

ОТЧЕТ № 085 - 2022

Оценка рыночной стоимости здания гаража, площадью 553,7 кв.м с кадастровым номером 02:16:0130136:250, с земельным участком общей площадью 2298,0 кв.м с кадастровыми номерами 02:16:0130136:343, 02:16:0130136:346, 02:16:0130136:384, расположенного по адресу:

РБ, Буздякский район, с. Буздяк, ул. Вокзальная, дом, 45, 45/2, 45/3, 45/5.

По состоянию на 29 ноября 2022 г.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью микрокредитная компания «Смарт Займ»

Адрес: 450076, РБ, г. Уфа, ул. Чернышевского, дом, 82, оф. 413.

Исполнитель: Оценщик Крымов Илдар Ахметович.

Адрес: РБ, р.п. Чишмы, улица Первомайская, 22.

г. Уфа, 2022 г.

Генеральному директору ООО
микрокредитная компания «Смарт Займ»
Фатхутдинову И.И.

Уважаемый Ильдар Ильдусович!

В соответствии с договором №085 от 29 ноября 2022 г. оценщиком Крымовым И.А. была произведена независимая оценка рыночной стоимости Здания гаража, площадью 553,7 кв.м с кадастровым номером 02:16:0130136:250, с земельным участком общей площадью 2298,0 кв.м с кадастровыми номерами 02:16:0130136:343, 02:16:0130136:346, 02:16:0130136:384, расположенного по адресу: РБ, Буздякский район, с. Буздяк, ул. Вокзальная, дом, 45, 45/2, 45/3, 45/5, для определения начальной цены торгов. Оценка была произведена по состоянию на 29 ноября 2022 г. На основании выполненного анализа и расчетов

Рыночная стоимость Здания гаража, площадью 553,7 кв.м с кадастровым номером 02:16:0130136:250, с земельным участком общей площадью 2298,0 кв.м с кадастровыми номерами 02:16:0130136:343, 02:16:0130136:346, 02:16:0130136:384, расположенного по адресу: РБ, Буздякский район, с. Буздяк, ул. Вокзальная, дом, 45, 45/2, 45/3, 45/5 (вкл. НДС):

1377000 (один миллион триста семьдесят семь тысяч) рублей.

В том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 2298 кв.м, составляет:

39000 (тридцать девять тысяч) рублей

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

В случае возникновения вопросов по существу оценочной технологии и результатам оценки прошу обращаться непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу
30 ноября 2022г

С уважением, Крымов Илдар Ахметович



СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
1. Основные факты и выводы	4
Задание на оценку	4
2. Применяемые стандарты и обоснование их применения	8
3. Принятые при проведении оценки допущения	9
4. Ограничения и пределы применения полученного результата	14
5. Сведения о Заказчике оценки и оценщике	14
6. Определение рыночной стоимости	16
7. Содержание и объем работы, осуществляемый при проведении оценки	17
8. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
9. Анализ достаточности и достоверности информации	18
10. Основные понятия и определения	20
11. Данные по местоположению объекта оценки	23
12. Анализ рынка объекта оценки , ценообразующих факторов влияющих на его стоимость	31
13. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка	51
14. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложение в сегменте рынка земельных участков	52
15. Процесс оценки объекта оценки в части применения доходного,затратного и сравнительного подходов к оценке	55
16. Сравнительный подход оценки	63
17..Согласование полученных результатов и заключение	77
18.Заключение	77
19.Сертификат соответствия	78
20.Литература	79
Приложения	

ТАБЛИЦА 1. Основные факты и выводы

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

- Итоговая стоимость применяется только для оспаривания результатов кадастровой стоимости объекта оценки и установления кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости.
- Итоговая стоимость объекта оценки действительна только на дату Оценки и без учёта стоимости прав на земельный участок, на котором расположен объект оценки, и налога на добавленную стоимость.
- Настоящая оценка выполнена на основе информации, предоставленной заказчиком, а также визуального осмотра объекта оценки.

Задание на оценку

Номер строки	Наименование показателя	Значение показателя ТАБЛИЦА 2.
1	Наименование объекта оценки	- Нежилое здание гаража, площадью 553,7 кв.м с кадастровым номером 02:16:0130136:250, 1-этажный, 1980 года постройки. Адрес; РБ, Бусдякский район с. Бусдяк, ул. Вокзальная, дом, 45 - Земельный участок, кадастровый номер 02:16:0130136:343, 02:16:0130136:346, 02:16:0130136:384, общей площадью 2298,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения и обслуживания гаражей. Адрес; РБ, Бусдякский район с. Бусдяк, ул. Вокзальная, дом, 45/2, 45/3, 45/5
2	Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Оцениваемое право - Право аренды на земельный участок Право собственности на здание - Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (П.216 ФСО № 1) - собственность, также в соответствии с п. 7 ФСО № 7 "Оценка недвижимости" В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости
3	Вид стоимости	Рыночная стоимость
4	Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для Определения начальной цены торгов без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость
5	Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования при проведении торгов

Номер строки	Наименование показателя	Значение показателя ТАБЛИЦА 2.
6	Допущения, на которых должна основываться оценка	- Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также всех предоставленных исходных документов и информации не проводилась; - Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении оцениваемого объекта и имущественных прав Заказчика, работа по оценке не включает анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений; - Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете. - Учитывая цель оценки, заказчик и оценщик принимают на себя обязательства по конфиденциальности (защите) информации, содержащейся в отчете. - Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать настоящий отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено назначением и договором на проведение оценки. - Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта 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.
7	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).	-- Нежилое здание гаража, площадью 553,7 кв.м с кадастровым номером 02:16:0130136:250, 1-этажный, 1980 года постройки. Адрес: РБ, Буздякский район с. Буздяк, ул. Вокзальная, дом, 45 - Земельный участок, кадастровый номер 02:16:0130136:343, 02:16:0130136:346, 02:16:0130136:384, общей площадью 2298,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения и обслуживания гаражей. Адрес: РБ, Буздякский район с. Буздяк, ул. Вокзальная, дом, 45/2, 45/3, 45/5
8	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие характеристики объекта оценки: 1. Выписка из ЕГРН на здание гаража от 27.11.2022 №99/2022/508751263. 2. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 27.11.2022 №99/2022/508769876. 3. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 27.11.2022 №99/2022/508774583 4. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 27.11.2022 №99/2022/508765163
9	Характеристики объекта оценки	Документы, содержащие характеристики объекта оценки: 1. Выписка из ЕГРН на здание гаража от 27.11.2022 №99/2022/508751263. 2. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 27.11.2022 №99/2022/508769876. 3. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 27.11.2022 №99/2022/508774583 4. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 27.11.2022 №99/2022/508765163

Номер строки	Наименование показателя	Значение показателя ТАБЛИЦА 2.
10	Имущественные права на объект оценки	Оцениваемое право - Право аренды на земельный участок Право собственности на здание-правообладатель-Нуриахметов Рустам Флюрович
11	Сведения об ограничениях (обременениях) прав, учитываемых при оценке, в том числе в отношении каждой из частей	Ипотека. Постановление о запрете на совершение действий по регистрации
12	Имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничения (обременения), а также экологическое загрязнение объекта оценки	Документы отсутствуют. Оценка объекта оценки проведена исходя из предположения отсутствия прав 3-х лиц в отношении объекта оценки, а также отсутствия ограничений (обременений) и экологического загрязнения в соответствии с заданием на оценку.
13	Разрешенное использование объекта оценки	Для размещения и обслуживания гаражей
14	Текущее использование объекта оценки	гараж
15	Балансовая стоимость объекта оценки	Не предоставлена
16	Кадастровая стоимость, руб.	Не предоставлена
17	Срок проведения оценки	5 календарных дней
18	Пределы применения полученного результата	- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. - Датой оценки (датой определения стоимости, датой проведения оценки) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. - Настоящая оценка выполнена на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки.
19	Применяемые стандарты оценки	• Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Номер строки	Наименование показателя	Значение показателя ТАБЛИЦА 2.
		- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; - Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327; является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.
20	Возможные границы интервала, в котором, может находиться рыночная стоимость	От Оценщика не требуется приведение возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки (в соответствии с п. 30 п. VII ФСО №7 и п.26 п. V ФСО №1)
21	Итоговая величина стоимости объекта оценки	Итоговая величина должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления
22	Дополнительные сведения	Согласно п. 8 ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки». В связи с тем, что дата оценки ретроспективная, все изменения после даты оценки, изложенные в отчете Оценщиком, непосредственно не учитывались при определении стоимости объекта оценки, а представлены только лишь для более четкого представления о тенденциях изменения в сегменте рынка объекта оценки.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

В настоящем отчете применяется следующая основная законодательная и нормативная база:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135 - ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями и дополнениями, регулирующий оценочную деятельность в российской Федерации и определяющий правовые основы ее регулирования;

2. Федеральные стандарты оценки:

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставляемых данных, так как не представляется возможным произвести проверку достоверности данных. Используемая для оценки информация считается достоверной. В результате проведенного анализа, установлено, что используемая информация в целом соответствует тенденциям изменения цен на рынке недвижимости. В отсуствии документации "Оценка недвижимости" в отсуствии документации соответствия с п. 7 ФСО №7 "Оценка недвижимости" прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объекта проводится исходя из предположения об отсуствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

Общие условия
Исходя из нижеисследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия 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. Общая цель Отчета
Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в настоящем тексте целей, т.е. проведенный анализ и данные оценщиком заключения не содержат (полностью или частично) предвзятых мнений, допущений и предполож. Мнение Оценщика относительно стоимости деятельности только на дату оценки. От Оценщика не требуется устанавливать возможные границы интервала результатов оценки стоимости объекта недвижимости.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества. Конфиденциальность
Стороны выдвигают и взаимно принимают требования строгой конфиденциальности относительно любой информации, полученной от Заказчика или расчитанной 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 заказчика и экспертом.

Ответственность Оценщика
Оценщик утверждает, что проведенная в соответствии с договором работа по оценке соответствует общепринятым, 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 в полномочного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, Кодекса профессиональной этики и Стандартов профессиональных организаций.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность относительно управления исследуемым Объектом со стороны Заказчика. В своих действиях Оценщик выступает как независимый и заинтересованный 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 предоставляемая ему информация об Объекте является точной и правдивой, не требующей дальнейшей проверки. Освобождение от ответственности

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.

Дополнительные работы

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.

Описание Объекта (имущества)

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.

Имущество Объекта оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог и не находящимся под арестом, 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.

Неявные характеристики и скрытые дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценки состояния тех частей Объекта, которые невозможно обнаружить иначе, как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций.

Заключительные положения

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

Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, 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.

Анализ и глубина проведенной работы соответствуют объему предоставленной Оценщику информации.

Все расчеты производились оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчете.

В ходе оценки определяется рыночная стоимость

Учитывая, что результат оценки будет использоваться для судебного или внесудебного установления кадастровой стоимости объекта оценки, при определении рыночной стоимости объекта оценки и составлении отчета об оценке Оценщик стремился минимизировать риски возможного оспаривания результата проведенной оценки путем использования на всех этапах расчета (определения стоимости) наиболее высоких значений без применения корректировок, которые могли бы понизить этот

результат (кроме случаев, если это доказывается рыночными данными или осуществлено исходя из нормативных требований).

При оценке объекта оценки использовалась фактическая площадь объекта.

Оценщик допускает использование Справочника оценщика недвижимости» Том I, Том II, Том III изд. третье актуализированное и расширенное, г. Нижний Новгород, 2014-2016 г., авт. к.т.н. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Шегурова Д.А., так как информация, лежащая в основе создания данного справочника, собиралась в течение 2014-2016 годов и содержит рыночную информацию на 2014-2016 год. Представленная информация основана на материалах опроса 190 профессиональных оценщиков из 52 городов России. Полученные коэффициенты (корректировки) отражают мнение большинства оценщиков, они предназначены для использования в процессе оценке недвижимости. Существенно, что величина скидки не зависит от региона, это подтвердило составление результатов обработки по различным городам. Соответственно среднероссийские показатели справедливы для городов Республики Башкортостан и отражают рыночную ситуацию на рынке.

Информация, используемая при проведении оценки, считается отвечающей принципам достаточности и достоверности. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Оценщик предполагает, что документы и информация, предоставленные Заказчиком являются достаточными и достоверными с точки зрения формирования стоимости. Она позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, которые анализировались Оценщиком при проведении оценки, и определении итоговой величины стоимости объекта оценки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

4. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование предприятия	Общество с ограниченной ответственностью Микрокредитная компания «Смарт Займ»
Краткое наименование предприятия	ООО Микрокредитная компания «Смарт Займ»
ИНН/КПП	0278929194 / 027501001
ОГРН	1170280026025
Юридический адрес	450076, Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Чернышевского, д.82, оф.413
Фактический/почтовый адрес	450052, Республика Башкортостан, г.Уфа, А/Я 20
Реквизиты банка 1	
Расчетный счет	40701810106000000416
Наименование банка	БАШКИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8598 ПАО СБЕРБАНК
БИК	048073601
Кор. счет	30101810300000000601
Реквизиты банка 2	
Расчетный счет	40701810000000003318
Наименование банка	АО "ТИНЬКОФФ БАНК"
БИК	044525974
Кор. счет	30101810145250000974
Телефон	+7-347-262-77-33
Сайт	www.sm-fin.ru
E-mail	info@sm-fin.ru
Генеральный директор	Фатхутдинов Ильдар Ильдусович

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Сведения об исполнителе –с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	частная
Полное наименование	Частнопрактикующий оценщик Крымов Илдар Ахметович
Адрес (место нахождения)	452170 РБ. Р.п. Чишмы, ул.Первомайская, 22
Телефон, факс	Тел./факс, моб.8-9053082350
Электронная почта	rkrum@mail.ru
Сайт в сети Интернет	Отсутствует
Сведения о страховании ответственности лица, заключающего договоры на проведение оценки	Ответственность Оценщика, предусмотренная ст. 24.7 Федерального закона РФ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ, обеспечивается обязательным страхованием гражданской ответственности оценщика в ОАО «Военно-страховая компания» Страховой полис № 22780В4000016 со сроком страхования с 02 февраля 2022 г. по 01 февраля 2023 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Перечень оценщиков, являющихся штатными работниками ЧПО право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, отвечающие требованиям, установленным	Крымов Илдар Ахметович

Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ

Сведения об оценщике, выполнившем отчет

Фамилия Имя Отчество

Крымов Илдар Ахметович
ИНН025001344790

Информация о членстве в саморегулируемой ассоциации оценщиков

Является членом Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» (107078, г.Москва, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5), реестровый №000497 дата включения в реестр СРО 12.09.2007 года.

Реквизиты документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности

Диплом о профессиональной переподготовке ПП №492401, выдан 12 марта 2003 года БГУ
ИНН 025001344790,
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности от 03.08.2021 г №027429-2 по направлению «Оценка движимого имущества»
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности от 10.08.2021 г №027783-1(Оценка недвижимости)

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

Ответственность Оценщика, предусмотренная ст. 24.7 Федерального закона РФ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ, обеспечивается обязательным страхованием гражданской ответственности оценщика в ОАО «Военно-страховая компания» Страховой полис № 22780B4000016 со сроком страхования с 02 февраля 2022 г. по 01 февраля 2023 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Стаж работы в оценочной деятельности

18 лет

Адрес место нахождения оценщика

452170 РБ. Р.п. Чишмы, ул.Первомайская, 22

Телефон, факс

Тел./факс 8-34797-2-18-60, моб.8-9053082350

Электронная почта

rkrum@mail.ru

Сведения о прочих привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалистов

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

	Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. 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.
--	--

6.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «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, т.е. 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 открытый рынок в форме 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 чей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

7.СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Процесс оценки имущества — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки проведение оценки включает в себя следующие этапы:

ТАБЛИЦА 8. Содержание и объем работы, при проведении оценки	
Этапы процесса оценки	Сведения о выполнении
Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено.
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено. Получены от Заказчика необходимые документы для проведения оценки. Проведен осмотр объекта оценки и близлежащей территории. Проведено установление количественных и качественных

		характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния. Проведен сбор прочей информации об объекте оценки. Проведен анализ предоставленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются. Проведен анализ рынка, к которому относится Объект оценки.
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов		Проведено
Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости оценки		Проведено
Составление отчета об оценке		Проведено
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	29.11.2022 г	
Дата осмотра	29.11.2022 г	
График проведения работ	29.11.2022 г-30.11.2022	

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Наименование	Источник ТАБЛИЦА 9.
1. Выписка из ЕГРН на здание гаража от 27.11.2022 №99/2022/508751263.	Заказчик
2. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 27.11.2022 №99/2022/508769876.	
3. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 27.11.2022 №99/2022/508774583	
4. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 27.11.2022 №99/2022/508765163	

9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в полном объеме. Часть информации была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями заказчика. Поскольку полученные в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что они удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. Считаем, что, документы, представленные заказчиком, достоверны, т.к. данных, которые бы противоречили сообщенной заказчиком информации, не имеется. Также в качестве источника информации использована собственная база аналогов оценщика, сформированная при выполнении отчетов об оценке в период экспозиции аналогов. Вся информация была проверена, не отраженная в объявлениях информация получена дополнительно в результате телефонных интервью с продавцами по указанным в объявлениях телефонам либо по электронной переписке. Таким образом, информацию по аналогам, использованную оценщиком в расчетах, можно считать достаточной и достоверной.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Раздел отчета Источник получения

Общие положения и - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в ред. федерального закона от 17.07.2009 N 145-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 18.07.2009 N 181-ФЗ)

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

- Оценка земельных ресурсов: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П. Антонова и П.Ф. Лойко – М. и др.: Институт оценки природных ресурсов, 1999.

- Сведения, размещаемые информационными агентствами, федеральными, региональными и местными органами власти в компьютерной сети Internet, данные статистики, банковские, рейтинговые показатели и т.д.: www.roszem.ru, www.rosreestr.ru
- www.irr.ru, www.expert.ru, www.cbr.ru, www.gks.ru, www.ocenchik.ru и др.

Анализ рынка объекта оценки

- Сведения, размещаемые агентствами недвижимости и в компьютерной сети Internet: www.irr.ru, www.roszem.ru, www.irn.ru, www.avito.ru; www.to02.rosreestr.ru и др.

