

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 4-15-2024-Н

об определении рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 972,0 кв.м., с кадастровым номером 02:57:050602:975, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62а

Дата оценки: 25.09.2024

Дата составления отчета: 26.09.2024

ЗАКАЗЧИК:

Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан

452614, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Чапаева, д. 13

ИНН/КПП 0265051346/ 026501001, ОГРН 1210200012450, дата регистрации 04.03.2021

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «ДЕМИУРГ» (ООО «ДЕМИУРГ»)

450073, г. Уфа, ул. Маршала Жукова, д. 2/2, кв. 25

Телефон: +7 917 45 47 999

Email: i.nurgaleev@mail.ru, saltwiring@gmail.com

ИНН 0276966352, КПП 027601001

ОГРН 1210200055757 от 07.12.2021

ОЦЕНЩИК:

Нургалеев Илья Эдуардович

Регистрационный номер в реестре СРО – № 006429.

Дата включения в реестр СРО - 16.03.2010 г.

г. Уфа, 2024 г



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

452614, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Чапаева, д. 13
ИНН/КПП 0265051346/ 026501001, ОГРН 1210200012450, дата регистрации 04.03.2021

В соответствии с Муниципальным контрактом № 0101600002823000220 от 11.01.2024 и Заявки на оценку от 23.09.2024 г. ООО «Демидург» произведен расчет рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 972,0 кв.м., с кадастровым номером 02:57:050602:975, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62а, именуемого в дальнейшем объект оценки.

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 972,0 кв.м., с кадастровым номером 02:57:050602:975, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62а по состоянию на 25.09.2024 г. составлена с учетом округления: 3 090 000,00 (Три миллиона девяносто тысяч) рублей.

Все расчеты произведены в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (ФСО I)»; Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»; утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; Федеральным стандартом оценки № 9 «Оценка для целей залога», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. № 273); «Свод стандартов и правил (СПОД РОО 2022)» (Протокол Совета РОО № 6 от 18.11.2022)¹.

Генеральный директор ООО «Демидург»

И.Э. Нургалеев

Оценщик

И.Э. Нургалеев

¹ В части, не противоречащей Федеральным Стандартам



ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|--|----|
| ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ | 4 |
| ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 5 |
| 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 9 |
| 1.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 9 |
| 1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ | 10 |
| 1.3. НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 13 |
| 1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 13 |
| 1.5. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ | 14 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 15 |
| 2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 15 |
| 2.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 16 |
| 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ | 20 |
| 3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.. | 20 |
| 3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ | 25 |
| 3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН | 27 |
| 3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ | 36 |
| 3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ | 37 |
| 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 38 |
| 4.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО | 38 |
| 4.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ | 39 |
| 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 39 |
| 5.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ | 39 |
| 5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД | 41 |
| 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ | 51 |
| 7. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА | 52 |
| 8. ПРИЛОЖЕНИЯ | 53 |



ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

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

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

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

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

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

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

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

Оценщик

И.Э. Нургалеев



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки: Муниципальный контракт № 0101600002823000220 от 11.01.2024 и Заявки на оценку от 23.09.2024 г.

Таблица 1 - Общая информация, идентифицирующая объект оценки

| | |
|--|--|
| Объект оценки | Земельный участок, общей площадью 972,0 кв.м., с кадастровым номером 02:57:050602:975, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62а |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | - Земельный участок с кадастровым номером 02:57:050602:975, общей площадью 972,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62а |
| Имущественные права | Право муниципальной собственности |

Таблица 2 - Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

| Объект оценки | Рыночная стоимость | | | Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом округления), руб. |
|--|--------------------|----------------------|-----------------|--|
| | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход | |
| Земельный участок с кадастровым номером 02:57:050602:975, общей площадью 972,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62а | Не применялся | 3 090 000,00 | Не применялся | 3 090 000,00 |

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 972,0 кв.м., с кадастровым номером 02:57:050602:975, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62а по состоянию на 25.09.2024 г. составлена с учетом округления: 3 090 000,00 (Три миллиона девяносто тысяч) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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



ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3- Задание на оценку

| | | |
|---|--|---|
| Объект оценки | Земельный участок, общей площадью 972,0 кв.м., с кадастровым номером 02:57:050602:975, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62а | |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | - Земельный участок с кадастровым номером 02:57:050602:975, общей площадью 972,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62а | |
| Права на объект оценки | Право муниципальной собственности | |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Право муниципальной собственности Обременение: не зарегистрировано | |
| Количественные и качественные характеристики объекта оценки Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | Земельный участок, общей площадью 972,0 кв.м., с кадастровым номером 02:57:050602:975, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62а Заявка на оценку от 23.09.2024 Выписка из ЕГРН от 09.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203335475 | |
| Цель оценки (однозначно установленная для определения предпосылок стоимости) | Определение рыночной стоимости объекта оценки для последующей реализации (приватизации) | |
| Положения нормативно-правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо) | ст. 8 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | |
| Нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие оценочную деятельность (указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке) | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" | |
| Ограничения оценки | Ограничения в отношении источников информации | - |
| | Ограничения в отношении объема исследования | - |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке | Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика | |
| Форма составления отчета | На бумажном носителе | |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов | Не привлекались | |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) | Нет данных | |
| Форма представления итоговой стоимости | Результат оценки должен быть представлен в виде итогового значения в рублях РФ | |
| Специфические требования к отчету об оценке | Нет | |
| Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин | Нет | |
| Вид стоимости | Рыночная | |
| Предпосылки стоимости | | |
| Предполагается сделка с объектом оценки | + | |



| | | |
|--|---|---|
| Использование объекта оценки без совершения сделки с ним | - | |
| Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами | - | |
| Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) | + | |
| Дата оценки | 25.09.2024 | |
| Предполагаемое использование объекта | Наиболее эффективное использование | + |
| | Текущее использование | - |
| | Ликвидация | - |
| | Иное конкретное использование | - |
| Характер сделки | Добровольная сделка в типичных условиях | + |
| | Сделка в условиях вынужденной продажи | - |
| Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки | | |
| Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное | <ul style="list-style-type: none"> • Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. • Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. • Сведения, полученные от Заказчика и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. • Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. • Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что при продаже объекта оценки на свободном рынке объект мог быть продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. | |
| Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения) | По состоянию на дату оценки на объект оценки обременения не зарегистрированы. | |
| Иные сведения | | |
| Срок проведения оценки | 10 (Десять) календарных дней | |



| | |
|--|--|
| Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки | Не требуется |
| Дата обследования (осмотра) объекта оценки | 25.09.2024 г. |
| Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра | - |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | - |
| Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации | Необходимая для процесса оценки документация предоставляется Заказчиком не позднее даты осмотра объекта оценки |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) | - |
| Срок экспозиции объекта оценки | 4-6 месяцев |
| Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации) | Рыночные |



1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4- Сведения о заказчике

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

Таблица 5 - Сведения об оценщике и исполнителе

| СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА | |
|--|--|
| Фамилия, имя, отчество Оценщика | Нургалеев Илья Эдуардович |
| Почтовый адрес (место нахождения) | 450073, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Маршала Жукова, д. 2, кор. 2, кв. 25 |
| Адрес электронной почты | saltwiring@gmail.com |
| Номер контактного телефона | 89174547999 |
| Сведения о членстве в саморегулируемой организации | «Ассоциация «Русское общество оценщиков» 107078 РФ, г. Москва, 1-ый Басманный переулок, 2а, офис 5 регистрационный номер 006429, дата включения в реестр СРО – 16.03.2010 |
| Сведения об образовании в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке: Диплом Башкирской академии государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан о профессиональной переподготовке ПП-1 № 097737 от 24.10.2008 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 032335-1-1 от 17.12.2021. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 028516-2 от 18.08.2021. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | Страховой полис: № 922/2503399321 от 15.12.2023 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», действующий с 02.01.2024 г. по 01.01.2025 г. на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Лимит ответственности в размере страховой суммы. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | С 2010 г. |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | Отчет выполнен подписавшим его оценщиком-специалистом – Нургалеевым И.Э. Иные специалисты и организации в подготовке отчета не участвовали. Иные специалисты при проведении оценки не привлекались. |
| СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР | |
| Наименование организации (включая организационно-правовую форму) | Общество с ограниченной ответственностью «ДЕМИУРГ» (ООО «ДЕМИУРГ») |
| Местонахождение | 450073, г. Уфа, ул. Маршала Жукова, д. 2/2, кв. 25 |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения, ИНН | ИНН 0276966352, КПП 027601001 ОГРН 1210200055757 от 07.12.2021 |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | СПАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2503351637 на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, действующий с 29.12.2023 по 28.12.2024. Лимит ответственности в размере страховой суммы. Франшиза не установлена. |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор | Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации – <u>требование о независимости выполнено</u> Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки – <u>требование о независимости выполнено</u> |



1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Ограничения не выявлены

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

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

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

- Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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



стороны персонала Оценщика в процессе выполнения им своих обязательств по настоящему Отчету.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.

- При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.

- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.



- Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки. Требования к учету влияния данных факторов на стоимость объекта оценки указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений до момента подписания договора оценщик обязан проинформировать об этом стороны заключаемого договора, которые указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений в процессе оценки оценщик обязан указать факт наличия обременений в отчете и учесть их в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку.

- Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

- При необходимости проведения при оценке исследований, требующих специальных знаний, обязательно привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями. Оценщик обязан проинформировать заказчика о невозможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов. В этом случае необходимость привлечения таких отраслевых экспертов указывается в задании на оценку.

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

Ограничения и связанные с ними допущения согласованы с Заказчиком.

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

- Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «точность как на экране» / «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия в округленных показателях по правилам округления. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Пересчет итоговых значений по округленным данным результаты может отличаться от указанных в отчете.

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

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

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



1.3. НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В настоящем отчёте применяется следующая основная законодательная и нормативная база:

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

2. Федеральные стандарты оценки (ФСО):

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

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2.2 Специальные стандарты оценки:

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

- федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)»;

3. Свод стандартов и правил «СПОД РОО 2022» (Протокол Совета РОО № 6 от 18.11.2022).

