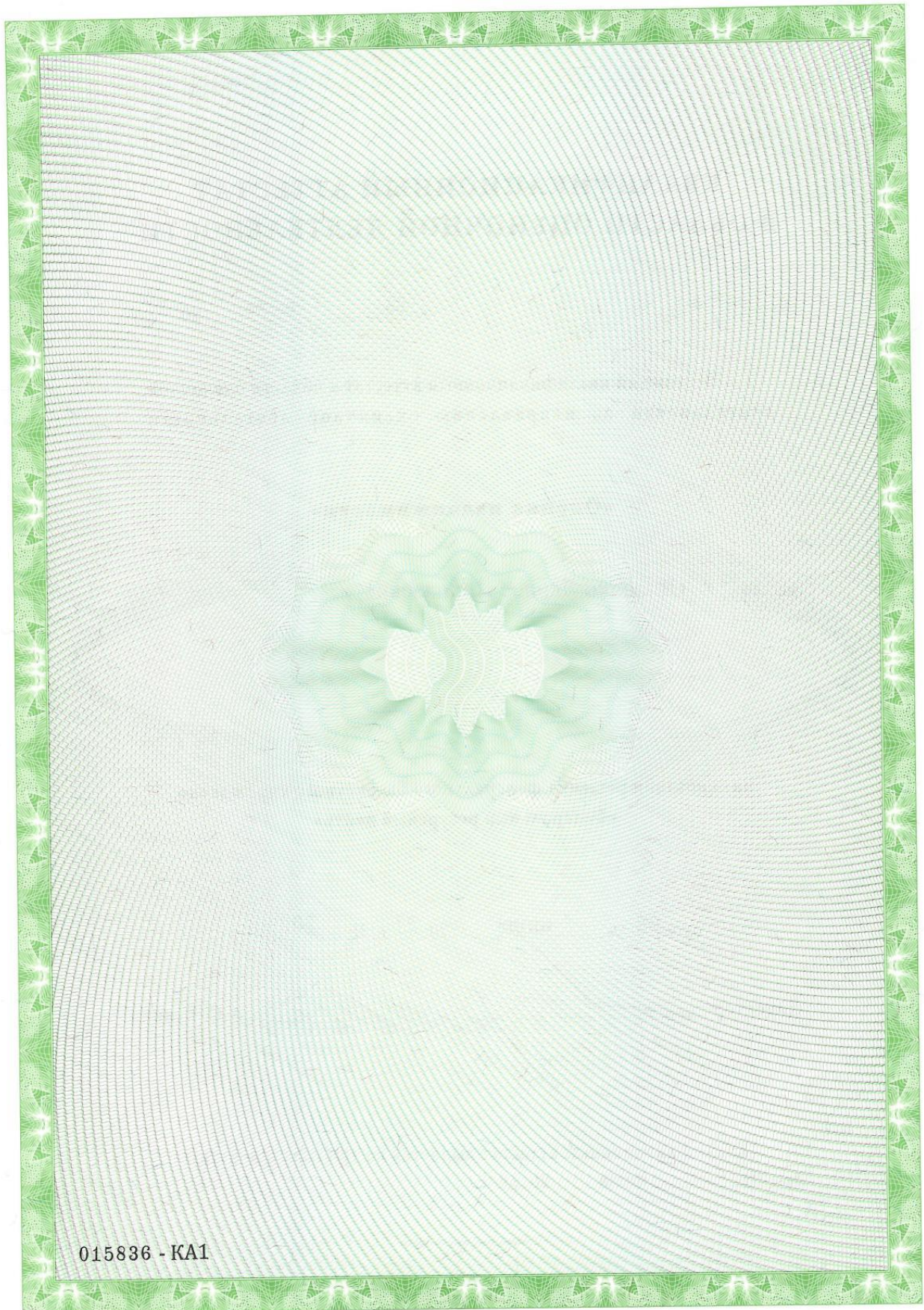
от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » июля 20 24 г.



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2595
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2595
mail@reso.ru www.reso.ru

**Приложение №1 к Дополнительному соглашению №1
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
№ 922/1911146015 от «19» февраля 2021г.**

**ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1911146015**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный проезд, Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» февраля 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420107, РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 2, этаж 1, оф.85/1-4 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2021г. по 24 часа 00 минут 25.03.2023г.
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 пред (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:	76 000,00 (Семьдесят шесть тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование Договор страхования гражданской ответственности № 922/1911146015 Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
	Код 19334524

* Экземпляр Полиса (Договора страхования) выданы. С-указанным
Принятым Страхователем Страховщиком согласован.

Страхователь

М.П.

Страховщик

М.П. Кравченко



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

Доверенность № 133
Российская Федерация, г. Казань
Первое марта две тысячи двадцать третьего года.

Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст» (ИНН/КПП 1659158802/165501001, ОГРН 1151690036574, расположенного по адресу: 420059, Республика Татарстан (Татарстан), г.о. Город Казань, г Казань, ул. Оренбургский Тракт, д. 8Д, помещ. 1007) (далее - Общество), в лице директора **Ибрагимова Рамля Васильевича**, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает

гражданина РФ **Лекареву Лейсан Рафановну**, 14.02.1978 г.р., паспорт: серия 92 01 №388572, выдан УВД Ново-Савиновского района г.Казани 01.08.2001г., код подразделения 162-005, зарегистрированная по адресу: РТ, г.Казань, пр. А.Камалеева, д.12, кв. 180,

представительствовать от имени Общества в коммерческих и некоммерческих организациях любых организационно-правовых форм и форм собственности, за исключением случаев участия от имени Общества в органах управления таких организаций;

представительствовать от имени Общества перед физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, с правом:

вести переговоры, заключать и подписывать от имени Общества сделки, договоры и контракты с российскими юридическими и физическими лицами;

подписывать от имени Общества акты, счета, универсальные передаточные документы, накладные, отчеты об оценке, технические паспорта;

вести деловую переписку, подписывать и направлять ответы на запросы судебных органов, коммерческие предложения.

Ст. 186- 189 ГК РФ доверенному разъяснены.

Доверенность выдана сроком по «31» марта 2023 года без права передоверия полномочий.

Директор
ООО «КонТраст»



Р.В. Ибрагимов