- Аналитический обзор "Исследование рынка помещений под коммерческое использование г. Уфа и РБ

Оценка объекта затратным подходом - Не применялся

Оценка объекта сравнительным подходом: Применялся

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Данные предоставлены Заказчиком

Сведения о предложениях к продаже земельных участков, сопоставимых с объектом оценки

www.avito.ru, www.rosrealt.ru, www.slando.ru, www.byureklama.ru,
www.avito.io, www.torgi.gov.ru

Справочник оценщика недвижимости.

Том 1-3, "Корректирующие коэффициенты для оценки сравнительным подходом"

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Лейфер Л.А. 2014 г. г. Нижний Новгород.

Оценка объекта доходным подходом - Не применялся.

Примечание: остальные использованные в расчетах данные и источники их получения указаны в тексте отчета по мере необходимости их применения.

10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценка – процедура определения стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу; являющаяся сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости** объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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.

Общие показатели. Таблица 10	
Дата образования республики	23 марта 1919г.
Столица	г. Уфа
Число административно-территориальных единиц	административных районов - 54, городов - 21, поссоветов - 2, сельсоветов - 953, рабочих поселков - 2, сельских населенных пунктов - 4513. Крупными городами являются Уфа, Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Октябрьский. 142,9 тыс. кв. км.
Территория	Республика Башкортостан занимает значительную часть Южного Урала, прилегающие к нему равнины Приуралья и возвышенно - равнинные полосы Зауралья. Башкортостан входит в состав Приволжского Федерального округа Российской Федерации. Граничит с Челябинской, Свердловской, Оренбургской областями, Республиками Татарстан, Удмуртской и Пермским краем. Общая протяженность границ - около 2500 км.

источников):

Относительно существующими, по мнению Оценщика, для настоящей оценки являются следующие данные и показатели (информация из перечисленных выше информационных сайтов: www.bashstat.ru, www.bashkortostan.ru, статистических изданиях Башкортостанстата. 11.1. Общая информация о Республике Башкортостан регулярно публикуется на официальных сайтах.

11. ДАННЫЕ ПО РАЙОНУ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

качественные характеристики земельного участка.

работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты

исключением случаев, установленных федеральными законами.

которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за

раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование

земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является

границы которой описаны и удостоверяются в установленном порядке.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой),

суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские

имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначения

сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как

недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания,

Недвижимое имущество (недвижимые вещи) – земельные участки, участки

объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – использование

стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая

массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с

Кадастровая стоимость – стоимость объекта оценки определяется методами

рыночным.

вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих

определения рыночной стоимости, учитывающих влияние чрезвычайных обстоятельств,

отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от

рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по

отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для

отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина,

стоимости на открытом рынке не обязателен.

от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной

использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие

лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях

инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость для конкретного

Основные транспортные магистрали	1) железнодорожные пути: Транссибирская магистраль Самара-Уфа-Челябинск-Владивосток, Чишмы-Туймазы-Ульяновск, Чишмы-Белорецк-Магнитогорск; 2) автомобильные дороги: Уфа-Оренбург; Уфа-Казань; Самара-Уфа-Челябинск; 3) трубопроводные магистрали: в сторону Сибири, Казахстана, Поволжья и Прикамья; 4) воздушное сообщение; 5) судоходные реки.
Расстояние от Уфы до Москвы	1 519 км (время авиаперелета около двух часов)
Численность населения на 01.01.2008	4 052 731 чел. (в том числе 2 421 641 – городское население, 1 631 090 – сельское население)
Плотность населения	28,36 чел. / кв. км.
Средний возраст населения	37,3 лет

11.2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объектом настоящей оценки является согласно документам-

- 1.Выписка из ЕГРН на здание гаража от 27.11.2022 №99/2022/508751263.
2. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 27.11.2022 №99/2022/508769876.
- 3.Выписка из ЕГРН на земельный участок от 27.11.2022 №99/2022/508774583
- 4..Выписка из ЕГРН на земельный участок от 27.11.2022 №99/2022/508765163

Общее описание места расположения Объекта оценки

Месторасположение	РБ, Буздякский район, с. Буздяк, ул. Вокзальная, дом, 45, 45/2, 45/3, 45/5
Наличие коммуникаций	Электричество, газ, водопровод, канализация
Социальная инфраструктура	развитая социальная инфраструктура
Транспортная доступность	К месту расположения Объекта оценки имеется возможность подъезда на всех видах легковых и грузовых автомобилей.
Экологическая составляющая	Экологическое расположение района характеризуется как хорошее
Репутация	К положительным особенностям месторасположения Объекта оценки можно отнести, хорошую транспортную доступность,
Коммерческая привлекательность	По мнению Оценщика, может быть охарактеризована как средняя так как находится в райцентре

В районе размещения объекта оценки находятся объекты социально-культурного и торгового назначения

Транспортная и пешеходная доступность расценивается как хорошая. Автомобильные подъездные пути по с грунтовым покрытием..Экологическое расположение района характеризуется как хорошее. Вероятность отрицательного воздействия на состояние окружающей среды производственного предприятия, расположенного в ближайшем окружении объектов оценки не имеется

Сведения об объекте оценки согласно данным Федеральной кадастровой палаты Росреестра по Республике Башкортостан(<https://rosreestr.ru/wps>):

Данные публичной кадастровой карты по земельному участку: -

- Земельный участок, кадастровый номер 02:16:0130136:343, 02:16:0130136:346, 02:16:0130136:384, общей площадью 2298,0 кв.м .категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование-для размещения и обслуживания гаражей.Адрес; РБ, Буздякский район с.Буздяк, ул.Вокзальная, дом , 45/2, 45/3, 45/5

Земельный участок 02:16:0130136:346

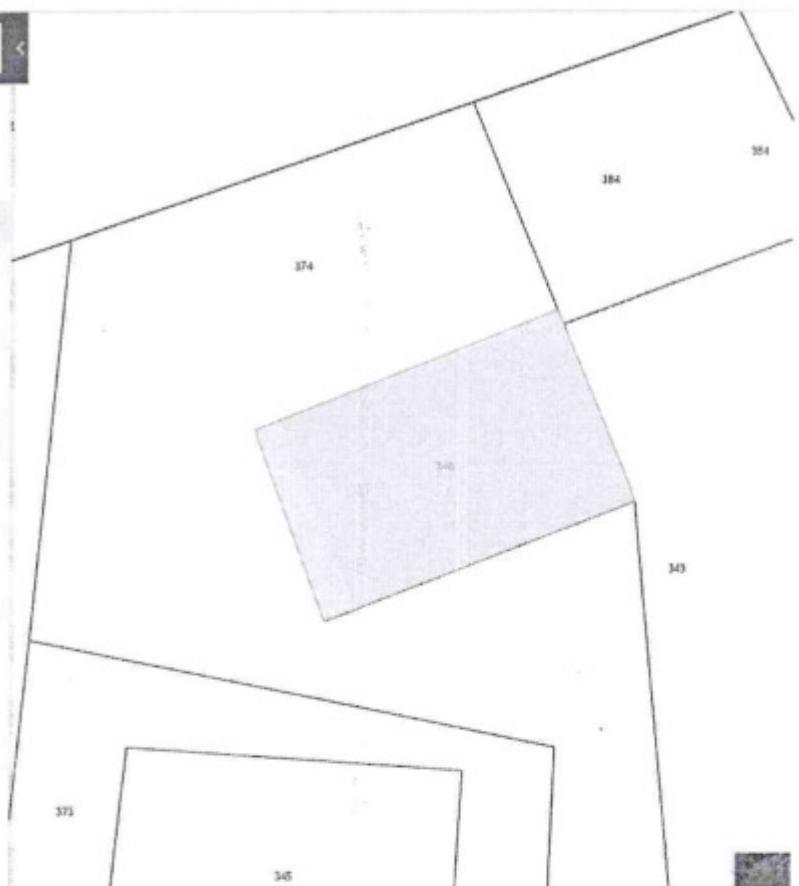
Республика Башкортостан, р-н. Буздякский, с/п. Буздякский, с. Буздяк, ул. Вонзальная, д. 45/3

Для размещения гаражей

План 3У → План 306 ←

Информация

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	02:16:0130136:346
Кадастровый квартал:	02:16:0130136
Адрес:	Республика Башкортостан, р-н. Буздякский, с/п. Буздякский, с. Буздяк, ул. Вонзальная, д. 45/3
Площадь участка:	453 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения гаражей
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	181 562,4 руб.
Дата определения:	01.01.2019
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	09.01.2020
Дата публикации:	01.01.2020



Нажмите, чтобы вернуться. Удерживайте, чтобы просмотреть историю.
участки 02:16:0130136:384

Земельный участок 02:16:130136:384

Республика Башкортостан, р-н. Буздякский, с/с. Буздякский, с. Буздяк, ул. Вокзальная, д. 45/5

Для промышленного производства

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	02:16:130136:384
Кадастровый квартал	02:16:130136
Адрес	Республика Башкортостан, р-н. Буздякский, с/с. Буздякский, с. Буздяк, ул. Вокзальная, д. 45/5
Площадь участка	461 кв. м
Список	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение использования	Для промышленного производства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	59 833,19 руб.
Дата определения	20.02.2020
Дата утверждения	-
Дата внесения сведений	04.03.2020
Дата проведения	20.02.2020

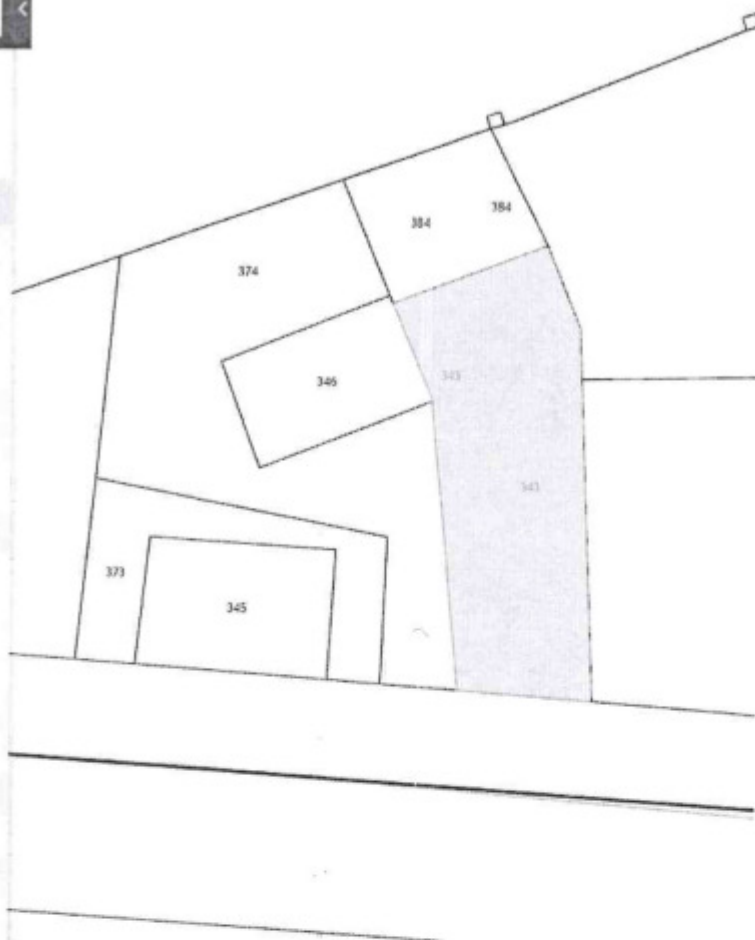


Участки 02:16:0130136:343

земельный участок 02:16:0130136:343
 республика Башкортостан, р-н. Буздякский, с/с. Буздякский, с. Буздяк, ул. вокзальная, д. 45/2
 для размещения гаражей

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
об.	Объект недвижимости
ид.	Земельный участок
кадастровый номер	02:16:0130136:343
кадастровый квартал	02:16:0130136
адрес	Республика Башкортостан, р-н. Буздякский, с/с. Буздякский, с. Буздяк, ул. Вокзальная, д. 45/2
площадь участка	1 384 кв. м
тип	Учтенный
категория земель	Земли населенных пунктов
целевое назначение	Для размещения гаражей
форма собственности	-
кадастровая стоимость	554 707,2 руб.
дата определения	24.04.2020
дата утверждения	-
дата внесения сведений	14.05.2020
дата приложения	24.04.2020



Данные публичной кадастровой карты по зданию.

-Нежилое здание гаража, площадью 553,7 кв.м с кадастровым номером 02:16:0130136:250, 1-этажный, 1980 года постройки. Адрес; РБ,Буздякский район с.Буздяк,ул.Вокзальная,дом,45

Объект оценки	Нежилое здание гаража	Собственник	Право собственности на здание- Нуриахметов Рустам Флорович	Правоустанавливающий документ	СОБСТВЕННОСТЬ 02:16:0130136.250-02/158/2017-2 от 17.11.2017 Выписка из ЕПРН от 27.11.2022	конструктивные элементы	материал	описание состояния по ВСН	удовлетворительное	фундаменты	бутобетонный	стены и перегородки	кирпич	удовлетворительное	перекрытия (покрытия)	ЖБ плита	крыша (кровля)	Шифер асбестоцементный	полы	бетон	окна	Простые глухие	двери	металлические	отделка внутренняя	побелка	Сантех. и электр. устройства	отопление
									удовлетворительное					удовлетворительное	Разбиты на 30% площади кровли			Выбоины, сильные	разбиты			удовлетворительное		Требуется ремонт			Не функционирует	

Информация о физическом состоянии и улучшении объекта оценки

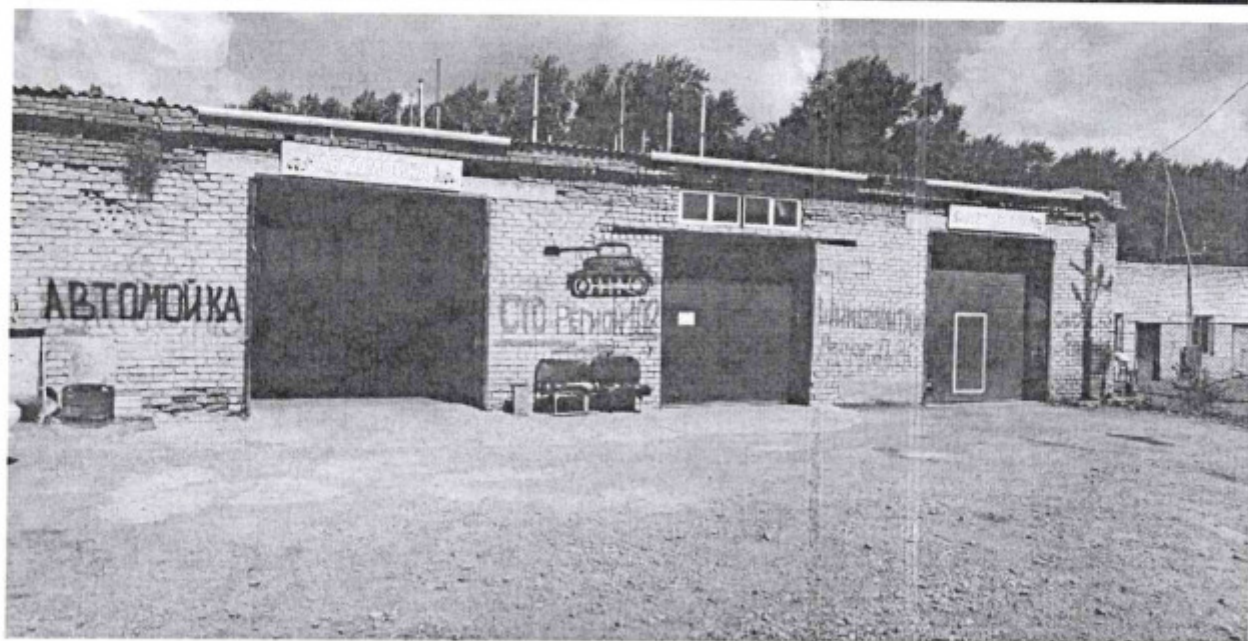


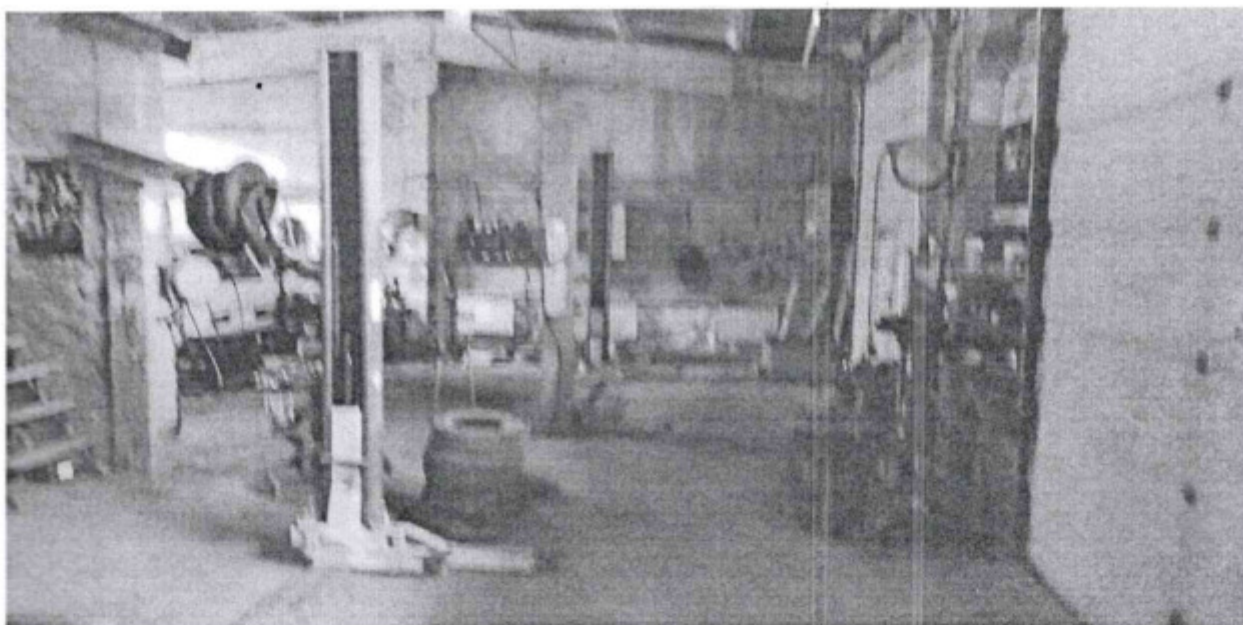
водопровод	центральное	Не функционирует
канализация	шамбо	Не функционирует
электроосвещение	проводка скрытая	удовлетворительное
вентиляция	Проточно-вытяжная	удовлетворительное
прочие работы	отмостки	удовлетворительное

примечания к таблицам:

- Оценщик не несет ответственности за скрытые характеристики и дефекты, которые возможно определить каким-либо иным путем, кроме визуального осмотра.