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

1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

В процессе оценки необходимо соблюдать требования

- Федерального закона,

- Федеральных стандартов оценки,

- Иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности,

- Стандартов и правил оценочной деятельности,

- Положения методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной



деятельности при Минэкономразвития России.

1.5 . ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;



- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Заявка на оценку от 23.09.2024
2. Выписка из ЕГРН от 09.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203335475

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

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



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

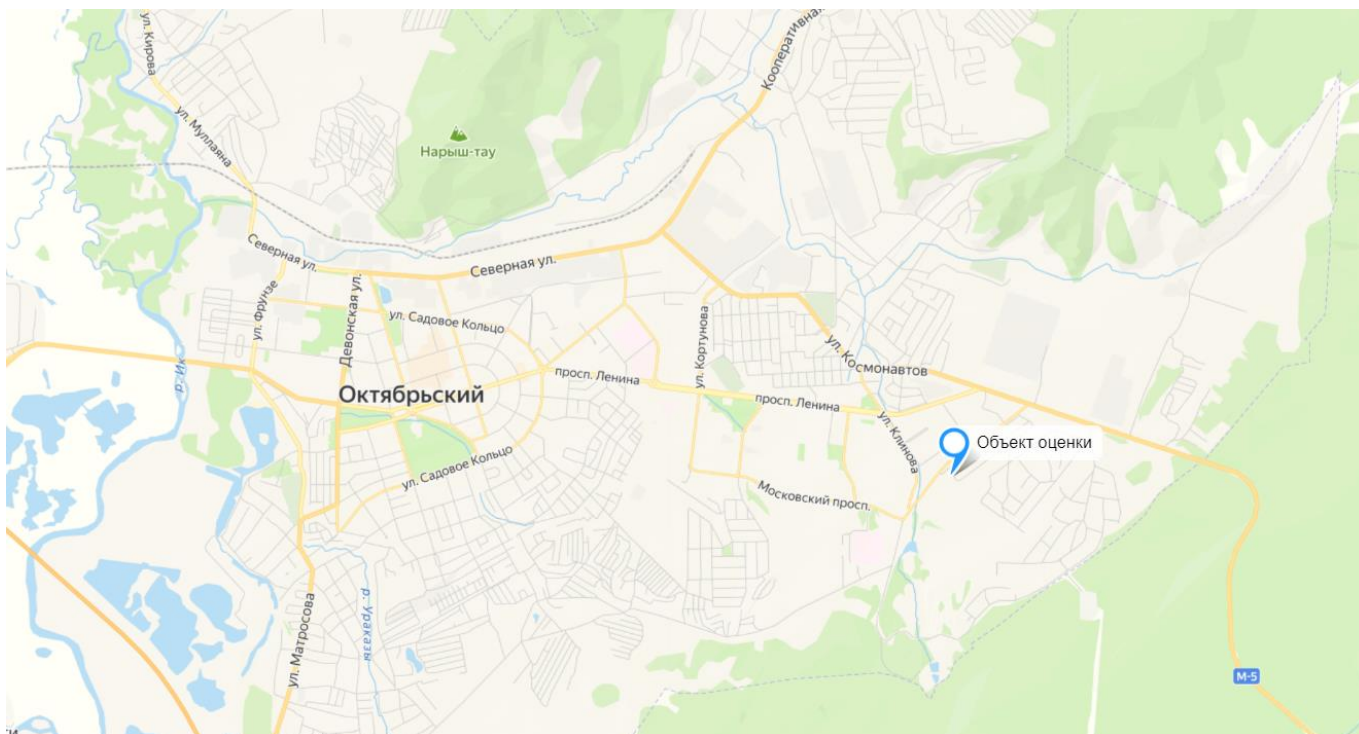


Рисунок 1

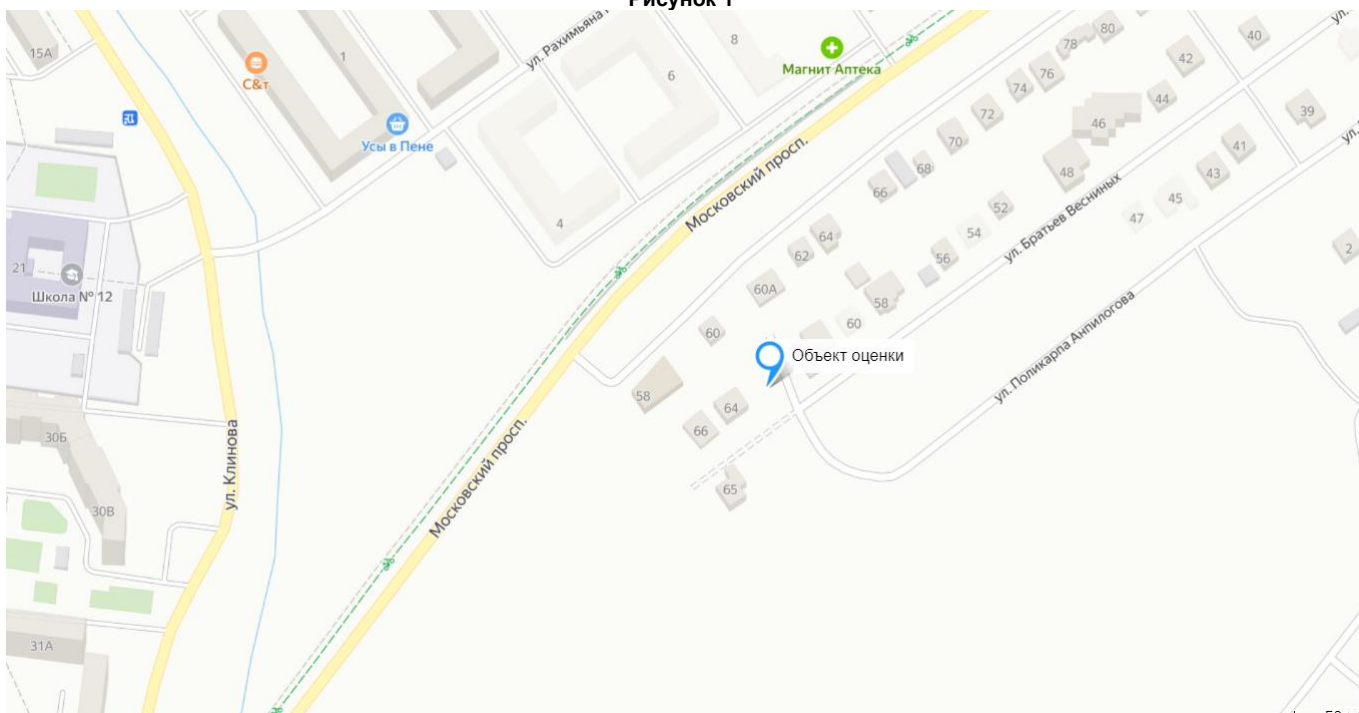


Рисунок 2

Таблица 6- Характеристика локального местоположения объекта оценки

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



Таблица 7- Количественные и качественные характеристики земельного участка

| | |
|--|--|
| Имущественные права | Право муниципальной собственности: Городской округ город Октябрьский Республики Башкортостан |
| Обременения объекта оценки | Не зарегистрировано |
| Правоустанавливающие документы | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203335475 |
| Местонахождение | Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62а |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | для индивидуального жилищного строительства |
| Текущее использование | По назначению |
| Общая площадь, кв.м | 972 |
| Кадастровый номер | 02:57:050602:975 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 1 101 810,6 (на основании https://pkk.rosreestr.ru/) |
| Балансовая стоимость | Не предоставлена |
| Рельеф | Ровный |
| Форма | Прямоугольная |
| Затопляемость | - |
| Наличие коммуникаций | По границе участка |
| Транспортная доступность | Средняя |
| Подъездные пути | Грунтовые дороги |
| Наличие ОКС | Нет |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | Не выявлены |

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

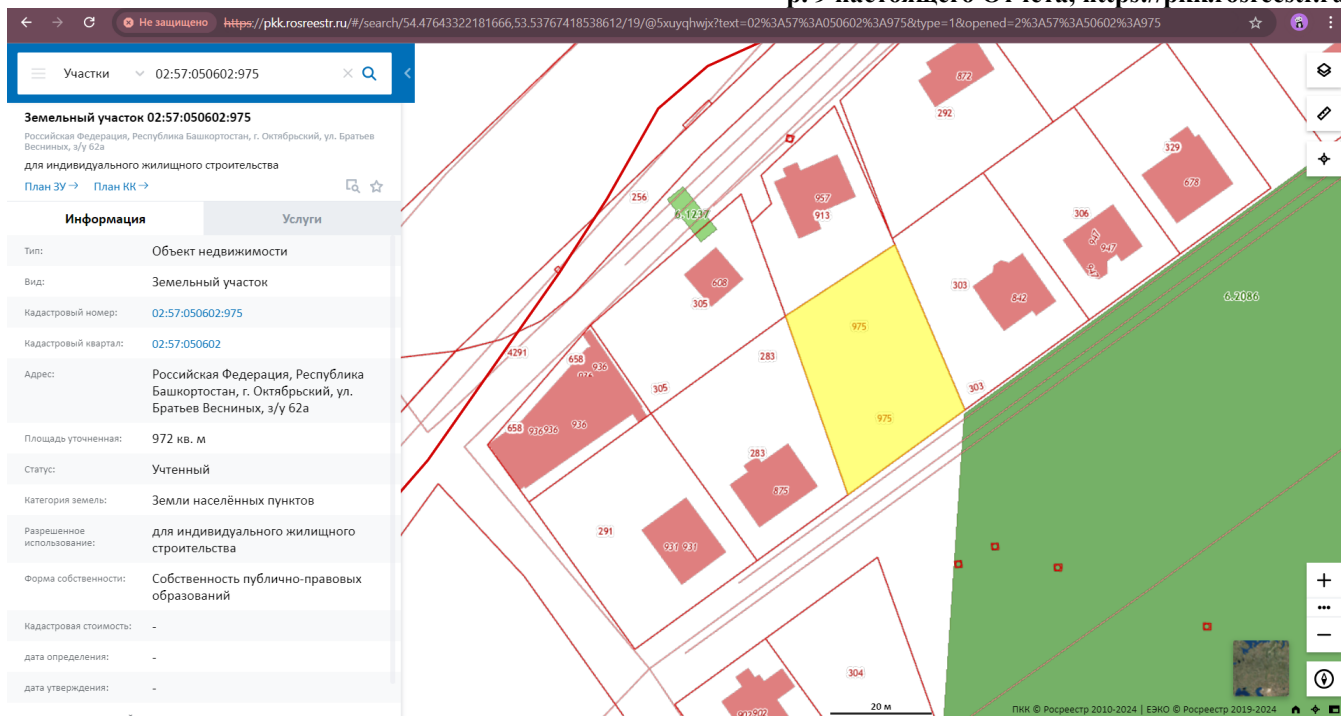


Рисунок 3

Источник: <https://roscadastr.com/>

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



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

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

Таблица 8 - Показатели ликвидности

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

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

Выводы о степени ликвидности объекта оценки при реализации:

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

Примерный срок реализации объекта на рыночных условиях составит 4-6 месяцев, *степень ликвидности – ниже средней.*



Фотографии объекта оценки





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

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

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

Россия

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря, но и ноября 2023 года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе. Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г, в основном за счёт отраслей, ориентированных на внутренний спрос. Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс. Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе

Двузначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования, автопроизводство, прочих транспортных средств, машин и оборудования, не включённых в другие группировки.

Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля и добыча прочих полезных ископаемых. Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло.

В начале 2024 года продолжился рост показателей потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее). Оборот розничной торговли в январе увеличился. Платные услуги населению в январе продемонстрировали ускорение роста. Темп роста оборота общественного питания в январе – +2,1% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +14,2% после +19,1%).

Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года). В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г.



Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г, ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г. Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале.

Таблица 9. Основные экономические и социальные показатели

| | 1 квартал 2024 г. | В % к 1 кварталу 2023 г. | Справочно 1 квартал 2023 г. в % к 1 кварталу 2022 г. |
|---|------------------------|--------------------------------|---|
| Валовой внутренний продукт, млрд рублей | 43 240,0 ¹⁾ | 105,4 | 98,4 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей | 5 932,8 | 114,5 | 101,0 |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | 105,8 ²⁾ | 107,3 ³⁾ |
| 1) Первая оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные. | | | |

| | Май 2024 г. | В % к | | Январь- май 2024 г. в % к январю- маю 2023 г. | Справочно | | |
|---|----------------|----------------|-------------------|---|------------------------------|-------------------|---|
| | | маю 2023 г. | апрелю 2024 г. | | май 2023 г. в % к 2022 г. | апрелю 2023 г. | январь- май 2023 г. в % к январю- маю 2022 г. |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | | 106,5 | 102,1 | 106,4 | 108,5 | 101,2 | 101,6 |
| Индекс промышленного производства | | 105,3 | 101,0 | 105,2 | 106,5 | 99,7 | 101,4 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей | 530,0 | 101,0 | 109,5 | 101,2 | 101,1 | 110,0 | 101,4 |
| Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений | 7,1 | 99,5 | 98,2 | 101,3 | 104,5 | 100,8 | 97,2 |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км | 458,2 | 99,8 | 101,4 | 99,8 | 96,1 | 99,9 | 97,8 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 216,9 | 96,2 | 102,6 | 94,0 | 99,2 | 101,5 | 101,3 |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей | 4 456,3 | 107,5 | 101,9 | 109,3 | 111,3 | 102,6 | 100,8 |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей | 1 396,3 | 104,3 | 99,1 | 104,0 | 108,3 | 99,4 | 105,9 |
| Индекс потребительских цен | | 108,3 | 100,7 | 107,8 | 102,5 | 100,3 | 106,0 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | | 116,2 | 101,6 | 118,5 | 96,4 | 103,7 | 92,0 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек | 2,0 | 83,3 | 102,2 | 79,8 | 80,6 ⁴⁾ | 97,6 | 82,6 ⁴⁾ |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,4 | 72,5 | 100,0 | 73,0 | 76,4 | 99,1 | 78,4 |
| 4) Данные пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020. | | | | | | | |

| | Апрель 2024 г. | В % к | | Январь- апрель 2024 г. в % к январю- апрелю 2023 г. | Справочно | | январь- апрель 2023 г. в % к январю- апрелю 2022 г. |
|---|-------------------|-------------------|------------------|---|---------------------------------|------------------|---|
| | | апрелю 2023 г. | марту 2024 г. | | апрель 2023 г. в % к 2022 г. | марту 2023 г. | |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 83 875 | 117,0 | 95,3 | 119,0 | 113,0 | 99,5 | 111,4 |
| реальная | | 108,5 | 94,8 | 110,5 | 110,4 | 99,1 | 104,2 |



Выводы и перспективы российской экономики

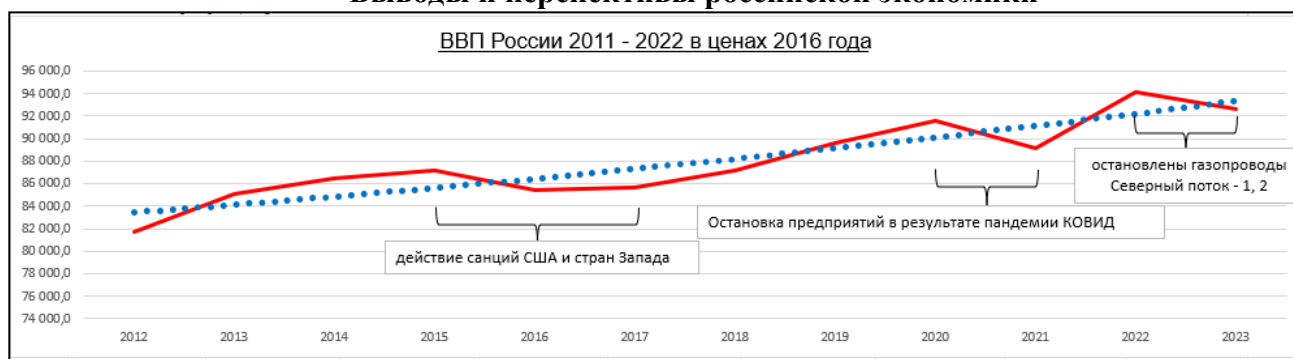


Рисунок 4

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

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

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, снижение финансовых результатов организаций -12,6%, в том числе, добывающих полезные ископаемые -19,4%, с другой – рост экспорта товаров и услуг +14,2% (в составе которых нефтегазовый сектор, около 35%) и общий рост оттока капиталов в 2022 году +82,5%. Это - недоплаченные внутри страны налоги, не ввезенная в страну инвалютная выручка в сумме 223,2 млрд. долл., не приобретенное на эту колоссальную сумму современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения, предприятий ВПК, производства бытовых товаров и т.д.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Столица Башкортостана – город Уфа с населением 1 млн. 050 тысяч человек. В Башкортостане 54 административных района, 21 город, 40 поселков городского типа. Наиболее крупные города – Уфа, Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Октябрьский.

Октябрьский — город республиканского значения в России, на западе Башкирии, в 180 км от Уфы. Основан при разработке Туймазинского нефтяного месторождения из сёл Старые Туймазы, Верхнее Зайтово, Нарышево, Туркменево и Московка. Площадь города составляет более 100 км². Город республиканского значения, образует одноимённый городской округ. Посёлок возник в 1945 году при нефтяном промысле Туймазинского нефтяного месторождения, с 1946 года — город, получивший название Октябрьский.

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



Таблица 10 - Социально-экономическое положение Республики Башкортостан за январь-март 2024 года

| | Январь-март | | |
|--|--------------------|--------------------------|---|
| | 2024 г. | 2024 г. в % к 2023 г. | 2023 г. в % к 2022 г. (справочно) |
| Оборот организаций ¹ , млрд рублей | 1410,0 | 127,4 | 88,0 |
| Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами, млрд рублей ¹ | 921,6 | 130,2 | 81,9 |
| Индекс промышленного производства ² | x | 109,1 | 98,5 |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млрд рублей | 78,5 | 125,2 | 105,3 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений | 749,8 | 92,6 | 97,1 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей | 29,4 | 95,3 | 101,6 |
| Грузооборот автомобильного транспорта ³ , млн тонно-км | 644,3 | 103,9 | 100,5 |
| Оборот оптовой торговли, млрд рублей | 414,7 | 110,1 | 114,3 |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей | 339,7 | 114,3 | 99,1 |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей | 90,4 | 101,0 | 102,5 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. чел. | 11,3 | 71,9 | 77,4 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, за январь-март | | | |
| номинальная, рублей | 58383,8 | 117,6 | 118,6 |
| реальная | x | 109,6 | 107,6 |
| Индекс потребительских цен на товары и услуги, % | 101,6 ⁴ | 107,3 | 106,9 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрисекторном рынке), % | 99,5 ⁴ | 117,5 | 117,5 |
| Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) за январь-февраль, млрд рублей | 78,5 | 97,0 | 60,9 |

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 Март 2024 г. к декабрю 2023 г.

Источник: https://02.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/publ_03-2024.pdf

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

Перспективы рынка недвижимости

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

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую 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 повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос 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 и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт 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. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Источник: <https://statielt.ru/analiz-rynka>,
<http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,
<https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>, <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

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

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

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



с точки зрения ее коммерческого потенциала.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

1. Общее описание сегмента. Республика Башкортостан

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Право аренды земли – меньше 1 % вариантов

Право муниципальной собственности – около 99 % вариантов

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

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

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



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

Земли населенных пунктов для жилой недвижимости, 1690 вариантов..

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

Средняя цена объекта – 1 225 тыс. руб.

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

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

Диапазон площади объекта: от 2 сотки до 45 Га

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

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

Средняя цена объекта – 12 064 969 руб.

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

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

Диапазон площади объекта: от 2 соток до 100 Га.

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

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

Средняя цена объекта – 3 485 тыс. руб.

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

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

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

4.Земельные участки с правом собственности. Цены и диапазоны в зависимости от площади участков. Раздел для оценщиков с диапазонами доступен в платной версии
Участки более 10 Га – 15 шт.

Средняя цена сотки – 36 291 руб.

Средняя цена объекта 20 026 тыс. руб.

От 1 до 10 Га – 114 шт.

Средняя цена сотки - 171 708 руб.

Средняя цена объекта – 29 059 тыс. руб.

От 50 соток до 1 Га – 56 шт.

Средняя цена сотки – 79 054 руб.

Средняя цена объекта – 5 676 тыс. руб.

От 30 до 50 соток – 212 шт.

Средняя цена сотки – 26 642 руб.

Средняя цена объекта – 1 175 тыс. руб.

От 15 до 30 соток – 827 шт.

Средняя цена сотки – 59 328 руб.

Средняя цена объекта – 1 214 тыс. руб.

От 10 до 15 соток – 1646 шт.

Средняя цена сотки – 54 826 руб.

Средняя цена объекта – 501 856 руб.

От 5 до 10 соток – 1832 шт.

Средняя цена сотки – 75 985 руб.

Средняя цена объекта – 671 386 руб.

До 5 соток – 384 шт.

Средняя цена сотки – 104 216 руб.

Средняя цена объекта – 427 592 руб..

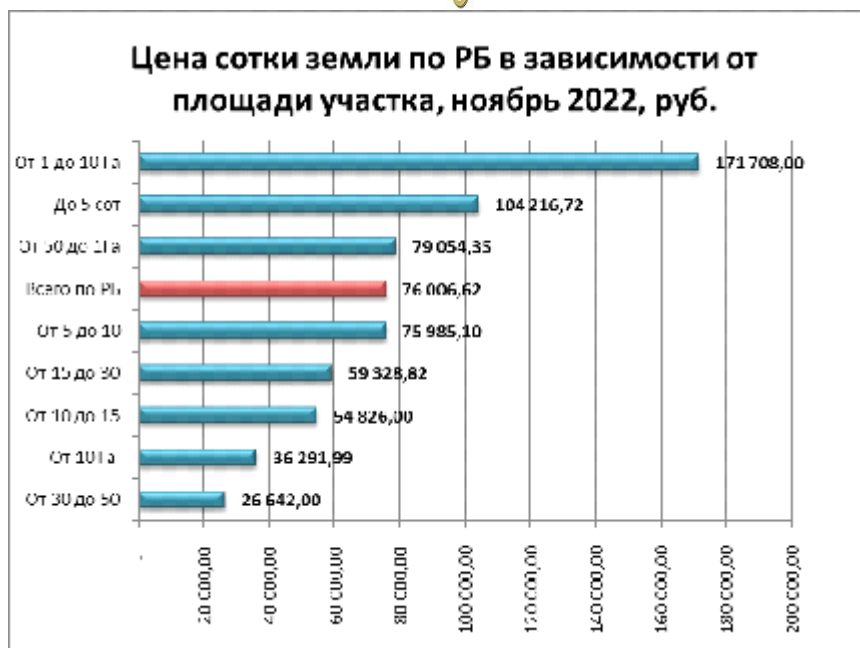


Рисунок 5

Структура предложения представлена в диаграмме ниже:



Рисунок 6

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

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

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

Диапазон цен и площадей в сегменте продаж:

Земельные участки в Республике Башкортостан

Диапазон площади участков: от 2 до 10 000 соток;

Диапазон общей цены участков: от 20 тыс. руб. до 300 млн. руб.;

Диапазон цены 1 сотки: от 864 руб. до 4,2 млн. руб. за сотку.

Среднее значение площади участков — 46,49 соток;



Среднее значение общей цены участков — 1 225 211 руб.;
Среднее значение цены 1 сотки — 64 359 руб.

Земельные участки в г. Уфа, черта ГО - 797

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

Земельные участки в г. Стерлитамак - 59

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

Земельные участки в г. Октябрьский - 82

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

Земельные участки в г. Мелеуз, Ишимбай, Кумертау

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

Количество участков в населенных пунктах в выборке:

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

Таблица 11



Структура исследования включает населенные пункты:

Архангельское. Средняя цена сотки – 16 262 руб.

Средняя площадь участка – 20,9 сот

Средняя цена объекта – 351 тыс. руб.

Аскарowo. Средняя цена сотки – 38 088 руб.

Средняя площадь участка 13,21 сот

Средняя цена объекта 455 тыс. руб.

Баймак. Средняя цена сотки – 33 237 руб.

Средняя площадь участка – 14,33 сотки

Средняя цена объекта 433 тыс. руб.

Белебей. Средняя цена сотки – 47312 руб.

Средняя площадь участка – 11,26 соток

Средняя цена объекта 428 тыс. руб.

Белорецк. Средняя цена сотки – 95 250 руб.

Средняя площадь участка – 12,25 соток

Средняя цена объекта 995 тыс. руб.

Бирск. Средняя цена сотки 95 561 руб.

Средняя площадь участка – 10,7 соток

Средняя цена объекта 845 тыс. руб.

Благовещенск. Средняя цена сотки – 72 912 руб.

Средняя площадь участка 37 соток

Средняя цена объекта 1 142 тыс. руб.

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

Средняя площадь участка – 15,96 соток

Средняя цена объекта – 718 тыс. руб.

Давлекановo. Средняя цена сотки – 42 801 руб.

Средняя площадь участка – 9,57 соток

Средняя цена объекта - 434 тыс. руб.

Дюртюли. Средняя цена сотки 51 083 руб.

Средняя площадь участка – 9,85 соток

Средняя цена объекта – 510 тыс. руб.

Иглино. Средняя цена сотки 73 647 руб.

Средняя площадь участка 30,59 соток

Средняя цена объекта 1 023 тыс. руб.

Ишимбай. Средняя цена сотки 56 466 руб.

Средняя площадь участка – 13,1 соток

Средняя цена объекта – 1 098 тыс. руб.

Кабаково и Кандры. Средняя цена сотки 44 628 руб.

Средняя площадь участка 14,13 соток

Средняя цена объекта – 616 тыс. руб.

Караидель. Средняя цена сотки 47 083 руб.

Средняя площадь участка 11,5 соток

Средняя цена объекта – 575 тыс. руб.

Кармаскалы. Средняя цена сотки 38 897 руб.

Средняя площадь участка 12,2 соток

Средняя цена объекта 470 тыс. руб.

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

Средняя площадь участка 16,12 соток

Средняя цена объекта 286 тыс. руб.

Кумертау. Средняя цена сотки 41 038 руб.

Средняя площадь участка 13,06 соток



Средняя цена объекта 542 тыс. руб.

Кушнареново. Средняя цена сотки 61 445 руб.

Средняя площадь участка 15 соток

Средняя цена объекта 1 120 тыс. руб.

Мелеуз. Средняя цена сотки 93 356 руб.

Средняя площадь участка 15,92 соток

Средняя цена объекта 1 170 тыс. руб.

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

Средняя площадь участка 13,68 соток

Средняя цена объекта 493 тыс. руб.

Нефтекамск. Средняя цена сотки 90 120 руб.

Средняя площадь участка 7,85 соток

Средняя цена объекта 758 тыс. руб.

Октябрьский. Средняя цена сотки 130 335 руб.

Средняя площадь участка 38,96 соток

Средняя цена объекта 1 037 тыс. руб.

Павловка и побережье. Средняя цена сотки 101 923 руб.

Средняя площадь участка 14,45 сотки

Средняя цена объекта 1 612 тыс. руб.

Прибельский и Приютово. Средняя цена сотки 17 111 руб.

Средняя площадь участка 13 соток

Средняя цена объекта 226 тыс. руб.

Раевский. Средняя цена сотки 37 814 руб.

Средняя площадь участка 12,05 соток

Средняя цена объекта 402 тыс. руб.

Салават. Средняя цена сотки 96 430 руб.

Средняя площадь участка 8,13 соток

Средняя цена объекта 769 тыс. руб.

Сибай. Средняя цена сотки 44 150 руб.

Средняя площадь участка 30,52 сотки

Средняя цена объекта 967 тыс. руб.

Старобалтачево и Стерлибашево. Средняя цена сотки 18 356 руб.

Средняя площадь участка 15,01 соток

Средняя цена объекта 267 тыс. руб.

Стерлитамак. Средняя цена сотки 131 120 руб.

Средняя площадь участка 38,93 соток

Средняя цена объекта 1 450 тыс. руб.

Толбазы. Средняя цена сотки 69 700 руб.

Средняя площадь участка 13,21 соток

Средняя цена объекта 925 тыс. руб.

Туймазы. Средняя цена сотки 116 707 руб.

Средняя площадь участка 10,96 соток

Средняя цена объекта 1 178 тыс. руб.

Учалы. Средняя цена сотки 71 587 руб.

Средняя площадь участка 13,9 соток

Средняя цена объекта 982 тыс. руб.

Чекмагуш. Средняя цена сотки 74 679 руб.

Средняя площадь участка 13,8 соток

Средняя цена объекта 1 075 тыс. руб.

Чишмы. Средняя цена сотки 63 298 руб.

Средняя площадь участка 11,29 сотки

Средняя цена объекта 667 тыс. руб.



Шаран. Средняя цена сотки 29 144 руб.

Средняя площадь участка 13,47 соток

Средняя цена объекта 386 тыс. руб.

Языково. Средняя цена сотки 20 443 руб.

Средняя площадь участка 14,3 соток

Средняя цена объекта 289 тыс. руб.

Янаул. Средняя цена сотки 41 407 руб.

Средняя площадь участка 11,04 соток

Средняя цена объекта 420 тыс. руб.

Цена сотки земли по типам на населенным пунктам РБ, тыс.руб.