Фотофиксация объектов произведена 25.09.2022. С момента фотофиксации до момента оценки в физическом состоянии объектов изменений не произошло.







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

Цель настоящего раздела - проанализировать текущую рыночную ситуацию в Республике Башкортостан, которая формирует спрос и предложение, а значит, влияет на стоимость недвижимости. В связи с этим, Оценщиком в настоящем разделе был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан, в частности:

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.
2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.
4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.
5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимом для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

12.1. 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

Под политическими рисками следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2020=2021 ГОДУ.

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный показатель ВВП в апреле понизился на 0,1 %, м/м. Сокращение обусловлено негативной динамикой добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, строительства, розничной торговли. Позитивными стали итоги месяца для производства и распределения электроэнергии, газа и воды и сельского хозяйства. По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в мае по сравнению с апрелем 2018 г. составило 0,8 %, за январь-апрель ВВП сократился на 1,0 % к соответствующему периоду прошлого года. Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый

Минэкономразвития России, показывает, что динамика промышленного производства на протяжении пяти месяцев остается близкой к стагнации. Наблюдаемые в последнее время небольшие положительные темпы прироста в мае сменились на отрицательные (-0,2 %, м/м). С исключением календарных факторов зафиксировано снижение добычи полезных ископаемых (-0,5 %, м/м), обрабатывающие производства также вернулись в область отрицательных значений (-0,4 %, м/м), производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 2,0 %, м/м. Как и прежде положительную динамику показывает сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции в мае остался на уровне апреля и составил с исключением сезонности 0,2 процента. В апреле безработица (с исключением сезонного фактора) сохранилась на уровне марта – 5,7 % экономически активного населения. Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в апреле, по предварительным данным, сохранилась на уровне марта (по уточненным данным в апреле сезонно очищенное снижение составило 1,0 %). Сокращение реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора несколько замедлилось: с -1,5 % в марте текущего года до -0,4 % в апреле. Снижение доходов населения продолжает отрицательно сказываться на потреблении населения. С исключением сезонного фактора оборот розничной торговли в апреле 2017 г. снизился на 0,6 %, платные услуги населению остались на уровне апреля текущего года. Экспорт товаров в январе-апреле 2017 г., по оценке, составил 106,1 млрд. долл. США (снижение на 30,0 % к январю-апрелю 2016 г.). Импорт товаров в январе-апреле 2017 г., по оценке, составил 67,5 млрд. долл. США (снижение на 11,3 % к январю-апрелю 2018 года). Положительное сальдо торгового баланса в январе-апреле 2018 г., по оценке, составило 38,5 млрд. долл. США, относительно января-апреля 2018 г. снизилось на 48,9 процента. В апреле, по данным Росстата, инфляции составил, 0,4 %, с начала года – 2,9 %, за годовой период – 7,3 процента.

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что на дату оценки негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки, отсутствуют.

Анализ социально-экономического развития РБ

Республика Башкортостан входит в состав Российской Федерации, находится на юго-востоке Приволжского Федерального Округа и граничит одновременно с четырьмя областями и двумя республиками РФ:

- с республикой Удмуртия на северо-западе,
- с Пермской и Свердловской областями на севере,
- на северо-востоке и востоке с Челябинской областью,
- с Оренбургской областью на юге, на юго-востоке и юго-западе,
- с республикой Татарстан на западе.

Уфа – столица РБ, является важным транспортным узлом. Железнодорожный, воздушный, речной, автомобильный пути сообщения связывают город со всеми регионами России и многими странами Европы и Азии. Основу транспортной сети составляет железнодорожная магистраль Самара - Уфа – Челябинск. Аэропорт Уфы имеет статус международного. Речные пассажирские линии соединяют Уфу с городами центральной России; по рекам Белой, Каме и Волге транспортируются лес, зерно, продукция нефтехимии. Расстояние от Москвы до Уфы составляет 1 318 км.

Рисунок 1. Карта России (расстояние от г. Уфа до г. Москва)



На сегодняшний день Башкортостан среди субъектов Российской Федерации находится на передовых позициях. На протяжении последних трех лет республика стабильно входит в десятку регионов с максимальным экономическим потенциалом и в топ –5 с минимальными экономическими рисками. Годовой объем инвестиций в основной капитал превысил 266 млрд. рублей, рост составил 108%. Башкортостан является одним из ведущих индустриальных и сельскохозяйственных регионов Российской Федерации. Республика – один из основных нефтедобывающих регионов страны, центр химической промышленности и машиностроения. Ведущими отраслями специализации являются топливная промышленность, химия и нефтехимия, электроэнергетика, металлургия, машиностроение, сельскохозяйственная, легкая и пищевая промышленности. В республике созданы научно-производственные кластеры в энергетике, химии, машиностроении и ряде других отраслей, включающие в себя центры подготовки кадров, исследовательские институты, опытные производства и промышленные комплексы.

По объему валового регионального продукта и инвестиций в основной капитал республика занимает 10 место среди субъектов Российской Федерации, вводу в действие жилых домов – 5 место, сельскому хозяйству, объему платных услуг населению и экспорта – 7 место, обороту розничной торговли и объему работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", – 8 место, обороту организаций – 9 место.

***Вывод:** Анализ основных социально-экономических показателей экономики Республики Башкортостан показывает, что на дату оценки негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки, отсутствуют.*

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости, сегменты производственно-административной недвижимости, ниже приводится анализ рынка коммерческой недвижимости сегменты производственно-административной недвижимости

Признак сегментирования – это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка. В зависимости от целей сегментирования в качестве признаков могут быть использованы факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры, экономические показатели коммерческих организаций.

Рынка объектов капитального строительства без учета прав на земельный участок не существует, в связи с чем, Оценщик анализирует рынок единых объектов недвижимости сопоставимых с назначением единого объекта недвижимости в составе которого объект оценки.

В этой связи Оценщик исследует прежде всего рынок *производственно-административной недвижимости* РБ и в Буздякском и близлежащих районах.
Для целей настоящей оценки, оценивается право собственности на объект оценки

Анализ ценовой ситуации на рынке коммерческой недвижимости в городах РБ
Рынок коммерческой недвижимости в некоторых городах РБ схож уровнем развития, величиной средних арендных ставок и т.д.

На практике арендные ставки в следующих связках городов приближены друг к другу:

г. Октябрьский и г. Туймазы;

г. Баймак, г. Сибай;

г. Учалы, г. Белорецк;

г. Кумертау, г. Мелеуз;

г. Ишимбай, г. Салават.

На сегодняшний день наиболее развитым рынком коммерческой недвижимости в республике является г. Стерлитамак. Стерлитамак обгоняет другие города Республики Башкортостан (кроме г. Уфа) по таким показателям, как: количество жителей, уровень дохода населения, оборот организаций, оборот розничной торговли и многим другим показателям.

Средние арендные ставки на объекты коммерческой недвижимости за 3 кв. 2020 г. представлены в таблице:
Таблица 20. Арендные ставки на объекты коммерческой недвижимости, руб./кв.м./мес.

	Торговые помещения			Офисные помещения			Производственно-складские помещения		
	min	Средняя взвешенная	max	Min	Средняя взвешенная	max	min	Средняя взвешенная	max
2 кв. 2020 г.	100	575	1667	150	569	1500	30	134	700
3 кв. 2020 г.	100	578	1667	150	565	1500	30	133	700

В 3 кв. 2020 г. отмечается снижение арендных ставок в городах РБ во всех сегментах рынка коммерческой недвижимости. Средние арендные ставки на коммерческую недвижимость по сравнению со 2 кв. 2019 г. изменились следующим образом:

Средняя арендная ставка на офисные помещения в городах РБ составляет 565 руб./кв.м./мес.

Средняя арендная ставка на торговые помещения в городах РБ – 578 руб./кв.м./мес.

Средняя арендная ставка на производственно-складские помещения – 133 руб./кв.м./мес.

В 3 кв. 2020 г. в городах РБ отмечается низкая активность игроков рынка недвижимости. Основной спрос на офисную недвижимость формируется за счет индивидуальных предпринимателей, компаний финансового сектора, открывающих дополнительные офисы в городах РБ. К торговой недвижимости проявляют интерес торговые сети и частные ритейлеры различных товарных групп.

Таблица 21. Арендная ставка по сегментам рынка и городам, руб./кв.м./мес.¹

Города	Торговые помещения		Офисные помещения		Производственно-складские помещения	
	Ср. взвеш.		Ср. взвеш.		Ср. взвеш.	
	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.
Агидель	350		375		-	
	250	500	250	500	60	-
Баймак	478		385		-	
	167	781	167	600	63	130
Белебей	630		449		122	
	200	1000	250	700	60	300
Белорецк	505		424		100	
	100	1 071	200	1071	40	110
Бирск	457		313		143	
	250	1 000	499	600	70	200
Благовещенск	329		279		-	

¹ Арендные ставки в городах РБ представлены без учета коммунальных, эксплуатационных платежей.

В 3 кв. 2020 г. относительно прошлого квартала в городах РБ наблюдается снижение средних цен на коммерческую недвижимость. Средняя стоимость продажи торговой недвижимости составляет 38034 руб./кв.м., офисной недвижимости – 38 81 руб./кв.м., производственно-складской недвижимости – 8353 руб./кв.м.

		2 кв. 2020 г.			3 кв. 2020 г.		
		Мин.	Ср. взвеш.	Макс.	Мин.	Ср. взвеш.	Макс.
Торговые помещения	Офисные помещения	1000	37592	143750	1775	38428	133 333
	Производственно-складские помещения	1000	38034	143 750	1775	38081	133 333
3						471	8 353
3						471	8 423

Таблица 22. Стоимость продажи объектов коммерческого назначения, руб./кв.м.

Давлеканово, Салават и Сибай средние арендные ставки не изменились. Белорецк и Нефтекамск, а снижение отмечено в городах Бирск, Ишимбай, Стерлитамак. В таких городах как отстутствует. Рост средней арендной ставки на производственно-складские помещения отмечается в городах В городах Агидель, Благовещенск, Учалы, предложение аренды производственно-складской недвижимости и Дюртюли, а в г. Кумертау объем предложения снизился. присутствует в городах Агидель и Кумертау. Увеличение предложения отмечается в городах. Янаул, Баймак Проложение офисной недвижимости в аренду в г. Бирск отстутствует. Единичное предложение торговых помещений в г. Янаул (285 руб./кв.м./мес.). производственные помещения в г. Белорецк (66 руб./кв.м./мес.); офисные помещения в г. Янаул (237 руб./кв.м./мес.); Самая низкая средняя арендная ставка наблюдается на: торговые помещения в г. Октябрьский (699 руб./кв.м./мес.); производственно-складские помещения в г. Нефтекамск (211 руб./кв.м./мес.); офисные помещения в г. Учалы (510 руб./кв.м./мес.); Самая высокая средняя арендная ставка наблюдается на: потенциалом указанных городов. Нефтекамск, Туймазы, Белорецк, Октябрьский. Что вызвано наиболее привлекательным экономическим

Янаул	111	714	111	300	50	-
	285		237		-	-
Учалы	300	1100	300	865	-	-
	583		510		-	-
Туймазы	200	900	200	900	35	200
	485		387		106	
Стерлитамак	245	1250	190	1000	47	510
	638		501		178	
Сибай	328	1000	556	1154	30	304
	364		453		147	
Салават	250	2000	210	800	120	550
	570		466		165	
Октябрьский	250	1167	298	835	56	335
	699		444		122	
Нефтекамск	150	1052	150	700	40	230
	423		420		211	
Мелеуз	300	800	300	600	-	-
	488		434		-	-
Кумертау	200	833	200	744	100	-
	416		345		-	-
Ишимбай	110	1 000	50	966	100	700
	498		416		-	-
Дюртюли	323	705	500	750	-	-
	564		-		-	-
Давлеканово	200	1 000	250	300	80	-
	394		-		-	-
380	700	400	1012	-	-	-

Стоит отметить, в городах РБ средняя стоимость продаж офисных помещений выше, чем торговых. Офисные помещения в основном представлены во встроенно-пристроенных помещениях новых жилых домов, реконструированных административных зданиях, тогда как торговые помещения кроме перечисленного выше также остановочные павильоны, торговые киоски и другое, стоимость которых ниже рыночной. Так, средняя стоимость продаж офисной недвижимости превышает торговую недвижимость в следующих городах Белебей, Белорецк, Мелеуз, Нефтекамск, Стерлитамак, Учалы и Янаул. Стоимости продаж в следующих связках городов приближены друг к другу:

г. Октябрьский и г. Туймазы;

г. Баймак, г. Сибай;

г. Учалы, г. Белорецк;

г. Кумертау, г. Мелеуз;

г. Ишимбай, г. Салават.

Таблица 24. Стоимость аренды и продажи торгово-офисных помещений в районах РБ

Район	Аренда ² (руб./кв.м./мес.)		Продажа (руб./кв.м.)	
	Ср. взвеш.		Ср. взвеш.	
	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.
Абзелиловский	-		11 434	
	400	450	300	31 250
Альшеевский	394		24 221	
	100	690	5 603	42 857
Архангельский	-		30 761	
	100	-	679	64 000
Аскинский	417		-	
	350	500	3 372	11 111
Аургазинский	484		29 771	
	150	1 000	6 286	51 429
Баймакский	-		12 338	
	-	-	2 000	21 013
Бакалинский	409		9 614	
	100	700	1 667	20 000
Белебеевский	-		35 357	
	-	-	28 571	42 857
Белорецкий	-		32 757	
	-	-	6 557	81 336
Бижбулякский	-		-	
	230	320	-	-
Бирский	-		19 999	
	-	-	1 111	46 667
Благоварский	-		-	
	-	-	22 140	-
Благовещенский	-		-	
	250	-	-	-
Бурзянский	-		-	
	-	-	33 333	-
Гафурийский	-		25 250	
	474	-	8 500	51 383
Давлекановский	-		-	
	-	-	4 065	66 778
Дуванский	262		-	
	102	370	13 000	-
Иглинский	452		31 217	

² В графах, в которых не указана арендная ставка или стоимость продажи, предложение коммерческой недвижимости отсутствует.

	125	800	2 719	55 735
Ишимбайский	-		5 593	
	-	-	300	16 000
Караидельский	-		26 466	
	100	-	9 559	41 667
Кармаскалинский	-		26 846	
	100	250	3 600	46 938
Краснокамский	-		5 035	
	352	-	4 400	5 714
Кугарчинский	-		9 913	
	-	-	1 880	15 083
Кушнаренковский	-		28 891	
	64	750	1 661	87 719
Мишкинский	-		-	
	-	-	8 333	23 214
Миякинский	-		-	
	350	-560	-	-
Нуримановский	-		12 969	
	300	-	7 015	15 615
Стерлибашевский	350		19 961	
	200	450	4 647	50 000
Стерлитамакский	-		-	
	-	-	15 000	28 947
Туймазинский	-		17 251	
	-	-	15 190	20 270
Учалинский	-		12 084	
	-	-	4 747	16 216
Хайбуллинский	-		12 783	
	-	-	2 862	33 333
Чекмагушевский	-			
	650	-	16 304	35 714
Чишминский	419		42 361	
	300	800	25 833	75 000
Шаранский	-		15 231	
	-	-	667	33 333

Вывод:

Ценовая ситуация на рынке коммерческой недвижимости РБ в 3 кв. 2019 г. характеризуется разнонаправленной динамикой. Данная тенденция находит отражение, как на рынке аренды, так и на рынке продажи.

На рынке офисной недвижимости отмечаются колебания средней стоимости аренды и продажи во всех направлениях. Наибольшие средние цены, как на рынке аренды, так и на рынке продажи наблюдаются на помещения площадью до 50 кв.м. Максимальная средняя ставка аренды отмечена в Южном направлении – 681 руб./кв.м./мес. Наибольшая средняя стоимость продажи наблюдается в Северном направлении – 63 037 руб./кв.м.

На рынке торговой недвижимости, как и на рынке офисной недвижимости, отмечаются колебания средней стоимости аренды и продажи во всех направлениях. Максимальные цены приходятся на помещения площадью до 50 кв.м. Максимальная средняя арендная ставка на торговые помещения отмечена в Восточном направлении – 686 руб./кв.м./мес., а средняя цена продажи в Северном направлении – 59 804 руб./кв.м.

ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. УФА И РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Анализ объема предложения земельных участков г. Уфа и РБ

На рынке земельных участков Республики Башкортостан и г. Уфа выделяется как первичный рынок, так и вторичный рынок. Стоит отметить, что первичный рынок земли, в основном контролируется государством, является объектом пристального внимания ключевых игроков, внимательно следящих и непосредственно влияющих на планы градостроительного развития, выделения и формирования земельных участков под целевую застройку.

Земельные участки подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности и иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В связи с активным использованием земель под развитие различных проектов особую актуальность приобрела проблема **перевода земельных участков из одной категории в другую**, а также смена вида разрешенного использования. При этом вид разрешенного землепользования выбирается правообладателем самостоятельно. Перевод земли из одной категории в другую - вопрос непростой. Актуальность смены категории земли заключается в том, что, **изменив назначение земли, можно поднять ее стоимость в несколько раз**.

Среди предложения земельных участков под коммерческое использование³ оборот ведется в основном в категориях земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов (которые предназначены под строительство административных зданий, гостиничных и торговых комплексов и пр.) и земель промышленности и иного специального назначения (под строительство складов, производства и пр.). Земли сельскохозяйственного назначения представляют собой земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В их составе выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земли населенных пунктов используются для застройки и развития населенных пунктов. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные к следующим территориальным зонам: жилым, общественно-деловым, производственным; инженерных и транспортных инфраструктур, рекреационным, сельскохозяйственного использования, специального назначения, военных объектов, иным территориальным зонам.

Земли промышленности подразделяются на: земли промышленности, земли энергетики, земли транспорта, земли связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны и безопасности, земли иного специального назначения.