Таблица 12

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

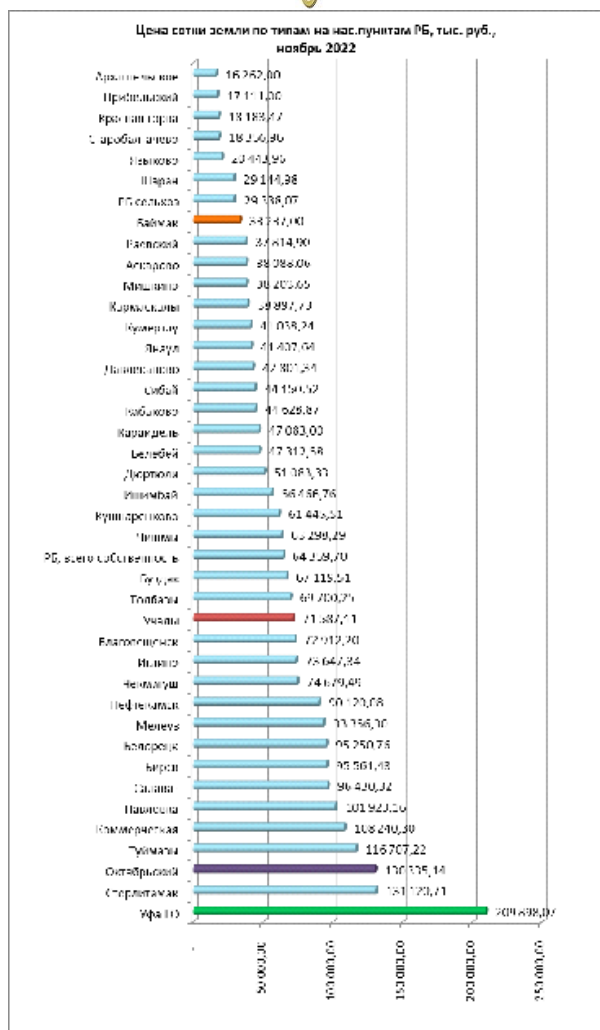


Рисунок 7

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

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

| Местоположение | Общая площадь, кв.м | Дополнительная информация | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв.м | Источник информации |
|---|---------------------|---|------------------------|-----------------------------|---|
| Башкортостан респ., Октябрьский, 3 2-й микрорайон, ул. Богатая, 6 | 800,0 | Продается ровный участок в коттеджном поселке. | 3 350 000,00 | 4 187,50 | https://ufa.cian.ru/sale/suburban/255202688/ |
| Башкортостан респ., Октябрьский, проезд Ялтински | 650,0 | Продается ровный участок правильной формы в 32 микрорайоне! площадью 6,5 соток. Динамично развивающийся район! Хороший подъездной путь, остановка, магазины все рядом. Разрешение на строительство есть. Свет 220в. Один взрослый собственник, документы готовы к сделке. Так же на участке мы можем построить дом ВАШЕЙ МЕЧТЫ, вместе с компанией Этажи! -проверенные застройщики -гарантия 5 лет -любой материал дерево/камень/каркас Отвечу на любые вопросы, звоните прямо сейчас! Номер в базе: 10057598. | 2 500 000,00 | 3 846,15 | https://ufa.cian.ru/sale/suburban/293787344/ |
| Башкортостан респ., Октябрьский, ул. Куприянова | 600,0 | Участок 6 соток для постройки жилого дома. Рядом газ, вода, электричество. Подъезд - асфальтированная дорога. | 2 400 000,00 | 4 000,00 | https://ufa.cian.ru/sale/suburban/298682394/ |
| Башкортостан респ., Октябрьский, 32-й микрорайон, ул. | 600,0 | прекрасный участок, правильной формы в самом лучшем районе города. асфальтовая дорога до участка. | 3 800 000,00 | 6 333,33 | https://ufa.cian.ru/sale/suburban/299720550/ |



| Местоположение | Общая площадь, кв.м | Дополнительная информация | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв.м | Источник информации |
|---|---------------------|--|------------------------|-----------------------------|---|
| Радостная | | принимайте решение-звоните | | | |
| Республика Башкортостан, Октябрьский, 32-й мкр-н, Радостная ул. | 662,0 | <p>Хотите купить участок, где можно построить свой дом мечты? У нас есть идеальное предложение для вас!</p> <p>Продается участок по улице проезд Радостный, площадью 6,62 кв.м., ИЖС, который станет идеальным местом для жизни вашей семьи.</p> <p>Этот земельный участок идеально подходит для тех, кому важен комфорт и удобство. Здесь вы сможете создать свой уютный уголок, где будет радостно проводить время с детьми и близкими.</p> <p>Наше предложение отличается отличным сочетанием цена-качество. Вы получите участок мечты по доступной цене, о котором мечтали давно.</p> <p>Не упустите уникальную возможность приобрести этот участок и построить свой дом мечты! Звоните нам прямо сейчас и мы ответим на все ваши вопросы.</p> <p>Номер объекта: #2/537191/21336</p> | 3 999 999,00 | 6 042,29 | https://www.avito.ru/bashkortostan-oktyabrskiy-32-iy-mkr-n-radostnaya-ul-uchastok-66-sot-izhs-3865422985 |
| Республика Башкортостан, Октябрьский, 32-й мкр-н, Радостная ул. | 790,0 | Продам участок в 32 Мкр Э/э подведена, счетчик установлен Есть уклон | 3 870 000,00 | 4 898,73 | https://www.avito.ru/bashkortostan-oktyabrskiy-32-iy-mkr-n-radostnaya-ul-uchastok-79-sot-izhs-3628681468 |
| Республика Башкортостан, Октябрьский, 32-й мкр-н, ул. Богатая | 800,0 | ПРОДАЁТСЯ УЧАСТОК, КВАДРАТНЫЙ, ПРАВИЛЬНОЙ ФОРМЫ, РОВНЫЙ, ХОРОШИЕ ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ. ВСЯ ИНФРАСТРУКТУРА. ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ В ЛЮБОЕ УДОБНОЕ ВРЕМЯ ДЛЯ ВАС! ЗВОНИТЕ!!! | 5 039 000,00 | 6 298,75 | https://www.avito.ru/bashkortostan-oktyabrskiy-32-iy-mkr-n-ul-bogataya-uchastok-8-sot-izhs-4082855836 |
| Республика Башкортостан, Октябрьский, 32-й мкр-н | 900,0 | ПРОДАЁТСЯ УЧАСТОК ИЖС 9 СОТОК УЧАСТОК РОВНЫЙ, КВАДРАТНЫЙ, ПРАВИЛЬНОЙ ФОРМЫ, ХОРОШИЕ ШИРОКИЕ ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ, ЦЕНТРАЛЬНАЯ ВОДА, ЦЕНТРАЛЬНАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ. ПРЕКРАСНЫМ ВИДОМ НА ЛЕС, ДЛЯ ВАШЕЙ КОМФОРТНОЙ И СЧАСТЛИВОЙ ЖИЗНИ, ТИХИЙ РАЙОН. РЯДОМ ВСЕ СТРОЯТСЯ. МОЛОДЫЕ ДРУЖЕЛЮБНЫЕ СОСЕДИ. ИНФРАСТРУКТУРА: ДЕТСКИЙ САД, ПАРК, СЕТЕВЫЕ МАГАЗИНЫ, АВТОБУСНАЯ ОСТАНОВКА. УСПЕЙ КУПИТЬ СВОЮ МЕЧТУ! ПОМОЖЕМ В ОДОБРЕНИЕ ИПОТЕКИ ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ К ПРОДАЖЕ, БЫСТРЫЙ ВЫХОД НА СДЕЛКУ РАЗУМНЫЙ ТОРГ УМЕСТЕН ЕСТЬ ВОПРОСЫ? ЗВОНИТЕ! ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ В ЛЮБОЕ УДОБНОЕ ВРЕМЯ ДЛЯ ВАС!!! | 2 999 000,00 | 3 332,22 | https://www.avito.ru/bashkortostan-oktyabrskiy-32-iy-mkr-n-uchastok-9-sot-izhs-3026965029 |
| Республика Башкортостан, Октябрьский, 32-й мкр-н | 760,0 | Объявление №72. Продается участок 7,6 соток в живописном месте города Октябрьский, в 32 микрорайоне. Хорошие подъездные пути. Тихое, | 2 400 000,00 | 3 157,89 | https://www.avito.ru/bashkortostan-oktyabrskiy-32-iy-mkr-n-uchastok-76-sot-izhs-3914305842 |



| Местоположение | Общая площадь, кв.м | Дополнительная информация | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв.м | Источник информации |
|----------------------------------|---------------------|--|------------------------|-----------------------------|---------------------|
| | | <p>спокойное место. Все коммуникации рядом. Идет активная застройка территории.</p> <p>Идеальное место для того, чтобы построить дом своей мечты.</p> <p>Опытный и надежный застройщик г.Октябрьский готов построить для Вас дом Вашей мечты.</p> <p>Показ в удобное для Вас время.</p> <p>ВНИМАНИЕ! В нашем агентстве представлен обширный выбор земельных участков. Мы предлагаем земельные участки под строительство, сотрудничаем с опытными застройщиками, готовыми построить качественный дом по вашему индивидуальному проекту и бюджету.</p> <p>Разнообразие ценовых категорий и размещение в любых районах города обеспечены. Просто позвоните по указанному номеру телефона, и мы с удовольствием подберем для Вас идеальный участок.</p> | | | |
| Минимальное значение, руб./кв.м | | | | 3 157,89 | |
| Максимальное значение, руб./кв.м | | | | 6 333,33 | |
| Среднее значение | | | | 4 677,43 | |

Вывод: На основании таблицы 13 видно, что стоимость земельных участков под ЛПХ / ИЖС в г. Октябрьский Республики Башкортостан наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным характеристикам может варьироваться от 3 157,89 руб./кв.м до 6 333,33 руб./кв.м., при среднем значении 4 677,43 руб./кв.м. (без учета скидки на торг).