Рынок земельных участков г. Уфа и Республики Башкортостан во 2 полугодии 2019 г. отмечается ростом объема предложения участков. Так, рост объема предложения относительного прошлого периода составляет

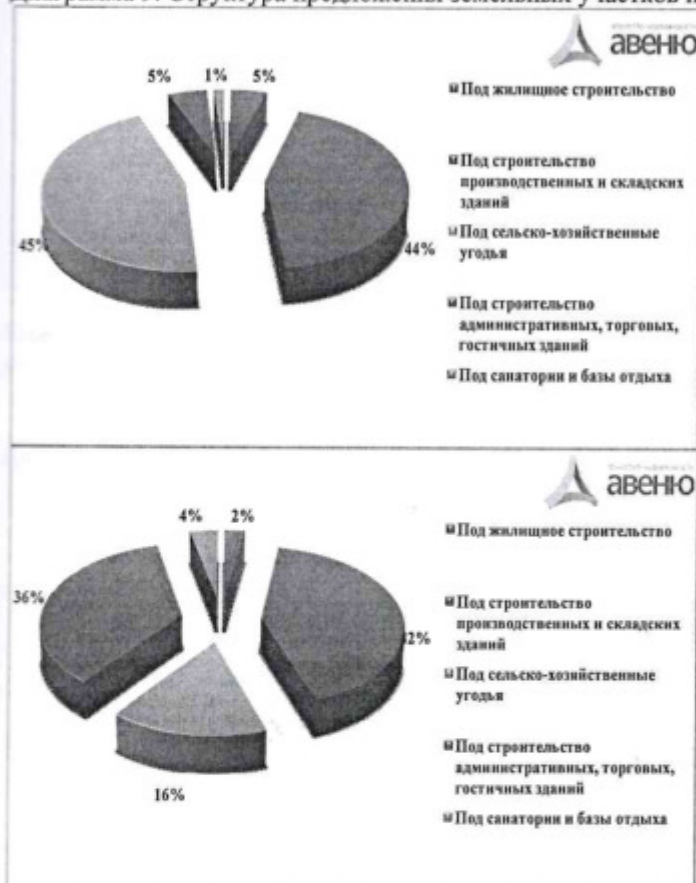
³ В данном отчете исследуется рынок земельных участков под коммерческое использование, т.е. не включаются земельные участки предназначенные под ИЖС.

0,42%. Стоит отметить что, несмотря на выход нового предложения, рынок по-прежнему характеризуется ограниченным объемом предложения.

На сегодняшний день рынок земельных участков является наименее развитым рынком коммерческой недвижимости. Это обусловлено не только ограниченностью предложения, но и его целевым назначением. Земельные участки с целевым назначением – это в большинстве случаев земельные участки, выставленные на продажу с уже готовым инвестиционным проектом. Например, строительство торговых и складских комплексов, строительство станций техобслуживания и АЗС.

На конец июня 2019 г. на рынке земельных участков при сегментации по назначению отмечаются незначительные изменения вследствие структурных сдвигов. Так значительное рост доли и в качественном и количественном выражении отмечается на участки под сельскохозяйственные угодья.

Диаграмма 9. Структура предложения земельных участков по назначению (слева – га, справа – шт.), %



В количественной и качественной оценке значительная разница наблюдается на участки под сельскохозяйственные угодья и под строительство административных, торговых и гостиничных зданий. Участки под сельхозугодья в количественной оценке доля предложения составляет 16% от общего объема предложения, тогда как в качественной оценке – 45%. Это обусловлено тем, что участки под сельхозугодья имеют большую площадь более 50 га, и представлены в основном в районах РБ.

Противоположная ситуация наблюдается на участках под строительство административных, торговых и гостиничных зданий в количественном выражения доля таких участков составляет 36%, при этом в качественном – 5%. Основная доля таких участков представлена небольшими площадями, средняя площадь которых достигает 1,5 га. Такие участки в основном расположены в городах на красной линии, в пригороде вдоль оживленных трасс и в строящихся поселках.

Диаграмма 10. Структура предложения земельных участков по виду права, %

В настоящее время рынок представлен широким спектром участков, как минимальной площади, так и весьма значительных площадей. Основная доля представлена участками небольших площадей. Размер земельного участка зачастую определяется целевым назначением. Так, наибольшая доля в общем объеме предложения земельных участков предоставляется объектами площадью до 3 га (69%); из них наибольшая часть участки площадью до 0,5 га – 37%, затем участки площадью от 1 до 3 га – 24% и участки, площадью от 0,5 до 1 га – 8%. В основном это земельные участки, предназначенные под строительство административных, торговых и гостиничных зданий, производственных и складских зданий, а также под жилищное строительство.

Доля предложения участков площадью 3-7 га приходится 16%, 7-10 га – 3%, а более 10 га – 12%. Эти земельные участки предназначены под строительство промышленных зданий или сельскохозяйственных предприятий. Структура предложения земельных участков по месторасположению (слева – шт., справа – га), %

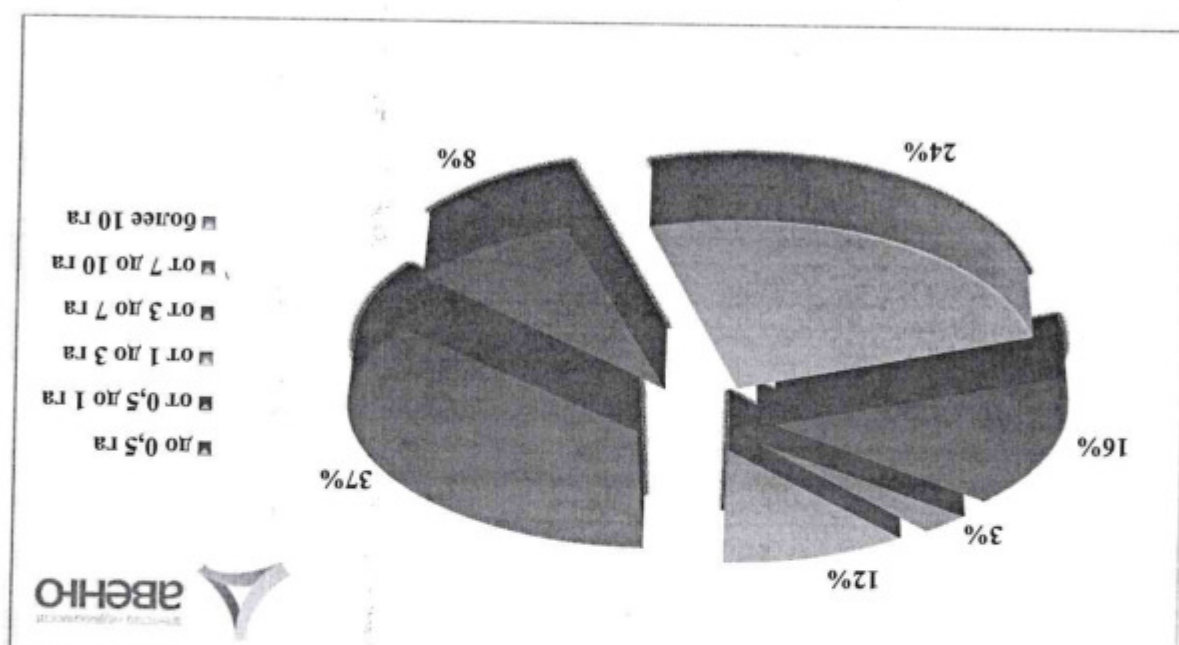
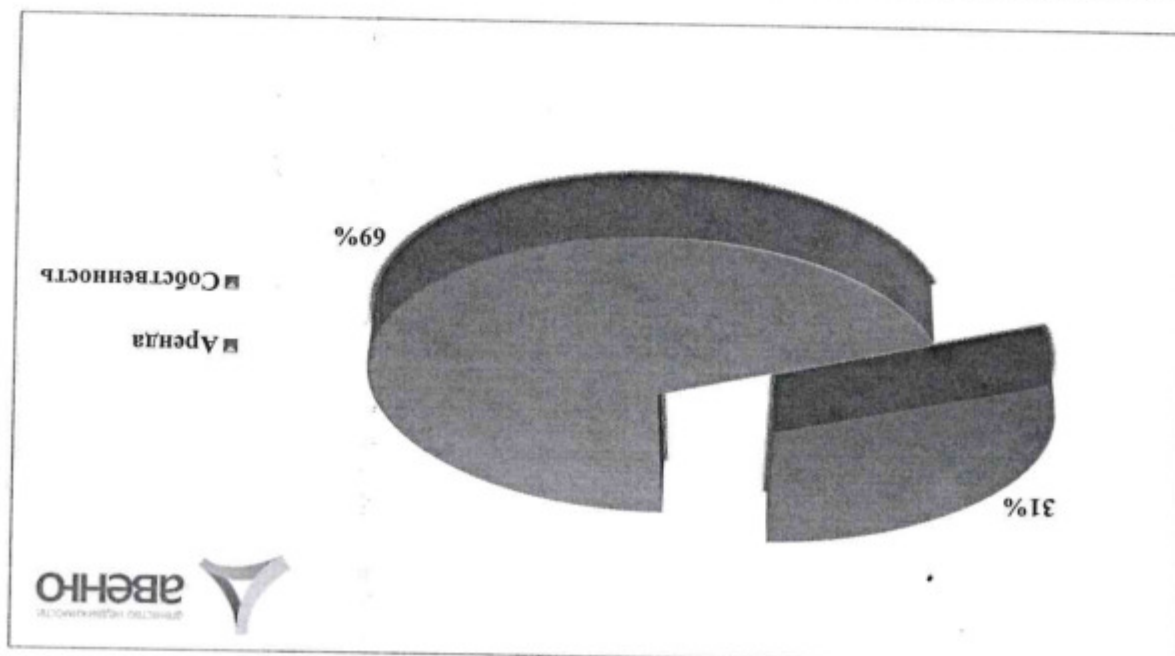
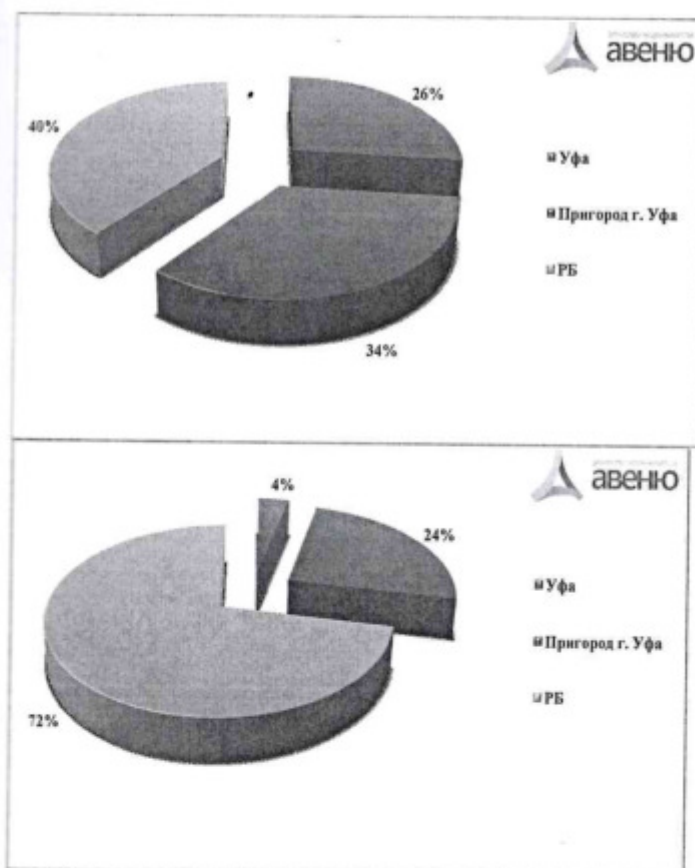


Диаграмма 11. Структура предложения по площади земельного участка, %

Наибольшая доля предлагаемых земельных участков находится в долгосрочной аренде – 69%. На земельные участки, находящиеся в собственности, приходится 31% от общего объема предложения.



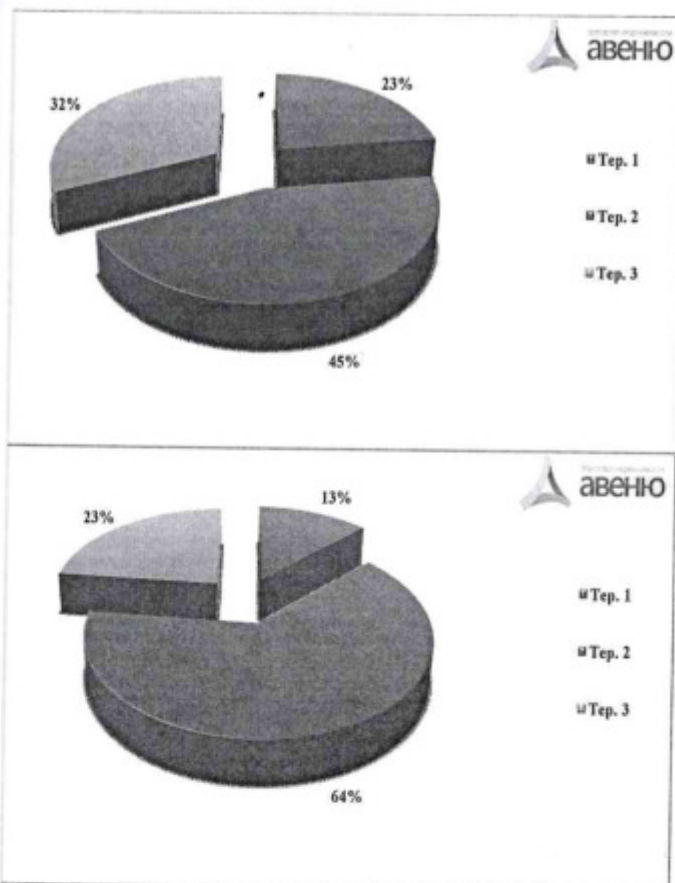


На предложение земельных участков в г. Уфа в количественном выражении приходится 26%, тогда как в качественном – 4%. Это обусловлено небольшими площадями земельных участков, площадь которых до 0,5 га.

Доля предложения пригорода г. Уфы в количественном и в качественном выражении практически на одинаковом уровне – 34% и 24% соответственно.

Доля предложения участков в городах и районах РБ в количественной оценке ниже доли в качественной оценке – 40% и 72% соответственно. Обусловлено это тем что, в данном сегменте присутствуют предложения земельных участков больших площадей под сельхоз назначение и под строительство промышленных и складских зданий.

Диаграмма 13. Структура предложения земельных участков г. Уфы по месторасположению (слева – шт., справа – га), %



Территория 1 – территория, вдоль торговых коридоров и улиц с высоким автомобильным и пешеходным трафиком;

Территория 2 – территория, вдоль второстепенных улиц с невысоким автомобильным и пешеходным трафиком и спальные районы;

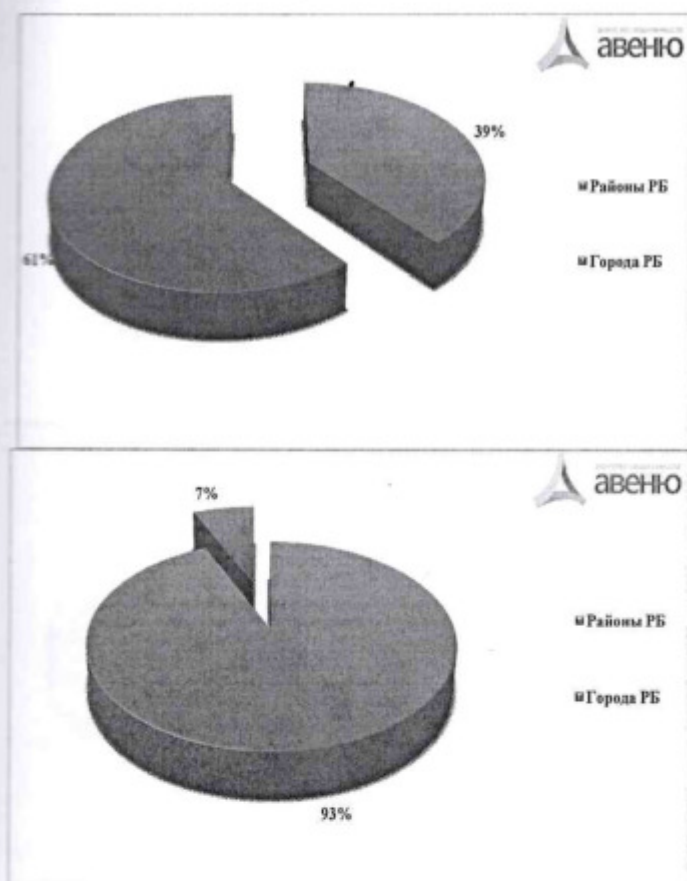
Территория 3 – территория промышленных зон и окраин города, в которых отсутствует пешеходный трафик.

Доминирующая доля земельных участков в г. Уфа, как и предыдущем периоде, сконцентрирована в спальных районах города и вдоль второстепенных улиц с невысоким автомобильным и пешеходным трафиком (64% и 45% в количественном и качественном выражении соответственно).

Предложение земельных участков, расположенных на оживленных улицах («торговых коридорах») и в административно-деловой части города незначительно и составляет 13% в количественном выражении и 23% в качественном, т.к. зачастую площадь этих участков менее 0,5 га.

На окраинах города и промышленных частях расположено 32% или 23% в количественном и качественном выражениях.

Диаграмма 14. Структура предложения земельных участков РБ по месторасположению (слева – шт., справа – га), %



В структуре предложения земельных участков РБ по месторасположению в количественной характеристике отмечается рост доли предложения в городах РБ до 61% (рост относительно прошлого на 15%), а в количественной оценке остался на прежнем уровне – 7%. Значительное различие в качественном выражении обусловлено тем, что в предложении участков в районах РБ отмечены участки под сельхозугодия, площадь которых более 50 га, при этом в городах РБ представлены участки площадью менее 10 га.

Централизованные коммуникации (электричество, газоснабжение, водоснабжение) присутствуют не во всех представленных на рынке объектах. На рынке земельных участков г. Уфа все предложения имеют централизованные коммуникации, т.к. во всех объектах они подведены на участок, либо проходят по границе участка. В пригороде г. Уфы и в других районах и городах РБ ситуация несколько иная: в ряде участков отсутствуют коммуникации. Наиболее обеспеченны земельные участки электричеством, а наименее централизованным водоснабжением.

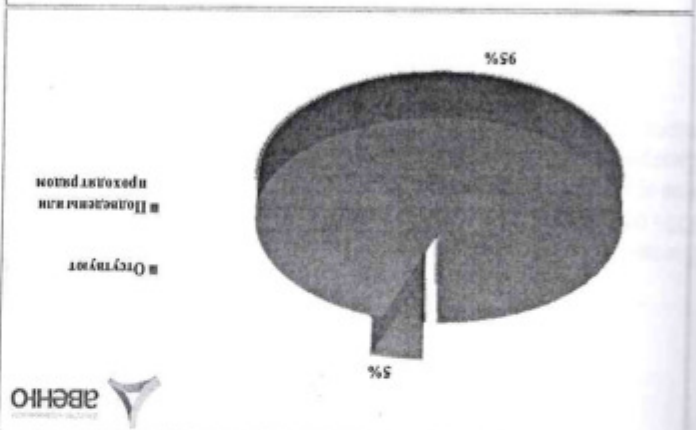
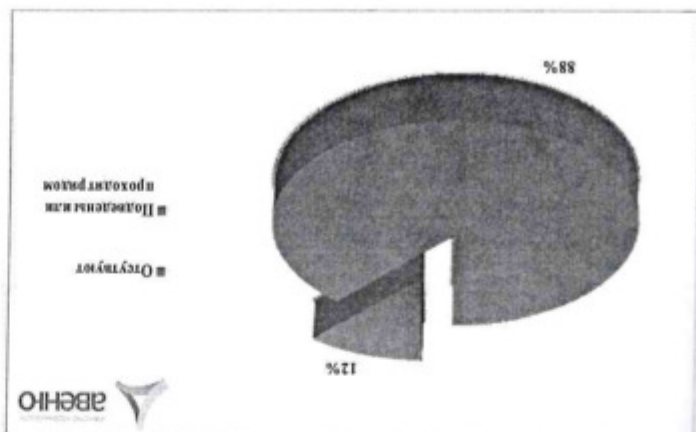
Далее представлены диаграммы о структуре предложения земельных участков в пригороде г. Уфы в качественном и количественном выражении.

Диаграмма 15. Структура предложения земельных участков в Пригороде г. Уфа по наличию водоснабжения (слева – шт., справа – га), %

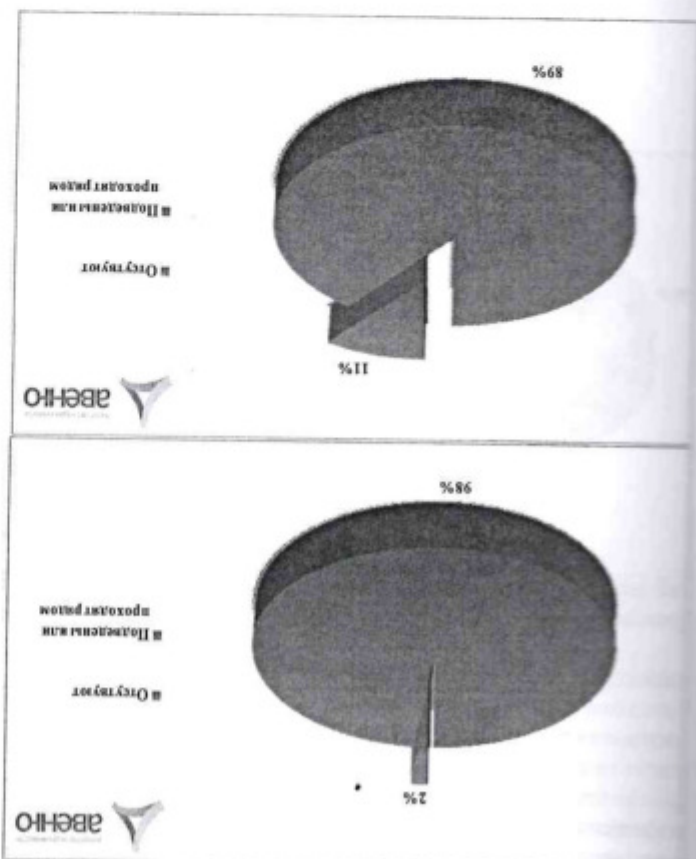


Водоснабжение присутствует в 91% объектов в количественном и 73% в качественном выражениях. Разница связана с тем, что зачастую участки под сельхоз назначение или жилищное строительство не имеют водоснабжения, а площадь участков достаточно большая. Тогда как участки под строительство коммерческой недвижимости имеют небольшую площадь и все коммуникации.

Диаграмма 16. Структура предложения земельных участков в Пригороде г. Уфа по наличию электроэнергии (слева – шт., справа – га), %



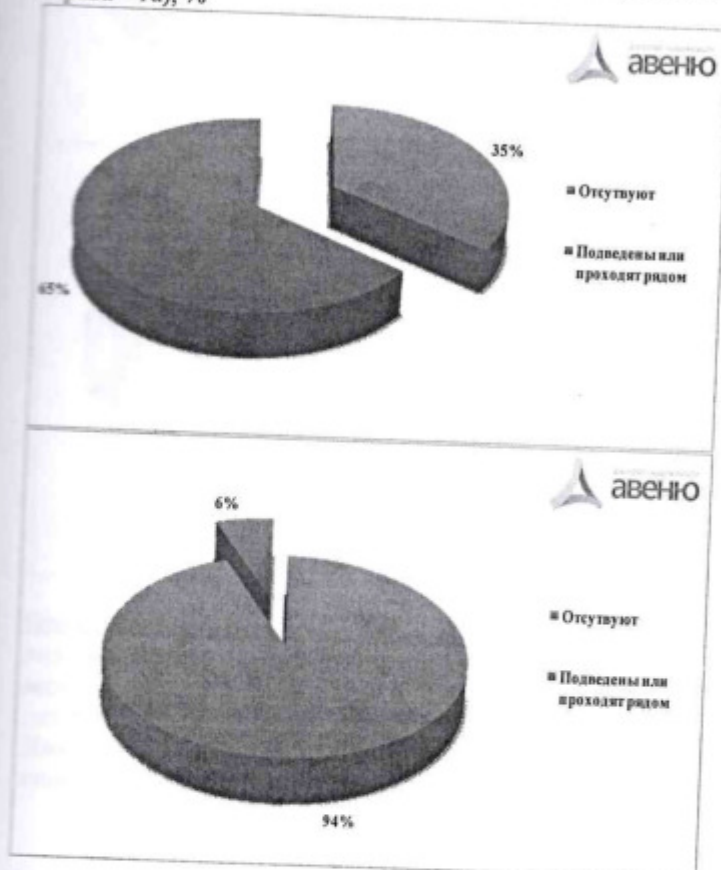
Участки с централизованной электрификацией занимают 98% в количественном выражении и 89% в качественном.
 Диаграмма 17. Структура предположения земельных участков в Пригороде г. Уфа по наличию газоснабжения (слева – шт., справа – га), %



Газоснабжение присутствует в 95% участков (в количественном выражении) и 88% участков в качественном выражении.

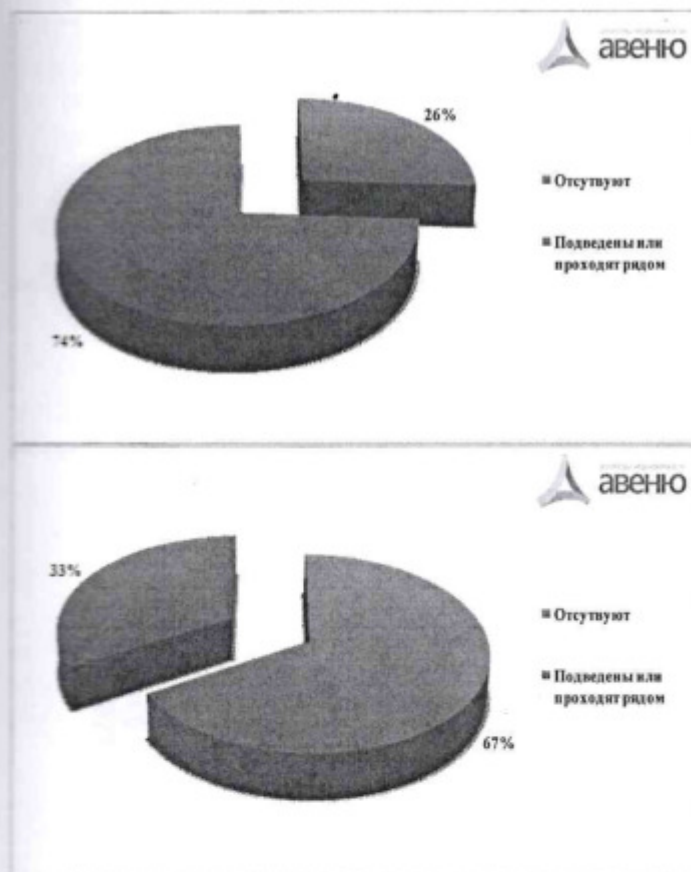
В городах и районах Республики Башкортостан коммуникации также присутствуют не во всех объектах. В предложении земельных участков в РБ присутствуют объекты больших площадей под сельскохозяйственное назначение, в которых отсутствуют все коммуникации, но количество таких объектов ограничено, а также участком в Архангельском районе площадью 830 га, в котором отсутствуют все коммуникации. Поэтому структуры предложения в качественном и количественном выражении противоположны.

Диаграмма 18. Структура предложения земельных участков в РБ по наличию водоснабжения (слева – шт., справа – га), %

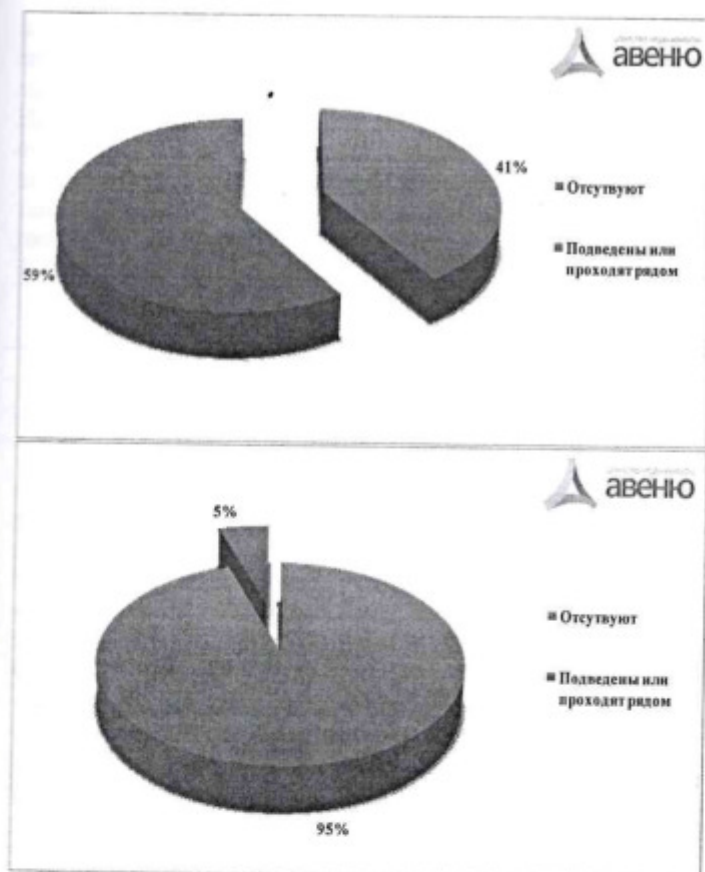


В количественном выражении в 65% предложений водоснабжение подведено или проходит по границе, а в 35% отсутствует. А в качественном выражении в 94% водоснабжение отсутствует и лишь в 6% подведено или проходит по границе.

Диаграмма 19. Структура предложения земельных участков в РБ по наличию электроэнергии (слева – шт., справа – га), %



При сегментации рынка земельных участков РБ на наличии линии передач, ситуация схожа с водоснабжением. В количественном выражении основная доля сосредоточена на участках с подведенными линиями электроэнергии – 59%. Тогда как в качественном выражении наблюдается противоположная ситуация. Доминирующая доля рынка приходится на участки с отсутствием электроэнергии. Диаграмма 20. Структура предложения земельных участков в РБ по наличию газоснабжения (слева – шт., справа – га), %



Так же как и в случае с водоснабжением и электроснабжением, газоснабжение отсутствует в участках, которые имеют большие площади. Поэтому в качественном выражении доля объектов с наличием газоснабжения составляет 95%, тогда как в количественном – 59%.

Анализ ценовой ситуации на рынке земельных участков под коммерческое назначение. Сроки экспозиции на рынке земельных участков варьируются от месторасположения и его целевого назначения.

Сроки экспозиции в г. Уфа:

Под строительство жилой недвижимости – 9-12 мес.

Под строительство административных, торговых и гостиничных зданий – 6-9 мес.

Под строительство производственных и складских зданий – 10-18 мес.

Сроки экспозиции в Пригороде г. Уфа:

Под строительство жилой недвижимости – 9-12 мес.

Под строительство административных, торговых и гостиничных зданий – 6-9 мес.

Под строительство производственных и складских зданий – 10-18 мес.

Под сельскохозяйственное назначение более 18 мес.

Сроки экспозиции в Республике Башкортостан:

Под строительство жилой недвижимости – 10-12 мес.

Под строительство административных, торговых и гостиничных зданий – 8-10 мес.

Под строительство производственных и складских зданий – 12-18 мес.

Под сельскохозяйственное назначение более 18 мес.

Скидки на рынке земельных участков составляют 10-20%.

Развитость и активность рынка земли, и непосредственно стоимость земельных участков, зависят не только от экономической ситуации в стране, но и от множества других факторов. Чем выше спрос на рынке земли, что сигнализирует о намеренности и готовности приобрести земельный участок, тем больше предложений и, следовательно, рынок более активен и лучше развит в плане формирования цены.

Ценовая динамика на рынке земельных участков г. Уфа и Республики Башкортостан наконец 2019 г.

отрицательна, что обусловлено структурными сдвигами на рынке: выход нового предложения, реализация участков, а также повышением или снижением цен на участки собственниками.

Для анализа ценовой ситуации на рынке земельных участков структурируем объекты, выделив следующие направления: по целевому назначению и по местоположению, что позволяет средней цене предложения отражать ситуацию на рынке наиболее комплексно. Сегментирование земельных участков, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий

потенциальными инвесторами и девелоперами. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, сделаем акцент на данных характеристиках.

На первое место встает фактор местоположения, что обуславливает коммерческую привлекательность отдельного объекта. Под коммерческой привлекательностью понимается, прежде всего, возможность получения разрешений на строительство, разрешений на подключение к сетям общего пользования, теплоснабжения, водоснабжения и электроснабжения. Также на стоимость земельного участка влияет развитость инфраструктуры и наличие хорошей подъездной автодороги.

Таблица 1. Стоимость продажи земельных участков по месторасположению, руб./кв.м.

	Ценовые характеристики, руб./кв.м.		
	Min	Ср. взвеш.	Max
г. Уфа	125,0	6278,49	29 900
Пригород г. Уфа	20,0	1084,67	16 666,67
РБ	0,66	920,05	13 500

Самые высокие цены на земельные участки традиционно приходятся на г. Уфа, что обусловлено более высокой привлекательностью для инвесторов и девелоперов, т.к. ожидается наикратчайший срок окупаемости относительно пригорода и других городов РБ.

В г. Уфа цены на земельные участки варьируются от 125 руб./кв.м. до 29 900 руб./кв.м. Средняя цена за 1 кв.м. составляет 6278,49 руб./кв.м. В основном на рынке земельных участков г. Уфы представлены объекты, предназначенные под строительство коммерческой недвижимости. Эти участки расположены в основном на красной линии, имеют хорошую транспортную доступность, развитую окружающую инфраструктуру, а также все необходимые коммуникации.

В Пригороде г. Уфы цены варьируются от 20 руб./кв.м. до 16 666,67 руб./кв.м. Средняя стоимость за 1 кв.м. земли составляет 1 084,67 руб./кв.м. Большинство земельных участков, представленных в Пригороде, представляют собой участки, предназначенные под строительство производственно-складских зданий или под строительство административных и торговых зданий. В основном на всех участках, предназначенных под строительство производственных и складских зданий, проведены коммуникации.

Рынок земельных участков в городах РБ представлен ограниченным объемом предложения. В ряде городов РБ предложение отсутствует вовсе. Стоит отметить, что в предложении сконцентрированы объекты, имеющие невыгодное расположение. Стоимость участков варьируется от 0,66 руб./кв.м. до 13 500 руб./кв.м. Средние цены на земельные участки в городах и районах РБ составляют 920 руб./кв.м.

Динамика средней стоимости 1 кв.м. земельного участка во 2 полугодие 2019 г. в зависимости от месторасположения показала следующие изменения:

Таблица 2. Индексы изменения стоимости продажи земельных участков по месторасположению, %

	г. Уфа	Пригород г. Уфа	РБ
июнь – декабрь 2019 г.	-4,11%	-8,79%	-8,62%

Отрицательная ценовая динамика отмечается на все земельные участки, что обусловлено низким спросом на земельные участки за отчетный период.

Ценовые показатели отдельных территорий, в результате разбивки г. Уфы по уровню привлекательности для потенциальных покупателей.

Таблица 3. Стоимость продажи земельных участков г. Уфы по месторасположению, руб./кв.м.

	Ценовые характеристики, руб./кв.м.		
	Мин.	Ср. взвеш.	Макс.
Территория 1	4526,57	10901,98	23 809,52
Территория 2	423	5330,33	29 900
Территория 3	125,0	2289,98	8 333,33

Самые привлекательные участки в г. Уфа расположены вдоль основных транспортных магистралей, «торговых коридоров», в которых присутствует высокий автомобильный и пешеходный трафик – средняя стоимость на уровне 10 901,98 руб./кв.м.

Несколько ниже стоимость земельных участков, расположенных вдоль второстепенных улиц административно-деловой части города, а также в спальных районах – средняя стоимость на уровне 5 330,33 руб./кв.м.

Самые низкие цены в городе приходятся на участки, которые расположены в промышленных зонах и окраинах города, в которых отсутствует пешеходный трафик – 2 298,98 руб./кв.м.

Таблица 4. Индексы изменения стоимости продажи земельных участков г. Уфы по месторасположению, %

	Территория 1	Территория 2	Территория 3
июнь – декабрь 2019 г.	-0,82%	-4,37%	-15,35%

Под строительство	140	1 731,82	4 533,33
Под жилищное строительство	56,18	451,25	609,76
Под строительство производственных и складских зданий	20	1 287,34	16 666,67
Под строительство	224	182,61	410,94
Под сельскохозяйдия	Min	Ср. взвеш.	Max
Основные характеристики, руб./кв.м.			

руб./кв.м.