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

Таблица 14 - Ценообразующие факторы

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

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

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



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

Объектом оценки является:

| Месторасположение | Кадастровый номер | Категория земель | ВРИ | Правоудостоверяющий документ | Площадь, кв.м. | Правообладатель |
|--|-------------------|--------------------------|---|---|----------------|--|
| Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, 3/у 62а | 02:57:050602:975 | Земли населенных пунктов | Для индивидуального жилищного строительства | Выписка из ЕГРН от 09.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203335475 | 972,00 | Право муниципальной собственности городской округ г. Октябрьский |

На основании таблицы 13 видно, что стоимость земельных участков под ЛПХ / ИЖС в г. Октябрьский Республики Башкортостан наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным характеристикам может варьироваться от 3 157,89 руб./кв.м до 6 333,33 руб./кв.м., при среднем значении 4 677,43 руб./кв.м. (без учета скидки на торг).



4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

Земельный участок расположен по адресу Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62. Окружающая застройка представлена домами индивидуальной жилой застройки. Подъезд возможен круглый год.

Юридическая разрешенность.

Земельный участок расположен в районе расположения индивидуальной жилой застройки. Согласно выпискам из ЕГРН (приложены в Приложении отчета), категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – Для индивидуального жилищного строительства.



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

Физическая возможность.

Необходимо оценить размер, физические характеристики, состояние земельных участков: площадь земельного участка составляет 972,0 кв.м.

Ландшафт земельного участка ровный, без уклонов. Земельный участок расположен в районе расположения индивидуальной жилой застройки.

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

Финансовая оправданность.

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

Объекты оценки расположены по адресу: Республика Башкортостан, ГО г. Октябрьский, г. Октябрьский, в районе расположения индивидуальной жилой застройки.

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

4.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Земельные участки рассматриваются как вакантные (свободные от застройки), следовательно, анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями не проведен.

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

5.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

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

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

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

Обоснование выбора используемых подходов

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

Методы оценки объектов недвижимости, включая и земельные участки, базируются на трех подходах: затратном, сравнительном и доходном. В случае расчета рыночной стоимости земельных участков в рамках данных подходов обычно используют методы, описанные в Таблице 16. К сравнительному подходу относится метод сравнения продаж, к доходному подходу относится метод капитализации земельной ренты и метод предполагаемого использования.



Остальные методы представляют собой комбинацию разных подходов. Отнесение методов к тому или иному методологическому подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

Таблица 15. Методы расчета рыночной стоимости земельных участков

| Подход | Метод | Краткое описание | Условия применения |
|--|--|---|--|
| Сравнительный | Метод сравнения продаж | Метод предполагает следующую последовательность действий: <ul style="list-style-type: none"> • определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения); • определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки; • определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки; • корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки; • расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. | Оценка рыночной стоимости методами сравнительного подхода является наиболее объективной в тех случаях, когда имеется достаточное количество сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам, имеется обширная систематизированная информация по проведенным сделкам с аналогичными земельными участками. |
| Доходный | Метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок) | Основан на принципе ожидания с учетом принципа наиболее эффективного использования. При использовании метода капитализации земельной ренты оценивается текущая стоимость будущих доходов от владения земельным участком, включая как сдачу его в аренду, так и возможную продажу. | Техника расчетов рыночной стоимости земельного участка методами доходного подхода сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а ставка капитализации зависит от состояния экономики, особенно финансовой системы и правового регулирования земельного рынка. Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений ставки капитализации, а также знания основ финансовой математики. К ограничениям в использовании данной группы методов относятся неравномерность получаемых доходов, нестабильность цен, большой разброс продажных цен и доходов среди аналогичных земельных участков на рынке. Использование метода доходного подхода целесообразно при оценке земельных участков, приносящих постоянный или равномерно изменяющийся доход. |
| | Метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории) | Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная методом предполагаемого использования, представляет собой сумму приведенных к дате проведения оценки ожидаемых рентных доходов или других выгод. Потоки доходов за период владения землей, а также выручка от последующей перепродажи земельного участка переводятся в текущую стоимость. Данный метод широко используется при оценке земельных участков предприятий добывающей промышленности, содержащих полезные ископаемые. Исходя из объема разведанных месторождений, предназначенных для промышленного освоения (или уже разрабатываемых), а также планируемых или имеющихся производственных мощностей по добыче определяется продолжительность эксплуатации месторождения, т.е. длительность прогнозного периода. | |
| Методы комбинации затратного, сравнительного, доходного подходов | Метод распределения (соответствует методу разнесения) | Основан на определении соотношения между стоимостью земельного участка и стоимостью возведенного на нем улучшения. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость улучшений и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности | Методы применяются для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: <ul style="list-style-type: none"> • наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); • наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; • соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Дают объективные результаты, если можно точно оценить величину затрат на воспроизводство (замещение) улучшений (зданий и сооружений) и их износа и устареваний при условии относительного равновесия спроса и |
| | Метод выделения (соответствует методу извлечения) | Определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и затратами на воспроизводство (замещение) улучшений за вычетом их износа и устареваний. Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка для земли. | |



| Подход | Метод | Краткое описание | Условия применения |
|--------|-------------------------|--|---|
| | | | предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости. Метод может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность объективного расчета затрат на воспроизводство (замещение) устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета износа и устареваний возрастает. |
| | Метод остатка для земли | Техника остатка для земельного участка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих (земле), в то время как стоимость другой составляющей известна (стоимость улучшений). | Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Используется в тех случаях, когда здания и сооружения коммерческого назначения сравнительно новые или еще не построены. Их стоимость или предполагаемые затраты на воспроизводство (замещение) могут быть определены с высокой степенью точности, так же, как и продолжительность их экономической жизни. Данный метод также применяется для определения варианта наиболее эффективного использования земельного участка |

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

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

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

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Последовательное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью



корректировки их продажных цен или исключения из сравниваемого списка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По результатам проведенного анализа (р. 3 настоящего Отчета) оценщиком установлено,



что вторичный рынок недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки развит в достаточной степени, чтобы отразить достоверную стоимость объекта оценки.

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

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

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



Таблица 16. Объекты-аналоги, принятые в расчет

| Наименование | Разрешенное использование | Местоположение | Передаваемые права | Общая площадь, кв.м. | Подъездные пути | Инженерные коммуникации | Наличие ОКС | Рельеф | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв.м. | Условия рынка | Источник информации |
|-------------------------|---|---|---------------------|----------------------|-----------------|-------------------------|-------------|--------|------------------------|------------------------------|---|---|
| Объект оценки | Для индивидуального жилищного строительства | Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62а | право собственности | 972,00 | авто | по границе участка | нет | ровный | | | | |
| Объект-аналог №1 | под ИЖС / ЛПХ | 452615, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г.Октябрьский, ул. Буровиков, з/у 36 | право собственности | 693,00 | авто | по границе участка | нет | уклон | 2 000 000 | 2 886,00 | 19.06.2024 актуально на дату оценки возможен торг | https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/zemelnnye_uchastki/uchastok_7_sot_i_zhs_4071497982 |
| Объект-аналог №2 | под ИЖС / ЛПХ | Башкортостан респ., Октябрьский, ул. Куприянова | право собственности | 600,00 | авто | по границе участка | нет | ровный | 2 400 000 | 4 000,00 | 03.07.2024 актуально на дату оценки возможен торг | https://ufa.cian.ru/sale/suburban/298682394/ |
| Объект-аналог №3 | под ИЖС / ЛПХ | Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Достоевского, 7Д | право собственности | 600,00 | авто | по границе участка | нет | уклон | 1 500 000 | 2 500,00 | 04.07.2024 актуально на дату оценки возможен торг | https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/zemelnnye_uchastki/uchastok_6_sot_i_zhs_3901519551 |

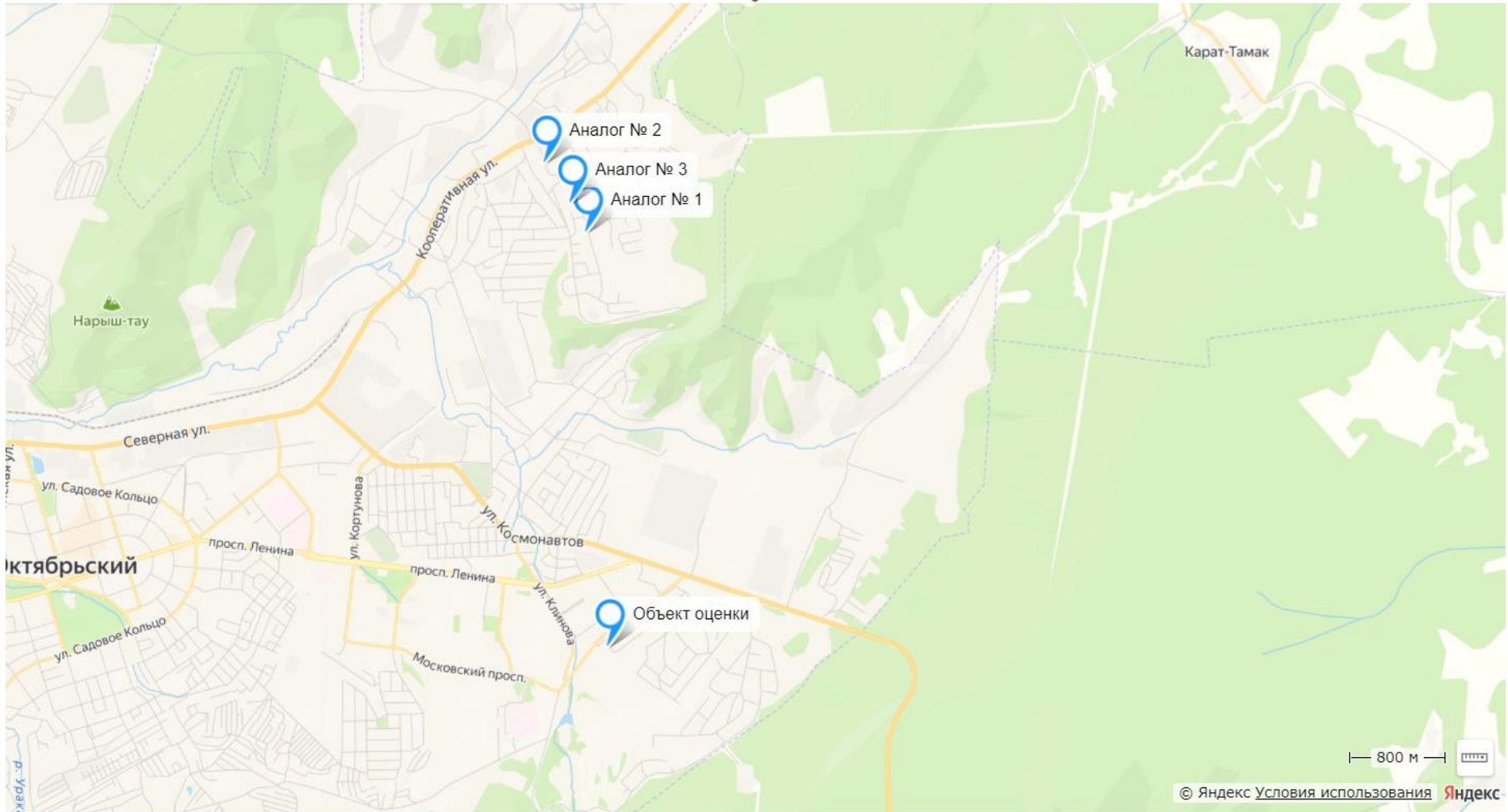


Рисунок 8. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов

Источник: <https://yandex.ru/>



Таблица 17. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок методом сравнения продаж

| Наименование показателя (элементы сравнения) | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|---|---|--|---|
| Местоположение | Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62а | 452615, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г..Октябрьский, ул. Буровиков, з/у 36 | Башкортостан респ., Октябрьский, ул. Куприянова | Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Достоевского, 7Д |
| Общая площадь, кв. м. | 972,00 | 693,00 | 600,00 | 600,00 |
| Цена предложения, руб./кв.м. | - | 2 886 | 4 000 | 2 500 |
| ПЕРВАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ | | | | |
| 1. Передаваемые имущественные права | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| к-т | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Величина корректировки, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. | - | 2 886 | 4 000 | 2 500 |
| 2. Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Величина корректировки, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. | - | 2 886 | 4 000 | 2 500 |
| 3. Условия сделки | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Величина корректировки, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. | - | 2 886 | 4 000 | 2 500 |
| 4. Условия рынка (скидка на торг, изменения цен за период между датами сделки и оценки) | | 19.06.2024 актуально на дату оценки возможен торг | 03.07.2024 актуально на дату оценки возможен торг | 04.07.2024 актуально на дату оценки возможен торг |
| Величина корректировки, % | - | -6,00 | -6,00 | -6,00 |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. | - | 2 713 | 3 760 | 2 350 |
| ВТОРАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ | | | | |
| 5. На местоположение | Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62а | 452615, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г..Октябрьский, ул. Буровиков, з/у 36 | Башкортостан респ., Октябрьский, ул. Куприянова | Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Достоевского, 7Д |
| Величина корректировки, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | | | |
| Подъездные пути | авто | авто | авто | авто |
| Величина корректировки, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Общая площадь, кв. м. | 972,00 | 693,00 | 600,00 | 600,00 |
| Диапазон площади по справочнику, сот. | 0-10 | 0-10 | 0-10 | 0-10 |
| к-т | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Величина корректировки, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 |



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Инженерные коммуникации | по границе участка | по границе участка | по границе участка | по границе участка |
| к-т | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Величина корректировки, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Наличие ОКС | нет | нет | нет | нет |
| | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Величина корректировки, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Рельеф | ровный | уклон | ровный | уклон |
| к-т | 1,00 | 0,89 | 1,00 | 0,89 |
| Величина корректировки, % | - | 12,36 | 0,00 | 12,36 |
| 7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | | | |
| Условия подключения к инженерным системам | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Величина корректировки, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Наличие объектов социальной инфраструктуры | район обеспечен объектами социальной инфраструктуры | район обеспечен объектами социальной инфраструктуры | район обеспечен объектами социальной инфраструктуры | район обеспечен объектами социальной инфраструктуры |
| Величина корректировки, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Вид использования | Для индивидуального жилищного строительства | под ИЖС / ЛПХ | под ИЖС / ЛПХ | под ИЖС / ЛПХ |
| к-т | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Величина корректировки, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости | не выявлены | не выявлены | не выявлены | не выявлены |
| Величина корректировки, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ИТОГО ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ | | | | |
| Сумма корректировок по второй группе элементов, % | | 12,36 | 0,00 | 12,36 |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. | | 3 048 | 3 760 | 2 640 |
| РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА АНАЛОГА | | | | |
| Абсолютное итоговое значение корректировок | | 162,00 | -240,00 | 140,00 |
| в % от первонач. величины, без учета скидки на торга | | 11,61 | 0,00 | 11,60 |
| Весовой коэффициент | 1,00 | 0,319 | 0,362 | 0,319 |
| Коэффициент вариации | 18,00 | | | |
| Рыночная стоимость, руб./кв.м. | 3 176 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | 3 090 000 | | | |



Внесенные корректировки:

1. Передаваемые имущественные права

Поправка на передаваемые имущественные права не требуется, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи.

2. Условия финансирования

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

3. Условия сделки

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

4. Условия рынка

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

Корректировка на торг проведена согласно таблице:

Таблица 18

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ ² |
|---|--|----------------|-----------------|-------------------------------------|
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,88 | 0,99 | 0,94 |

Источник: <https://www.statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3462-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2024-goda>

Корректировка на торг принята для земельных участков под ИЖС в размере -6,00%.

5. Корректировка на местоположение

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

6. Физические характеристики:

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

- общая площадь – объект оценки имеет площадь – 9,72 сот, аналог № 1– 6,93 сот., аналог № 2 – 6,00 сот., аналог № 3 – 6,00 сот. Корректировка не проводилась, так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги находятся в одном диапазоне:



Таблица 33

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

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

- инженерные коммуникации –корректировка не проводилась, так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги имеют коммуникации по границе участка
- наличие ОКС – корректировка не проводилась, так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют построек на участке.
- Рельеф – аналог № 1 и № 2 имеет небольшой уклон, исходя из этого проводилась корректировка согласно таблице ниже:

Таблица 20

| | | | | | |
|---|---|---|------|------|------|
| Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне | 2 | Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным 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. | 0,77 | 0,89 | 0,83 |
|---|---|---|------|------|------|

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3458-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

8. Вид использования

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

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

9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости

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

Коэффициент вариации

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

где V - искомый показатель, σ - среднее квадратичное отклонение, X̄ - средняя величина.

Рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 33 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а следовательно, исходные



данные об аналогах объекта оценки непригодными для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Коэффициент вариации, рассчитанный для итоговых скорректированных стоимостей объектов аналогов, полученных в результате проведенных Оценщиков корректировок, не превысил допустимого значения 33%, следовательно, числовой ряд признается однородным, исходные данные об аналогах объекта оценки пригодными для формулирования выводов.

Учитывая полученное значение коэффициента вариации 18,00%, результаты расчета являются достоверными.

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе:

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

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

УВ – удельный вес аналога

I – абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 02:57:050602:975, общей площадью 972,00 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62а, по состоянию на 25.09.2024 г., составляет **3 090 000,00 (Три миллиона девяносто тысяч) рублей, 00 копеек.**



6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Величина рыночной стоимости объекта оценки определяется как:

$$A1*C1+A2*C2+A3*C3, \text{ где}$$

A1,A2,A3-весовые коэффициенты,

C1,C2,C3 –стоимость по использованным методам.

При оценке рыночной стоимости **недвижимого имущества** в рамках настоящего Отчета использованы затратный и сравнительный подходы.

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

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

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

Таблица 21. Согласование результатов земельного участка

| Объект оценки | Рыночная стоимость | | | Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом округления), руб. |
|--|--------------------|----------------------|-----------------|--|
| | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход | |
| Земельный участок с кадастровым номером 02:57:050602:975, общей площадью 972,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62а | Не применялся | 3 090 000,00 | Не применялся | 3 090 000,00 |

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 972,0 кв.м., с кадастровым номером 02:57:050602:975, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62а по состоянию на 25.09.2024 г. составлена с учетом округления: 3 090 000,00 (Три миллиона девяносто тысяч) рублей.



7. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

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



8. ПРИЛОЖЕНИЯ

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



Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Башкортостан Республикаһы
Октябрьский калаһы
кала округы хакамиәтенен
ер-милек мөнәсәбәттәре
һәм торлаҡ сәйәсәте
ИДАРАҒЫ

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

E-mail: 56.UZIO@bashkortostan.ru



УПРАВЛЕНИЕ
земельно-имущественных
отношений и жилищной политики
администрации городского округа
город Октябрьский

Республики Башкортостан
452614, город Октябрьский,
улица Чапаева, 13
Тел. (34767) 7-07-40

E-mail: 56.UZIO@bashkortostan.ru

Исх № 2443 от « 23 » 09 2024 г.
на № _____ от « _____ » _____ 2024 г.

Генеральному директору
ООО «ДЕМИУРГ»
Нургалееву И.Э.

i.nurgaleev@mail.ru

ПОРУЧЕНИЕ

на оказание услуг по оценке рыночной
стоимости земельного участка

В соответствии с муниципальным контрактом от 11.01.2024 № 0101600002823000220 на оказание услуг по оценке муниципального имущества городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан на 2024 год, просим Вас произвести оценку рыночной стоимости права собственности земельного участка с кадастровым номером 02:57:050602:975, площадью 972 кв.м, предназначенного для индивидуального жилищного строительства по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, городской округ город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62а.

Приложение: выписка из ЕГРН 1 экз.