Самые высокие цены приходится на земельные участки под строительство административных, торговых и гостиничных зданий – средняя стоимость на уровне 8 687,37 руб./кв.м. Средняя стоимость на земельные участки под промышленные и складские здания на уровне 5 003,87 руб./кв.м. Предложение земельных участков под жилищное строительство в г. Уфа ограничено. В основном такие участки предоставляются на аукционах и контролируются государством.

Таблица 5. Стоимость продажи земельных участков в разбивке по назначению в пригороде г. Уфы.

Под строительство административных, торговых и гостиничных зданий	423,08	8 687,37	23 809,52
Под жилищное строительство	3 906,25	-	-
Под строительство производственных и складских зданий	125,0	5 003,87	29 900
Min	Ср. взвеш.	Max	
Основные характеристики, руб./кв.м.			

Таблица 7. Стоимость продажи земельных участков в разбивке по назначению в г. Уфа, руб./кв.м.

таблице.

Основные характеристики земельных участков г. Уфа в разбивке по назначению представлены ниже в таблицах.

Месторасположения.

денежных средств в данные сегменты. Стоит отметить, что цены имеют высокую вариативность от фактора гостиничных зданий. Что связано с высокой доходностью и низкими сроками окупаемости инвестирования Самая высокая стоимость отмечается на земельных участках под строительство торговых, офисных и складских зданий. Обладают достаточным потенциалом для развития логистической инфраструктуры.

сложился уникальный предпосылки для решения крупных транспортных задач, то данные территории по сравнению с торгово-офисной недвижимостью. Однако ввиду того, что в г. Уфа и республике в целом логистических комплексов. Данный сегмент недвижимости на сегодняшний день является менее развитым производственных и складских зданий, что связано с возможностью развития на данной территории окупаемости. Несколько выше инвестиционная привлекательность земельных участков под строительство участков под сельскохозяйдия, что обусловлено низкой доходностью инвестирования и высокими сроками инвестирования привлекательности, доходности объектов. Самые низкие цены отмечены на земельные участки под строительство коммерческой недвижимости: торгово-офисной, центра или бизнес-центра и т.д.

Такая, если речь идет о земельном участке в центре города, то наиболее выгодным и перспективным будет месторасположением, т.к. назначение земельного участка подпадает исходя из его месторасположения. Назначение. Необходимо отметить, что данный фактор достаточно сильно коррелирует с

Следующим ценнообразующим фактором после местоположения земельного участка является его

В городах РБ цены выше – на уровне 1 270,5/кв.м., а в сельской местности на уровне 420,83 руб./кв.м. На конец 2019 г. на рынке земельных участков в республике Башкортостан, отмечается снижение цен в

Районы РБ	0,66	420,83	13 500
Города РБ	10,	1270,5	12 272,73
Min.	Ср. взвеш.	Max.	
Основные характеристики, руб./кв.м.			

Таблица 5. Стоимость продажи земельных участков РБ по месторасположению, руб./кв.м.

популярностью данных участков у потенциальных инвесторов.

расположенные в основном в промышленных районах города – 15,35%, что обусловлено наименьшей отрицательная динамика. Наибольшее снижение участков отмечается на земельных участках

За 2 полугодие 2019 г. на рынке земельных участков г. Уфы также как и в 1 полугодии отмечается

административных, торговых и гостиничных зданий			
---	--	--	--

В пригороде за отчетный период, как и на рынке г. Уфы прослеживается рост цен, что обусловлено выходом на рынок новых участков со стоимостью продажи выше средней. Также самые высокие цены отмечаются на участки под строительство административных, торговых и гостиничных зданий – 1 731,82 руб./кв.м. Значительно ниже средняя стоимость земельных участков под строительство производственных и складских зданий – 1 287,34 руб./кв.м. Самая низкая средняя стоимость приходится на участки под жилищное строительство и сельхозугодия – 451,25 руб./кв.м. и 182,61 руб./кв.м., что обусловлено отсутствием централизованных коммуникаций, в большей части, представленных на рынке объектов.

Таблица 6. Стоимость продажи земельных участков в разбивке по назначению в РБ, руб./кв.м.

	Ценовые характеристики, руб./кв.м.		
	Min	Ср. взвеш.	Max
Под сельхозугодия	1,3	262,58	1 401,52
Под строительство производственных и складских зданий	0,666	1857,32	13 500
Под строительство административных, торговых и гостиничных зданий.	33,33	1987,35	12 272,73,0
Под строительство санатории и базы отдыха	138,89	291,25	500

В городах и районах РБ наблюдается снижение средних цены на земельные участки во всех сегментах рынка.

Наибольшая средняя цена отмечается на участки под административные здания – 1987,35 руб./кв.м. Средняя стоимость на земельные участки под промышленные и складские здания на уровне 1 857,32 руб./кв.м. Высокая стоимость 1 кв.м. земли производственно-складского назначения обусловлена

концентрацией предложения в городах Стерлитамак, Салават и Нефтекамск.

Рост средних цен отмечено на участки под санатории и базы отдыха до 291,25 руб./кв.м., вследствие реализации участков с высокой стоимостью.

Самые низкие цены представлены на земельные участки под сельхозугодия – на уровне 262,58 руб./кв.м.

Как было отмечено ранее, это обусловлено отсутствием коммуникаций и большими площадями участков.

В зависимости от вида права средние цены на земельные участки в г. Уфа, пригороде и других городах, районах РБ представлены ниже в таблицах.

Таблица 7. Стоимость продажи земельных участков в разбивке по виду права г.Уфа, руб./кв.м.

	Ценовые характеристики, руб./кв.м.		
	Min	Ср. взвеш.	Max
Аренда	125	5687,23	23758,10
Собственность	1 428,57	10 025,36	29 900

В г. Уфа средняя стоимость земельных участков в собственности на уровне 10 025,36 руб./кв.м., что выше относительно объектов, которые находятся в аренде (5 687,23 руб./кв.м.). Так как, право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке и повышает интерес потенциальных покупателей.

Таблица 8. Стоимость продажи земельных участков в разбивке по виду права Пригород г. Уфы, руб./кв.м.

	Ценовые характеристики, руб./кв.м.		
	Min	Ср. взвеш.	Max
Аренда	20	804,25	4 583,33
Собственность	100	1268,36	16 666,67

В Пригороде средние цены на объекты в собственности выше, чем средние цены на право аренды. Так средняя стоимость участков в собственности составляет – 1 268,36 руб./кв.м., а в аренде – 804,25 руб./кв.м.

Таблица 9. Стоимость продажи земельных участков в разбивке по виду права, РБ руб./га

	Ценовые характеристики, руб./га		
	Min	Ср. взвеш.	Max

Аренда	0,66	452,36	2 720
Собственность	1,3	2098,36	13 500

В городах и районах РБ картина аналогичная: самые высокие цены представлены на участки, находящиеся в собственности – 2 098,36 руб./кв.м., а на участки в аренде – 452,36 руб./кв.м.

Следующим ценообразующим фактором является площадь земельного участка. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли.

В следующей таблице представлены ценовые характеристики земельных участков в разбивке по площадям и назначениям.

Таблица 10. Стоимость продажи земельных участков в разбивке по площади, г. Уфа, руб./кв.м.

		Менее 0,5 га	От 0,5 до 1 га	От 1 до 3 га	Более 3 га
Под строительство производственных и складских зданий	Мин.	697,67	3 000	1000	125
	Ср. взвеш.	6857,36	-	3025,24	3 925,63
	Макс.	29 900	-	6 538,46	8 333
Под жилищное строительство	Мин.	-	3 906,25	-	-
	Ср. взвеш.	-	-	-	-
	Макс.	-	-	-	-
Под строительство административных, торговых, гостиничных зданий	Мин.	980,39	1 388,89	423,09	450
	Ср. взвеш.	11 087,93	9025,78	5874,21	2 871,69
	Макс.	23 758,10	23 809,52	15384,62	8 765,52

Ограничено предложение в г. Уфа под жилищное строительство, что обусловлено неразвитостью вторичного рынка в рамках данного сегмента (контролируется государством, отторгается посредством аукционов, конечная стоимость в ходе которых может вырасти в несколько раз).

Максимальная средняя цена в г. Уфа отмечается на участки площадью менее 0,5 га под строительство административных, гостиничных и торговых зданий – 11 087,93 руб./кв.м.

Таблица 11. Стоимость продажи земельных участков в разбивке по площади, Пригород, руб./кв.м.

		Менее 1 га	От 1 до 3 га	Более 3 га
Под сельскохозяйственные угодья	Мин.	-	186,92	24
	Ср. взвеш.	-	-	180,64
	Макс.	-	320	410,96
Под строительство производственных и складских зданий	Мин.	526,32	217,39	20
	Ср. взвеш.	1987,45	854,25	388,07
	Макс.	16 666,67	1 600	1 309,52
Под жилищное строительство	Мин.	609,76	500	56,18
	Ср. взвеш.	-	-	-
	Макс.	-	-	500
Под строительство административных, торговых, гостиничных зданий	Мин.	925	140	140,63
	Ср. взвеш.	2015,36	1789,34	998,89
	Макс.	4 533,33	3 333,33	3 250

Самые высокие цены прослеживаются на участки под строительство административных и торговых зданий наименьшей площади до 1 га – 2 015,36 руб./кв.м. Стоит отметить, что относительно прошлого полугодия средняя цена увеличилась, что обусловлено выходом на рынок объектов с высокой стоимостью.

Предложение участков под жилищное строительство ограничено, как и в г. Уфа, в присутствующих на рынке предложениях отсутствуют коммуникации, ввиду чего прослеживается низкая средняя стоимость.

Под сельскохозяйственные угодья представлены земельные участки больших площадей, более 3 га – средняя стоимость на уровне 180,64 руб./кв.м.

Таблица 12. Стоимость продажи земельных участков в разбивке по площади, РБ, руб./кв.м.

		Менее 1 га	От 1 до 3 га	Более 3 га
Под сельскохозяйственные угодья	Мин.	1 200	40	130
	Ср. взвеш.	-	110,82	196,78
	Макс.	1 401,52	175,78	1 000
Под строительство производственных и складских зданий	Мин.	120,69	160,91	0,66
	Ср. взвеш.	2798,31	898,78	108
	Макс.	13 500	3 000	138,89
Под строительство административных, торговых, гостиничных зданий	Мин.	444,44	100	333,33
	Ср. взвеш.	2987,34	1018,95	-
	Макс.	12 272,73	2 272,73	-
Под строительство санаторий и базы отдыха	Мин.	-	166,67	138,89
	Ср. взвеш.	-	-	196,21
	Макс.	-	-	500

По республике в целом прослеживается аналогичная картина: ограниченное предложение земельных участков под жилищное строительство и сельское хозяйство. Под сельхозугодья представлены участки больших площадей, в основном более 3 га – средняя стоимость на уровне 196,97 руб./кв.м.

Самые высокие средние цены отмечены на земельные участки под строительство административных и торговых зданий. Наибольшая стоимость приходится на участки площадью до 1 га – 1018,95 руб./кв.м. Еще одним из факторов, влияющим на стоимость, является наличие централизованных коммуникаций. Стоимость участков с коммуникациями и без них значительно разнятся. При этом стоимость участков с централизованными коммуникациями значительно выше по сравнению с участками без них, так как это является наиболее интересным для потенциальных покупателей.

Ценовые характеристики на земельные участки в г. Уфа в зависимости от наличия коммуникаций отражены в следующих таблицах. Стоит отметить, что в г. Уфа представлены лишь объекты с наличием централизованных коммуникаций: они проходят по границе участка или подведены на территорию.

Таблица 13. Стоимость продажи земельных участков по наличию коммуникаций г.Уфа, руб./кв.м.

		Ценовые характеристики, руб./кв.м.		
		Мин.	Ср. взвеш.	Макс.
Подведены или проходят рядом		125	6 077,90	23 913,04
Отсутствуют		-	-	-

Средние цены на земельные участки в Пригороде при сегментировании по наличию коммуникаций приводятся ниже:

Таблица 14. Стоимость продажи земельных участков по наличию коммуникаций Пригород, руб./кв.м.

		Ценовые характеристики, руб./кв.м.		
		Мин.	Ср. взвеш.	Макс.
Водоснабжение	Подведены или проходят рядом	11,82	1 065,94	5 000
	Отсутствуют	56,18	879,51	2 318,8
Электричество	Подведены или проходят рядом	11,82	1 065,94	5 000
	Отсутствуют	56,18	-	-
Газоснабжение	Подведены или проходят рядом	11,82	1 088,10	5 000
	Отсутствуют	56,18	371,11	700

Средняя стоимость земельных участков с наличием централизованного водоснабжения составляет 1 065,94 руб./кв.м. А на объекты, в которых коммуникации отсутствуют средняя стоимость на уровне 879,51 руб./кв.м. Централизованное электричество присутствует во всех представленных на рынке объектах, за

исключением одного объекта, расположенного в д. Казырово под жилищное строительство. Средняя стоимость земельных участков с наличием централизованного электричества составляет 1 067,94 руб./кв.м. Средняя стоимость участков с централизованным газоснабжением на уровне – 1 088,10 руб./кв.м., а без газоснабжения на уровне 371,11 руб./кв.м.

По Республике Башкортостан средняя стоимость земельных участков при сегментации по наличию коммуникаций в 1 полугодии 2019 г. отмечается снижение цен.

Таблица 17. Стоимость продажи земельных участков по наличию водоснабжения РБ, руб./кв.м.

		Ценовые характеристики, руб./кв.м.		
		Мин.	Ср. взвеш.	Макс.
Водоснабжение	Подведены или проходят рядом	62,50	884,70	5 200
	Отсутствуют	0,66	287,78	2 000
Электричество	Подведены или проходят рядом	8	804	5 200
	Отсутствуют	0,66	339,59	2 000
Газоснабжение	Подведены или проходят рядом	62,50	891,33	5 200
	Отсутствуют	0,66	386,97	2 333,33

Средняя стоимость земельных участков с наличием централизованного водоснабжения составляет 884,70 руб./кв.м., а объектов без водоснабжения – 287,78 руб./кв.м.

Средняя стоимость земельных участков с наличием централизованного электричества составляет 804 руб./кв.м., а объектов без электричества – 339,59 руб./кв.м.

Средняя стоимость земельных участков с наличием централизованного газоснабжения составляет 891 руб./кв.м., а объектов без газа – 386,97 руб./кв.м.

Кроме вышеперечисленных факторов, стоимость земельных участков зависит и от множества других факторов, таких как: наличие подъездных путей, топографических характеристик самого участка и ограничений строительства. Однако ввиду того, что рынок земли в отличие от большинства рынков менее организован и отличается от конкурентного рынка ценовые характеристики их не всегда возможно корректно отразить.

Спрос на рынке земельных участков под коммерческое назначение

Спрос на рынке земельных участков во 2 полугодие 2019 г. Отмечается снижением. На рынке земли в г. Уфа и республике спрос зависит от целевого назначения и возрастает по мере перехода от незастроенных участков к уже освоенным городским территориям. Одним из факторов, препятствующих покупке земельного участка среди потенциальных покупателей является неструктурированность и непрозрачность рынка земли под коммерческое использование. Что влияет на отсутствие у покупателей понимания таких факторов как среднерыночная стоимость, справедливость цены земли в целом. Другим фактором является предложение на рынке низколиквидных объектов, в которых отсутствуют либо подъездные пути, либо коммуникации, либо другие характеристики, что препятствует совершению сделки. А участки, имеющие положительные характеристики (выгодное месторасположение, все коммуникации, земля в собственности, развитую окружающую инфраструктуру) отличаются весьма завышенной стоимостью, неприемлемой для большинства потенциальных покупателей.

Диаграмма 24. Структура спроса земельных участков по назначению, %

При сегментации спроса на земельные участки по площади наибольшая доля приходится на участки площадью меньше 1 га и от 1 до 3 га – по 41% каждый. Минимальная доля спроса отмечена на участках площадью от 3 до 7 га – 3%. Доля спроса на участки более 7 га – 15%.

Вывод:

На рынке земельных участков г. Уфы и Республики Башкортостан ростом объема нового предложения и поглощения на рынке. На рынке представлены различные предложения для реализации больших земельных массивов для крупных инвестиционных проектов. Например, строительство коттеджных поселков, логистических парков и другие объекты.