Начальник Управления

З.Ж. Мавлютова

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



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.08.2024, поступившего на рассмотрение 09.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | |
|---|---|
| Земельный участок | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 |
| Всего разделов: 3 | |
| Всего листов выписки: 4 | |
| 09.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203335475 | |
| Кадастровый номер: | 02:57:050602:975 |
| Номер кадастрового квартала: | 02:57:050602 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 23.04.2024 |
| Рапорт присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Местоположение: | Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Братьев Весниных, з/у 62а |
| Площадь, м2: | 972 +/- 11 |
| Кадастровая стоимость, руб: | 1101810.6 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | для индивидуального жилищного строительства |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Мявлютова Зильфия Жановна, действующий(ая) на основании документа *** УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ОКТЯБРЬСКИЙ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACD38425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | |

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

| | | | |
|--|--|-------|--|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | | |
| Всего разделов: 3 | | | |
| Всего листов выписки: 4 | | | |
| 09.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203335475 | | | |
| Кадастровый номер: | 02:57:050602:975 | | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Городской округ город Октябрьский Республики Башкортостан |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 02:57:050602:975-02/140/2024-1 23.04.2024 10:10:42 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | данные отсутствуют |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | | отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACD38425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | |



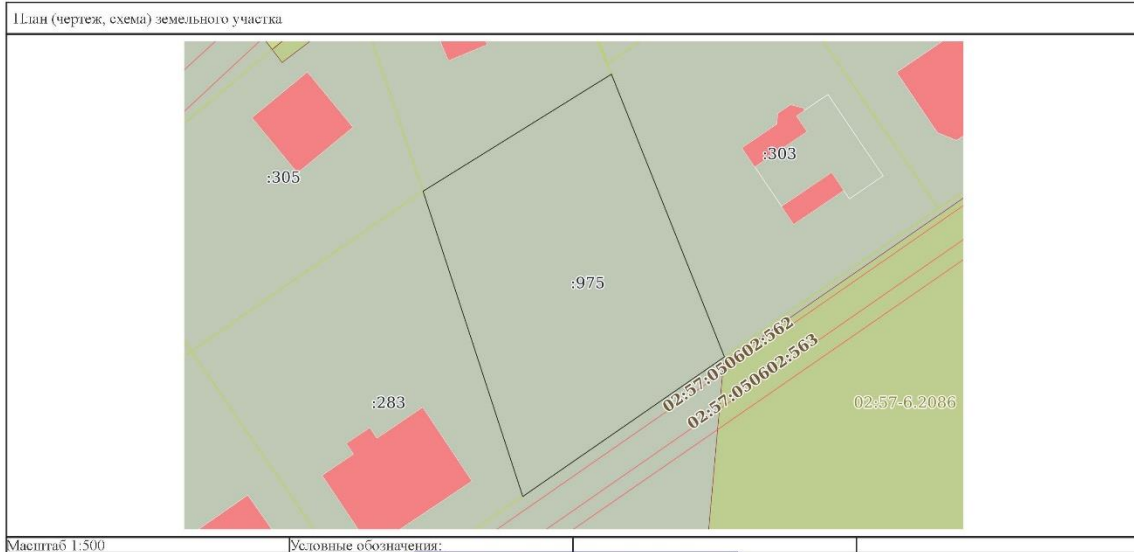
| | | | |
|---|--|--------------------|-------------------------|
| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 09.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203335475 | | | |
| Кадастровый номер: | | 02:57:050602:975 | |
| 12 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00E0056B7401C838D2B3376ACDC8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |
| | | |

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

Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 09.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203335475 | | | |
| Кадастровый номер: | | 02:57:050602:975 | |



| | | | |
|-------------------------------|-----------------------|---|-------------------|
| Масштаб 1:500 | Условные обозначения: |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00E0056B7401C838D2B3376ACDC8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |
| полное наименование должности | | | |



Информация, используемая Оценщиком в процессе расчетов Подобранные объекты-аналоги земельного участка

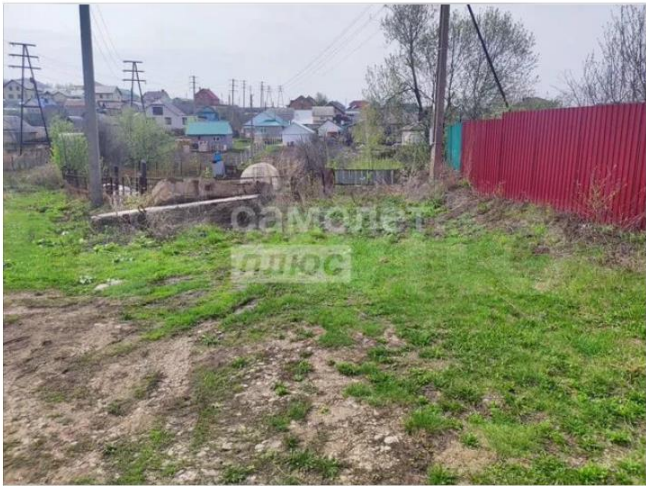
Объект-аналог № 1

avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_4071497982

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



2 000 000 ₽
285 714 ₽ за сотку
В ипотеку от От 20 985 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 985 631-94-31

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс г. Октябрьский,
285 714 за сотку
В ипотеку от От 20 985 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Об участке

Площадь: 7 сот.

Расположение

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

Описание

Арт. 67305781
Продается ровный земельный участок, правильной формы ИЖС в Нарышево. Самое время для строительства дома и посадки овощных и фруктовых культур. На участок проведено электричество 380 Вт. По улице проходят коммуникации: электричество, газ, вода. В шаговой доступности: продуктовый магазин, остановка, школа №8 (второй корпус). По улице проложена асфальтовая дорога. Прекрасное место для жизни и отдыха. До леса рукой подать: грибы, ягоды... Оперативный показ в удобное для вас время! Звоните прямо сейчас!

№ 4071497982 · 19 июня в 15:03 · 126 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_4071497982



Объект-аналог № 2



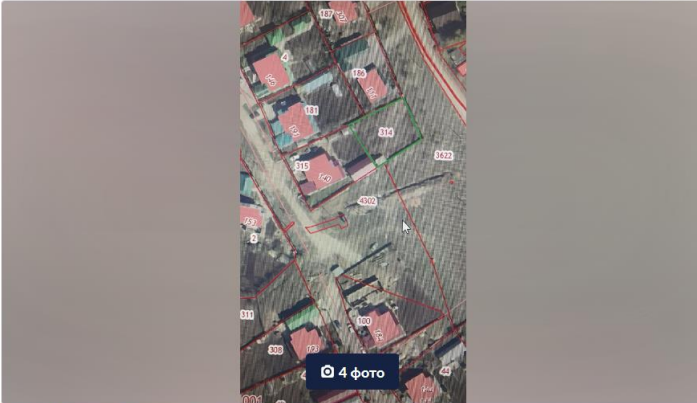
Обновлено: 3 июл, 10:21 32 просмотра, 1 за сегодня

Только на Циан

Продается Участок, 6 сот.

Башкортостан респ., Октябрьский, ул. Куприянова На карте

Поделиться, Скачать, Пожаловаться



Площадь участка 6 сот.

Статус участка ИЖС

Участок 6 соток для постройки жилого дома. Рядом газ, вода, электричество. Подъезд - асфальтированная дорога.

Напишите автору

Свяжитесь со мной, Ещё продаёте?, Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



Об участке

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

Коммуникации и удобства

Канализация Нет
Электричество Нет
Газ Нет

2 400 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 328 000

Цена за метр 400 000 ₽/сот.

+7 908 350-55-61

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

СОБСТВЕННИК ID 113394804

Проверено Росреестром

Циан.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 17,7%

2 400 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 328 000

Цена за метр 400 000 ₽/сот.

+7 908 350-55-61

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

СОБСТВЕННИК ID 113394804

Проверено Росреестром

Циан.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 17,7%

https://ufa.cian.ru/sale/suburban/298682394/



Объект-аналог № 3

avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3901519551

Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 6 сот.

Расположение

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

Описание

Продается участок ИЖС 6 соток!

ул. Достоевского 7е. Участок ровный, правильной формы.
Все коммуникации проходят рядом с участком.
Рядом активно идут застройки
Развитая инфраструктура: Школа, магазины, остановка.

Так же на участке мы можем построить дом Вашей мечты!
Мы активно работаем с проверенными застройщиками!
Индивидуальный проект!
Гарантия качества!
Современный стиль/материал!

Один взрослый собственник, документы полностью готовы к сделке, звоните прямо сейчас!

№ 3901519551 · 4 июля в 15:57 · 1059 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

1 500 000 ₽

250 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 18 886 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама [alfabank.ru](#)

Регистрация бизнеса за 0 ₽ в Альфа-Банке [Подробнее](#)

8 923 061-83-72

Рассчитать ипотеку

Компания [Этажи-Уфа](#)

Агентство

[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виолетта

250 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 18 886 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама [alfabank.ru](#)

Регистрация бизнеса за 0 ₽ в Альфа-Банке [Подробнее](#)

8 923 061-83-72

Рассчитать ипотеку

Компания [Этажи-Уфа](#)

Агентство

[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виолетта

https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3901519551

551



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





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032335-1

« 17 » декабря 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Нургалееву Илье Эдуардовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » декабря 20 21 г. № 231

Директор

 А.С. Бункин

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

№ 032335-1/2021 г. от 17.12.21



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Нургалеев Илья Эдуардович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 027813996471

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

16 марта 2010 года, регистрационный № 006429

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



М.П.

Ю.В. Козырь

0001821 *



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

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

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

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

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

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

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

 /

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

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

Р. Р. Шакиров

МП





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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15 февраля 2022 г.

Дата составления выписки 15 февраля 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



В.В. Зюрикков



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

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

Дата выдачи полиса «15» декабря 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

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

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

(должность, подпись)

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





ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2503399321

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

Дата выдачи полиса «15» декабря 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

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

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

Страхователь 
 М.П. (подпись)

Страховщик 
 М.П. (подпись)
 №ПГ-Д-16218/23 от 15.12.2023г.