Наибольшая доля предложения на рынке земли г. Уфы и РБ отмечается под строительство административных, торговых и гостиничных зданий. Относительно месторасположения наибольшая доля предложения отмечается в г. Уфа на участки площадью до 1,5 га. При этом в пригороде г. Уфы и РБ

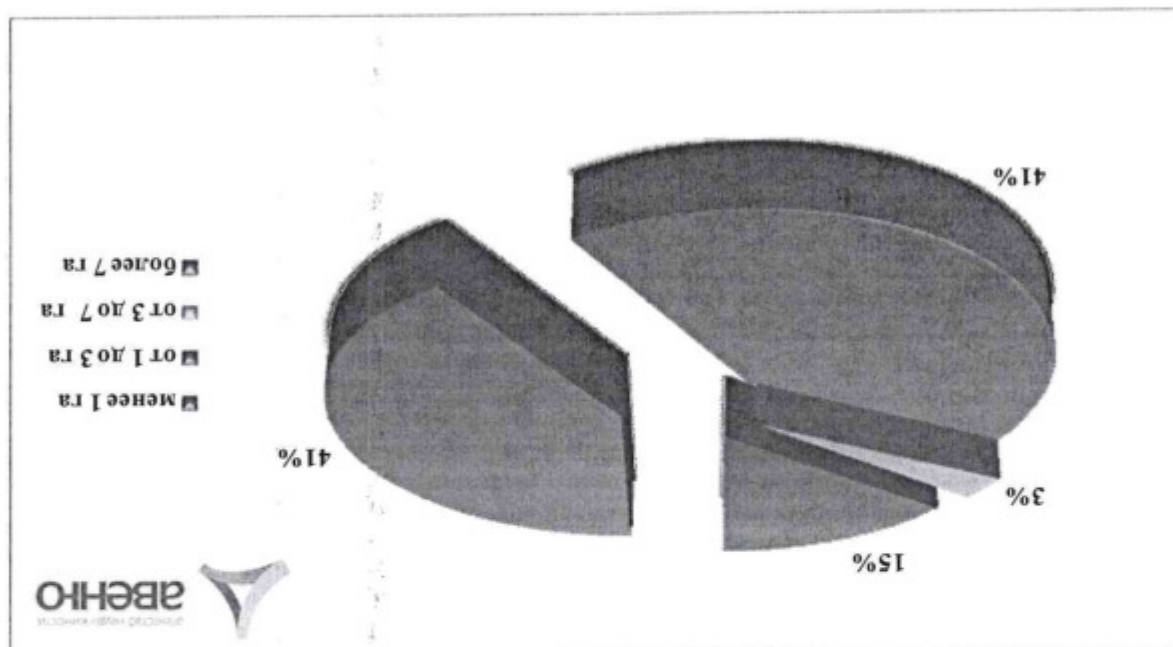
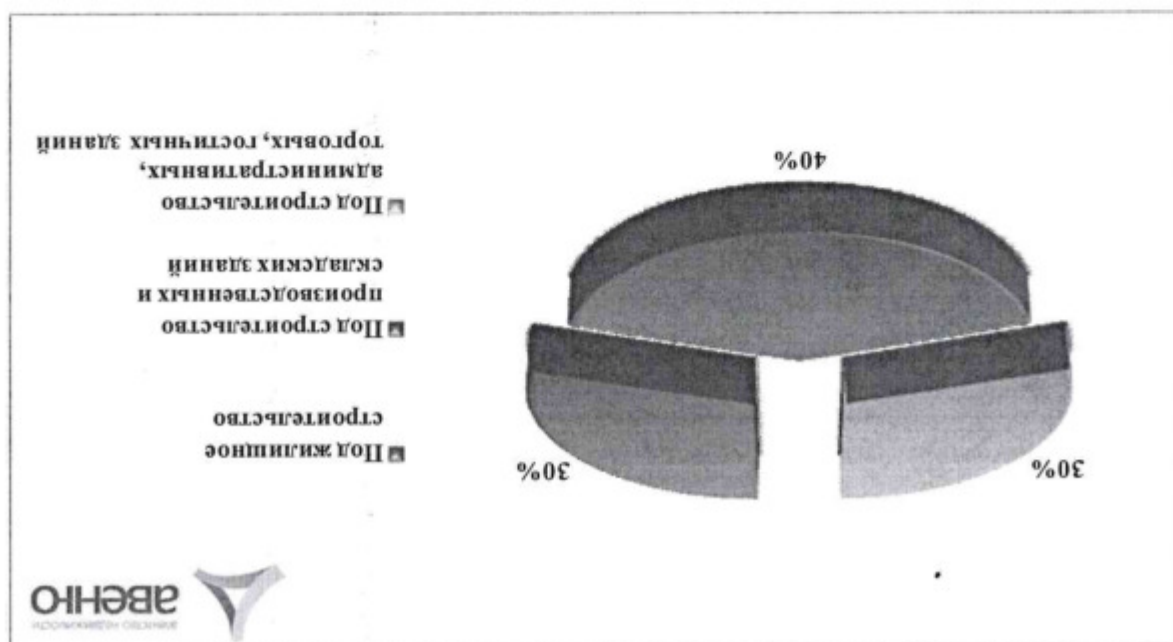


Диаграмма 25. Структура предложения по площади земельного участка, %

Основной спрос приходится на земельные участки под строительство производственных и складских зданий – 40%. Доля спроса на земельные участки под строительство административных и торговых – 30%. В качестве таких участков потенциальные покупатели рассматривают лишь те, которые имеют перспективно выгодное расположение, наличие подъездных дорог и коммуникаций. В обратном случае, назначение земли не имеет большого значения при отсутствии вышеуказанных факторов.



наибольшая доля предложения приходится на участки под строительство производственно-складской недвижимости площадью до 4 га.

Ценообразование на рынке земельных участков зависит от месторасположения, назначения участка и наличия коммуникаций на участке. Самые высокие средние цены на земельные участки приходятся на г. Уфа (6 278 руб./кв.м.), что обусловлено более высокой привлекательностью для инвесторов и девелоперов, т.к. ожидается наикратчайший срок окупаемости относительно пригорода и других городов РБ. В пригороде г. Уфа и других городах и районах РБ средняя стоимость составляет – 1 084 руб./кв.м. и 920 руб./кв.м. соответственно. Наиболее высокая стоимость продажи отмечается на земельные участки под строительство торговых, административных, гостиничных и жилых зданий, что обусловлено высокой доходностью и низкими сроками окупаемости инвестирования денежных средств в данные сегменты.

13. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости - это вариант такого использования входящего в состав, либо отнесенного к данному объекту недвижимости земельного участка и всех улучшений на нем, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Критерием выбора варианта использования в качестве наилучшего и наиболее эффективного является максимизация стоимости Объекта оценки при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

1) Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.

а) физически возможные варианты использования:

Рассматриваемый земельный участок имеет прямоугольную форму, рельеф спокойный. К участку имеется возможность подведения следующих коммуникаций: электроснабжение, отопление, водопровод, канализация, слаботочные сети. Земельный участок расположен на территории Республики Башкортостан, с.Будяк Предполагается, что несущая способность грунтов позволяет реализовать любой вариант использования земельного участка, допустимый в квартале преимущественно торговой застройки. Для выполнения более подробной геологической и гидрологической характеристики грунтового слоя необходимо провести специальное обследование, не входящее в задачу оценщика. Размеры, форма, топография участка позволяют использовать его под объекты *производственно-складского назначения*

б) законодательно разрешенное использование:

Разрешенное использование земельного участка - это использование земельного участка с учетом целевого назначения, установленных ограничений и обременений. Юридически допустимым, по согласно Выписке из ЕГРН, вариантом использования земельного участка под объектом оценки как условно незастроенного, является использование под размещение объекта *производственно-складского*

в) **экономически целесообразное использование:** Все виды использования данного земельного участка, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении. Экономически целесообразное использование земельного участка может быть обеспечено как за счет сдачи их в аренду и получения дохода в качестве арендной платы, так и за счет их эксплуатации в составе земель населенных пунктов.

г) **наиболее доходное использование:** Наиболее доходным среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов является следующее решение: использование земельного участка в составе земель поселений, а именно для эксплуатации объекта *производственно-складского назначения*

2) Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Согласно заданию на оценку Объект оценки – оценивается как *производственно-складского назначения*. Поэтому оценщиком принято решение другие виды использования объекта оценки не анализировать.

14. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ В СЕГМЕНТЕ РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

На дату оценки в открытых источниках информации оценщиком найдены

Сделки, относящихся к одному сегменту рынка, что и объект оценки, которые схожи по основным характеристикам с объектом оценки и ценообразующим факторам

Выбор аналогов, расположенных в других населенных пунктах, обусловлен отсутствием предложений о продаже участков с максимально схожими ценообразующими характеристиками в РБ, в результате чего был произведен поиск предложений о продаже *производственно-складского* помещений в соседних населенных пунктах и районах с максимально близкими социально-экономическими и деловыми показателями и потенциалом..

Характеристики объектов	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Адрес объекта	РБ, Илишевский р-н, с. Верхнеяркеево, ул. Свердлова 67	РБ, г. Давлеканово пер. Каранский 24/2	РБ, г. Октябрьский, ул. Космонавтов 7Б	РБ, РБ, Буздякский район, с. Буздяк, ул. Вокзальная, дом, 45
Наименование объекта	Отдельностоящее здание производственное помещение	Торгово-складская база	Отдельностоящее здание АВТОСЕРВИСА	Отдельностоящее здание гаража
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Площадь общая, кв.м.	402,7	742	390,0	553,7
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения (начальная цена торгов), руб	3000000	6080000	5750000	
Стоимость 1 кв.м	7450	8194	14744	
Шаг аукциона %	10	10	10	
Дата сделки/предл	25.11.2022г.	04.11.2022г.	23.11.2021г	29.11.2022г.
Земельный участок, квм	10000	2300	2300	2298
Вид использования	свободного назначения	свободного назначения	АВТОСЕРВИС	гараж
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление
Подъездные пути (доступность к объекту)	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
Источник информации	http://авито.ru/	http://авито.ru/	http://авито.ru/	

15. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке объекта оценки

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости Объект оценки рассматривался вместе с правом на земельный участок.

соответствие с действующим законодательством, Оценщик при определении рыночной стоимости объекта оценки обязан использовать три подхода:

- Затратный подход;
- Сравнительный подход;
- Доходный подход

Либо обосновать отказ применения того или иного подхода.

Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какие подходы наиболее соответствуют оцениваемому объекту, т.е. производится согласование полученных результатов.

Рыночная стоимость в Федеральном Законе РФ № 135 «Об оценочной деятельности» (ст. 3) определяется следующим образом: «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 открытый рынок в форме публичной оферты;

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Рыночная стоимость определяется при помощи методов и процедур оценки, отражающих характер собственности и наиболее вероятные условия, при которых данная собственность продавалась бы на открытом рынке. Для установления рыночной стоимости обычно применяется три оценочных подхода: затратный подход, подход сопоставимых продаж и доходный подход. *Затратный подход* - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Преимущества затратного подхода:

При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.

Данный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:

- технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
- обоснование необходимости обновления действующего объекта;
- оценка зданий специального назначения;
- при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка;
- анализ эффективности использования земли;
- решение задач страхования объекта;
- решение задач налогообложения;
- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

Недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
 2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
- Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.

Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.

Отдельная оценка земельного участка от строений.

Проблематичность оценки земельных участков в России.

Этапы затратного подхода (см. рис.3.3):

Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (C_z).

Расчет затрат на замещение или затрат на воспроизводство ($C_{вс}$ или $C_{зам}$).

Расчет накопленного износа (всех видов) ($C_{изн}$):

физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;

функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;

внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.

Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа: $C_{он} = C_{вс} - C_{изн}$.

Определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{ит} = C_z + C_{он}$.

Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.) Если в качестве

сравнительной единицы выбран 1 м², то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_{м^2} * S_o * K_p * K_n * K_m * K_v * K_{пз} * K_{ндс},$$

где

C_o - стоимость оцениваемого объекта

$C_{м^2}$ - стоимость 1 м² типичного сооружения на базовую дату;

S_o - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения

K_p - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади (1,1-1,2);

K_n - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);

K_m - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

K_v - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;

$K_{пз}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

$K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Важным этапом является выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

единое функциональное назначение;

близость физических характеристик;

сопоставимый хронологический возраст объектов;

другие характеристики.

Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле

$$C_{зд} = \left[\sum V_j * C_j \right] * K_n$$

, где

$C_{зд}$ – стоимость строительства здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

субподряд;

разбивка по профилю работ;

выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен предыдущему и основан на расчете затрат на наем различных специалистов.

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки разных компонент здания, после чего эти оценки суммируются.

Процедура оценки стоимости недвижимостных затратным подходом *Метод количественного обследования*

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета возмещения оцениваемого объекта. Расчет стоимости строительства

Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных работ (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансировании строительства, а также формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы

строительные работы;

работы по монтажу оборудования (монтажные работы);

затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря; прочие затраты.

Методы расчета затрат. При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы расчета затрат:

ресурсный; ресурсно-индексный; базисно-индексный; базисно-компрессионный;

на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

Ресурсный метод - расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстановке и способах их доставки на место строительства, расходах энергоснабжения на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

Ресурсно-индексный метод - это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Индексная стоимость (цен, затрат) - относительные показатели и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по (прогнозные) стоимости показателей индексов.

Базисно-индексный метод - пересчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

Базисно-компрессионный метод - суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расходами дополнительными затратам, связанным с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства.

Необходимо учитывать, что до наступления стабилизации экономической ситуации и формирования соответствующих рыночных структур наиболее приоритетными методами расчета сметной стоимости являются ресурсный и ресурсно-индексный. В практической деятельности экспертов большей популярностью пользуется базисно-индексный метод расчета сметной стоимости.

Анализ затратного подхода

Отметим, что затратный подход применим к оценке практически любых объектов недвижимости. Однако не во всех случаях такое применение оправданно (например, оценка доходоприносящей недвижимости). В связи с этим наиболее распространенной областью применения затратного подхода является оценка объектов на "пассивных" или малоактивных секторах рынка недвижимости. Приемуществом применения затратного подхода в данном случае связано с тем, что недостаточность и / или недоступность информации о состоявшихся сделках по купле - продаже объектов - аналогов в ряде случаев отражается на возможности использования других подходов к оценке.

Затратный подход применяется также при технико - экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости объектов незавершенного строительства и реконструируемых объектов. В ряде случаев затратный подход позволяет оценить эффективность инвестиций проекта. Используя сочетание затратного и доходного подходов, а именно сравнивая затраты на строительство объекта с полученным от него доходом, оценщик делает вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка, относящегося к объекту оценки.

Для отражения результатов оценки в финансовом отчете предприятия, определяют стоимость объекта оценки затратным подходом.

Постоянно расширяющейся сферой применения затратного подхода является рынок страховых услуг. Здесь предпочтение этому подходу отдается потому, что страховая сумма, сумма страхового взноса и страхового возмещения определяются исходя из затрат страхователя с помощью затратного подхода. Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов и объектов специального назначения (школ, церквей, вокзалов и т.д.). Для таких объектов трудно найти сопоставимые

продажи и уровень арендных ставок, поэтому анализ затрат на их воспроизводство или замещение остается единственной приемлемой альтернативой оценщика.

Выводы по затратному подходу.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, как уже сказано выше не применим для доходоприносящих объектов недвижимости, в связи развитостью рынка продажи и сдачи в аренду аналогичного имущества, но при корректном расчете стоимости прав на земельный участок, может показать область достоверных величин для рыночной стоимости объекта оценки, в связи с чем, принимая во внимание отсутствие выделенного земельного участка относящегося к объектам оценки, руководствуясь п. 24 п.п. "в" ФСО № 7, Оценщиком принято решение отказаться от расчетов в рамках затратного подхода. Анализ сравнительного (рыночного) подхода.

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает типичные мотивировки Продавца и Покупателя.

Сравнительный подход к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного подхода:

Объект не должен быть уникальным.

Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.

Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- сбалансированности;
- спроса и предложения.

Этапы сравнительного подхода:

1 этап

Изучение рынка – проводится анализ состояния и тенденций рынка и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект; выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые оцениваемым, проданные сравнительно недавно.

этап

Сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки; сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом.

3 этап

Корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки.

4 этап

Установление стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях:

сроке экспозиции. Срок экспозиции – время, которое объект находится на рынке; независимости субъектов сделки. Под независимостью подразумевается то, что сделки заключаются не по рыночной цене, если продавец и покупатель:

- находятся в родственных отношениях;
- являются представителями холдинга и независимой дочерней компании;
- имеют иную взаимозависимость взаимозаинтересованность;
- сделки осуществляются с объектами, обремененными залогом или иными обязательствами;
- занимаются продажей объектов недвижимости умерших лиц и т.д.;

инвестиционной мотивации, которая определяется:

- аналогичными мотивами инвесторов;
- аналогичным наиболее эффективным использованием объектов;
- степенью износа здания.

Основные критерии выбора объектов-аналогов:

Права собственности на недвижимость.

Корректировка на права собственности представляет собой разницу между рыночной и договорной арендной платы, так как полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

Условия финансирования сделки. При нетипичных условиях финансирования сделки необходим тщательный анализ, в результате которого вносится поправка.

Условия продажи и время продажи.

Местоположение.

Физические характеристики.

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя.

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

Стоимостные поправки:

а) абсолютные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем перемножения всех индивидуальных процентных поправок.

Поправка в форме **общей группировки** используется обычно на развитом рынке недвижимости, где имеется большое число продаж. Совокупная корректировка производится в рамках выделенной группы сопоставимых объектов.

Последовательность внесения поправок:

Поправка на условия финансирования.

Поправка на особые условия продаж.

Поправка на время продажи.

4. Поправка на местоположение.

Поправка на физические характеристики.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;

определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;

умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам. Вероятная цена продажи рассчитывается по формуле

$$Ц_{об} = ПВД_{о} * ВРМ_{а} = ПВД_{о} * \left[\sum_{i=1}^m (Ц_{ia} : ПВД_{ia}) \right] : m$$

где

$Ц_{об}$ – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

$ПВД_{о}$ – валовой доход от оцениваемого объекта;

$ВРМ_{а}$ – усредненный валовой рентный мультипликатор;

$Ц_{ia}$ – цена продажи i-го сопоставимого аналога;

$ПВД_{ia}$ – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;

m – количество отобранных аналогов.

Выводы по сравнительному подходу

Завершая рассмотрение сравнительного подхода к оценке стоимости объекта, отметим его преимущества и недостатки.

Преимущества сравнительного подхода:

В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.

В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.

Статически обоснован.

Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.

Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

недостаткам сравнительного подхода можно отнести:

1. Различия продаж.
2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж.
3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.
4. Зависимость от активности рынка.
5. Зависимость от стабильности рынка.
6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах. В рамках подхода использован метод сравнения продаж

Анализ доходного подхода.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Капитализация дохода - это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода (рис.3.5):

$$C = \frac{ЧД}{K} \quad \text{или} \quad V = \frac{I}{R}, \quad \text{где}$$

C (V) - стоимость недвижимости;

ЧД (I) - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

K (R) - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Ставка капитализации - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Ставка дисконтирования - норма сложного процента, которая применяется при пересчете в определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Этапы доходного подхода:

Расчет валового дохода от использования объекта на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

Расчет расходов, связанных с объектом оценки:

операционных (эксплуатационных) - издержки по эксплуатации объекта;

фиксированных - затраты на обслуживание кредиторской задолженности (процентов по кредитам, амортизационных отчислений, налогов платежей и т.д.);

резервы - издержки на покупку (замену) принадлежностей для объекта недвижимости.

Определение величины чистого дохода от продажи объекта.

Расчет коэффициента капитализации.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;

риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Доходный подход используется при определении:

инвестиционной стоимости, поскольку потенциальный инвестор не оплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;

рыночной стоимости.

рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов: - прямой капитализации доходов; - дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации доходов

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Достоинства и недостатки метода определяются по следующим критериям:

возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя (инвестора);

тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;

способность учитывать конкурентные колебания;

• способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность).

Метод капитализации доходов используется, если:

потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \frac{NOY}{Rk} \quad C = \frac{ЧОД}{KK}$$

или

, где

- стоимость объекта недвижимости (ден.ед.); KK - коэффициент капитализации (%).

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

нестабильность потоков доходов;

если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Основные проблемы данного метода

Метод не рекомендуется использовать, когда объект недвижимости требует значительной реконструкции или же находится в состоянии незавершенного строительства, т.е. в ближайшем будущем не представляется возможным выход на уровень стабильных доходов.

В российских условиях основная проблема, с которой сталкивается оценщик, - «информационная непрозрачность» рынка недвижимости, прежде всего отсутствие информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, отсутствие статистической информации по коэффициенту загрузки на каждом сегменте рынка в различных регионах.

результате расчет ЧОД и ставки капитализации становится очень сложной задачей.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;

расчет ставки капитализации;

определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S * C_m, \text{ где}$$

S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;

C_m - арендная ставка за 1 м².

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от неиспользования площади и при сборе арендной платы с добавленным прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений)

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Расчет коэффициента капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);

метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;

метод прямой капитализации.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным

инвестициями; нормы возврата капитала, т.е. поташение сумм первоначальных вложений. При этом этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения: + Безрисковая ставка дохода; +

Премия за риск Вложения в недвижимость; + Премия за низкую ликвидность недвижимости; + Премия за

инвестиционный менеджмент.

Метод дисконтированных денежных потоков

Метод дисконтированных денежных потоков (ДУП) более сложен, детализирован и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Применяется метод ДУП, когда:

предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;

имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;

потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;

объект недвижимости строится или только что построен и вводятся (или введен в действие). Метод ДУП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода;

состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Для расчета ДУП необходимы данные:

длительность прогнозного периода;

прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;

ставка дисконтирования.

Алгоритм расчета ДУП.

Определение прогнозного периода. В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.

Прогнозирование величин денежных потоков.

При оценке недвижимости методом ДУП рассчитывается несколько видов дохода от объекта: потенциальный валовой доход; действительный валовой доход;

чистый операционный доход;
денежный поток до уплаты налогов;
денежный поток после уплаты налогов.

На практике российские оценщики вместо денежных потоков дисконтируют доходы:
ЧОД (указывая, что объект недвижимости принимается как не отягощенный долговыми обязательствами),

чистый поток наличности за вычетом расходов на эксплуатацию, земельного налога и реконструкцию,

Следующий важный этап - расчет стоимости реверсии. Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью:

назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта;

принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Определение ставки дисконтирования. «Ставка дисконта - коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем».

Ставка дисконтирования должна отражать взаимосвязь «риск - доход», а также различные виды риска, присущие этой недвижимости (коэффициент капитализации).

Поскольку выделить безинфляционную составляющую для недвижимости довольно трудно, оценщику удобнее пользоваться номинальной ставкой дисконтирования, так как в этом случае прогнозы денежных потоков и изменения стоимости собственности уже включают инфляционные ожидания. Результаты расчета текущей стоимости будущих денежных потоков в номинальном и реальном исчислениях одинаковы. *Денежные потоки и ставка дисконтирования должны соответствовать друг другу и одинаково исчисляться.*

западной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы: 1) метод кумулятивного построения;

- 2) метод сравнения альтернативных инвестиций;
- 3) метод выделения;
- 4) метод мониторинга

Выводы по доходному подходу.

Рациональное хозяйствование в сфере недвижимости предполагает, прежде всего, обеспечение максимально продуктивного использования объекта недвижимости как экономического ресурса и отыскание путей повышения такого использования. При этом учитывается, что критерии эффективности для доходных объектов должны основываться на параметрах доходности объекта

К недостаткам доходного подхода можно отнести то, что:

в основе подхода лежит прогнозирование, а не фактическая информация;
построение ставки дисконта и коэффициента капитализации цены является достаточно субъективным процессом;

подход дает довольно надежные результаты только в случае возможности четкого прогнозирования денежных потоков, предполагаемых затрат, процентной ставки дохода на длительную перспективу;

в условиях нестабильной экономики осуществление точного прогнозирования представляется весьма сложным и требует высокой квалификации оценщиков.

У доходного подхода есть и преимущества:

при этом подходе принимаются во внимание ожидания относительно будущих доходов;

учитывается рыночная ситуация, поскольку построение коэффициента капитализации и ставки дисконта учитывает риск инвестиций в оцениваемый объект относительно общего инвестиционного риска;

доходный подход является единственным, позволяющим оценить будущую доходность оцениваемого объекта

Учитывая, наличие развитого рынка продажи аналогичных объектов, Оценщиком принято решение отказаться от расчетов в рамках подхода.

16. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ОЦЕНКИ В ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Подход сопоставимых продаж основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичное по качеству и пригодности имущество. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по аналогичным объектам. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Необходимым условием для реализации этого подхода является наличие данных о продажах не менее трех сопоставимых объектов, реализованных не ранее, чем до даты, предшествующей дате проведения оценки.

Данный подход определяет рыночную стоимость на основе анализа цен объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, который они производят. Метод базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Применение метода сравнения продаж предполагает определенную последовательность действий: Изучить рынок и выбрать объекты недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Собрать и проверить информацию по каждому отобранному объекту. Проанализировать и сравнить каждый объект с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи. Скорректировать цены продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом. Согласовать скорректированные цены сопоставимых объектов недвижимости и прийти к показателю стоимости оцениваемого объекта. При выборе единиц сравнения оценщик учитывал следующее. Характерными особенностями рынка региона оценки являются следующие.

- Практически все сектора рынка объектов нежилой недвижимости находятся на стадии своего развития, т.е. им не присущи признаки развитых рынков, такие как количество предложений по подобным объектам, полнота представленной в публичной оферте информации, узкий ценовой диапазон по подобным объектам и т.д.

- На рынке продаж и предложений присутствует некоторое количество предложений по сдаче в аренду объектов нежилой недвижимости одноименных функциональных групп, однако их недостаточно для соблюдения принципа «достаточности» информации (*Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки – ФСО-1*) при проведении полностью корректных расчетов в рамках процедур оценки.

Информация представленная в объявлениях на продажу (публичная оферта) в явном виде присутствует минимум необходимой как для оценки, так и для потенциального покупателя информации: Назначение объекта, Адрес (или район расположения), Общая площадь, в редких случаях - Степень завершенности отделки, Цена предложения.

Иная информация, необходимая для проведения более точных расчетов стоимости отсутствует. (Безусловно, возможно получить недостающие данные от авторов объявлений устно по телефону. Однако, в этом случае может нарушиться принцип обоснованности (*информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена – ФСО-3*) и принцип проверяемости (*состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости – ФСО-3)*), что практически исключает подобный метод досбора информации.

В настоящее время действуют следующие единицы измерения площади: - 1 квадратный метр; - 1 сотка = 10 метров x 10 метров = 100 кв. м.

- 1 единица приносящая доход.

Можно выделить три основные критерия выбора единицы сравнения:

Данная единица используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка недвижимости, например - см. объявления по объектам аналогам.

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов аналогов (общий знаменатель). При этом известна общая площадь объекта оценки и объектов аналогов, поэтому выбирается единица сравнения - "цена за единицу общей площади".

Данная единица является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов. Проведенным объектным поиском Оценщиком найдена информация по сопоставимым объектам, относительно которых проводится расчет в рамках процедур сравнительного подхода. Источники информации представлены в приложениях.

соответствии с п. 10 ФСО № 1 Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость, подобранные аналоги сопоставимы с объектом оценки по основным характеристикам - назначение, транспортная доступность.

Выбор объектов аналогов

Правила отбора аналогов для проведения расчетов (Согласно п.22 в ФСО №7, общей методологией оценки, в частности методологией сравнительного подхода).

Руководствоваться принципом замещения, который гласит: Принцип замещения — рыночная стоимость не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности, т.е. при наличии на рынке некоторого количества объектов эквивалентной полезности, покупатель приобретет объект оп наименьшей стоимости (цене).

Учитывать все известные характеристики объектов аналогов для проведения максимально возможных достоверных расчетов, таких как назначение, местоположение и т.д.

Руководствоваться п. 10 ФСО №1.

Руководствуясь вышеуказанными правилами, в частности принципом замещения в качестве аналогов подобраны нижеприведенные объекты, от использования иных аналогов в качестве объектов аналогов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком принято решение отказаться, (при этом факторы учитывались в том порядке, в котором они представлены выше).

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБРАННЫХ АНАЛОГОВ В РАСЧЕТАХ.

Основой анализа в настоящем исследовании являются данные о сделках (<http://torgi.gov.ru/>) и предложениях по продаже права собственности на торгово-офисные помещения. Выбор объектов аналогов Оценщиком произведен на основании требований стандартов оценки.Правилом отбора объектов-аналогов для проведения дальнейших расчетов являются следующие факторы, перечисленные по важности:

- местоположение и окружение;

-назначение объекта;

- физические характеристики, площадь,износ.);- транспортная доступность;- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

При проведении анализа рассматриваемых объектов-аналогов

Оценщик остановился на объектах поз. №№ 1, 2 ,3 в качестве объектов-аналогов-

, имеют производственно-административное назначение (возможно использование под деятельность, связанную с

оказанием услуг населению),расположены в черте районных центров или недалеко от них.,

Выбор аналогов, расположенных в других населенных пунктах, обусловлен отсутствием предложений о продаже участков с максимально схожими ценообразующими характеристиками в Татышлинском районе, в результате чего был произведен поиск предложений о продаже производственно-административное назначение помещений в соседних населенных пунктах и районах с максимально близкими социально-экономическими и деловыми показателями и потенциалом.

Таким образом, поиск и выбор объектов-аналогов, несмотря на фактор ограниченности рынка, отвечает принципу *существенности*, требуемые стандартом оценки (ФСО №3).

Характеристики объектов	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Адрес объекта	РБ,Альшеевский р-н,с.Раевский , ул.Свободы 100/2	РБ,Илишевский р-н с.Верхнеяркеево ул.Коммунистическая 103	РБ,Буздякский р-н,с.Буздяк ул.Заводская 12/1	РБ, РБ,Буздякский район ,с. Буздяк,ул.Вокзальная,дом,45
Наименование объекта	Отдельностоящее здание складское помещение	Свободного назначения	Отдельностоящее здание склада	Отдельностоящее здание гаража

Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	Условно-пригодное
Площадь общая, кв.м.	400,0	1689,5	216,8	553,7
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения(начальная цена торгов), руб	1000000	2000000	913000	
Стоимость 1 кв.м	2500	1184	4211	
Шаг аукциона %	5	5	5	
Дата сделки/предл	27.11.2022г.	03.11.2022г.	29.11.2021г	29.11.2022г.
Земельный участок,квм	10000 аренда	2000 аренда	2300 аренда	2298 аренда
Вид использования	склад	свободного назначения	склад	гараж
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление
Подъездные пути (доступность к объекту)	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
Источник информации	http://avito.ru/	http://avito.ru/	http://avito.ru/	

Интервалы значения цен предложения в рассматриваемом сегменте рынка составляют от 1184 руб. до 4211 руб. за один кв.м площади. На основании проведенной Оценщиком работы по анализу рынка помещений аналогичного объекту оценки состояния можно сделать следующий вывод о том, что данный рынок есть, зафиксирован, развивается вместе с развитием экономики, промышленности.

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ (ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ .

При определении рыночной стоимости производственно-складских помещений необходимо учитывать факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с торгово-офисных помещений. В зарубежной и отечественной практике оценки принято выделять четыре основных категории факторов, влияющих на стоимость:

- экономические;
- социальные;
- юридические, административные или политические;
- физические, связанные с окружающей средой, либо местоположением.

Экономические факторы определяются общим состоянием мировой, национальной или региональной экономики. Экономическим факторами спроса являются:

уровень занятости, величина заработной платы, ставка процента и прочее.

Экономические факторы предложения представлены площадью, предлагаемых к продаже, затратами на освоение или производство строительных работ, затратами связанными с обеспечением финансирования и налогообложением.

Элемент	сравнения	Адрес объекта
Единица	изм.	
аналог 1		РБ, Алышевский р-н, с. Равский, ул. Свободы 100/2
аналог 2		РБ, Ишимевский р-н, с. Верхнеяркеево ул. Коммунистическая 103
аналог 3		РБ, Буздякский р-н, с. Буздяк ул. Заводская 12/1
Объект оценки		РБ, РБ, Буздякский район, с. Буздяк, ул. Вокзальная, дом, 45

Расчет рыночной стоимости по сравнительному подходу.

оцениваемого объекта.

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости организован и отличается от конкурентного рынка постоянством ценообразования. складских помещений в Респ. Башкортостан в отличие от прочих сегментов недвижимости более собственники не имеют четкого представления о реальных сделках. Вместе с тем, рынок производственно-Таким образом, рынок в рассматриваемом сегменте еще полностью не сформирован и зачастую уровень, или снижаются значительным медленнее.

недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем На рынке производственно-складских помещений существуют тенденции, характерные для всего рынка

Под сельскохозяйственное назначение более 18 мес.

Под строительство производственных и складских зданий – 10-18 мес.

Под строительство административных, торговых и гостиничных зданий – 6-9 мес.

Под строительство жилой недвижимости – 9-12 мес.

Сроки экспозиции согласно анализа рынка Пригороде г. Уфа:

данный рынок есть, зафиксирован, развивается вместе с развитием экономики, промышленности.

офисных помещений анализ рыночного объекта оценки можно сделать следующим вывод о том, что 21939 руб. за один кв. м площади. На основании проведенной оценки можно сделать вывод о том, что

Сегмент рынка, к которому относится объект оценки – офисные помещения составляют от 5556 руб. до

СЕКМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В

по материалу стен стропильные, на кирпичные, панельные, и деревянные.

«Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»... помещения

Согласно Справочника оценщика недвижимости, часть 2, г. Н-Новгород-2018, ред. Лейфер Л.А. ЗАО

Материал стен

«Приволжский центр финансового консалтинга и оценки».

основании Справочника оценщика недвижимости, часть 2, г. Н-Новгород-2018, ред. Лейфер Л.А. ЗАО

Общая площадь (фактор масштаба) Корректировка на площадь участка оценщиком произведена на

при прочих равных условиях, может отличаться;

расположенной в разных районах одного населенного пункта, в зависимости от района,

- район расположения. Это наиболее значимый фактор, стоимость торгово-офисных помещений,

Местоположение подразделяется на следующие категории:

скидка на торг в среднем может составить от 3% до 15% от первоначальной цены.

По данным агентства недвижимости, в процессе переговоров о продаже торгово-офисных помещений

др.

различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупателя, сезонного фактора и

заказываемая продавцом в цену выставленной на продажу торгово-офисных помещений, зависит от

достаточно часто приволят к полному результату для покупателя. Скидка на торг,

продажа на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры

особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и

Скидки к цене предложены. Рынок производственно-складских помещений имеет ряд специфических

изменения которых влияют на рыночную стоимость объекта оценки (факторы) перечислены ниже.

Наиболее важные факторы стоимости объектов недвижимости (факторы),

рынке не выявлены.

Диапазоны влияния данных факторов на стоимость сопоставимых объектов и оцениваемого объекта на

отрицательно.

Юридические, административные и политические факторы влияют на спрос как положительно, так и

населения, криминальные, чуждая собственности.

от других факторов социального характера - возрастная структура, уровень образования

"группироваться" вокруг городских центров. Стоимость зависит также

и в общении с окружающими. Эти потребности проявляются в стремлении людей

Социальные факторы основаны на базовых потребностях людей в приобретении

Общая площадь	кв.м.	400,0	1689,5	216,8	553,7
Цена продажи/предлож	руб.	1000000	2000000	913000	
Цена за ед.общей площади	руб./кв.м.	2500	1184	4211	
Дата предложения/сделк		27..11.2022г.	03.11.2022г.	29.11.2021г	29.11.2022г.
Передаваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	коэф-т	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена	руб./кв.м.	2500	1184	4211	
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка	коэф-т	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена	руб./кв.м.	2500	1184	4211	
На условия продажи(шаг аукциона)					
Корректировка	%	+5	+5	+5	
Скорректированная цена	руб./кв.м.	2625	1243	4422	
Условия рынка (время продажи)		27..11.2022г.	03.11.2022г.	29.11.2021г	29.11.2022г.
Корректировка	коэф-т	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена	руб./кв.м.	2625	1243	4422	
Местоположение:					
А)на населенный пункт					
Корректировка	%	0	00	0	
Скорректированная цена	руб./кв.м.	2625	1243	4422	
б)на расположение					

относительно красной линии					
Корректировка	%	0	0	0	
Скорректированная цена		2625	1243	4422	
Рельеф местности (ландшафт)		ровный	ровный	ровный	
Корректировка	коэф-т	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена	руб./кв. м.	2625	1243	4422	
Разрешенное использование		склад	свободного назначения	склад	гараж
Земельный участок		аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	коэф-т	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена	руб./кв. м.	2625	1243	4422	
Коммуникации		все	все	все	
На физическое состояние		удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	Условно-пригодное
Корректировка	%	-10%	-10%	-10%	
Скорректированная цена	руб./кв. м.	2363	1119	3979	
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке		нет	нет	нет	
Корректировка	коэф-т	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена	руб./кв. м.	2363	1119	3979	
На площадь	кв.м.				
Корректировка	%	0	0	0	
Скорректированная цена	руб./кв. м.	2363	1119	3979	
На материал стен					

Корректировка	%	0	0	0	
Корректированная цена	руб./кв.м.	2363	1119	3979	
Весовой коэффициент	Коэфт $\Sigma=1,0$	0,333	0,333	0,333	
Цена за ед.общей площади	руб./кв.м.				
Сумма за ед.общей площади,руб		2487			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб.		1377000			

Обоснование произведенных корректировок:

1. Передаваемые имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, следовательно и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и на земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости и, следовательно, цену продажи. Объект оценки и аналоги на праве собственности, корректировка не вводится.

2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.), 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление покупателю кредита. По сделкам купли-продажи, согласно первому варианту, не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков кредита при рыночной норме процента. Корректировка не проводилась, т.к. сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов имеют одинаковый характер.

3. Условия продажи. Шаг аукциона- Данная корректировка учитывает повышение стоимости сделки на торгах. Обычно такого рода объекты продаются после 3-4 шага аукциона который как правило составляет 5%

4. Условия рынка (дата предложения на продажу). Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Сроки экспозиции согласно анализу рынка Пригороде г. Уфа:

Под строительство жилой недвижимости – 9-12 мес.
Под строительство административных, торговых и гостиничных зданий – 6-9 мес.
Под строительство производственных и складских зданий – 10-18 мес.
Под сельскохозяйственное назначение более 18 мес.

т.е. временной период с даты продажи до даты оценки входит в границы диапазона срока экспозиции, в связи с чем корректировка не проводится.

5. Местоположение. Одним из основных факторов стоимости участка является его местоположение, что обуславливает коммерческую привлекательность данного объекта. Под коммерческой привлекательностью понимается, прежде всего, развитость окружающей инфраструктуры, наличие хорошей подъездной автодороги, возможность получения разрешений на строительство, подключение к коммуникациям.

Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земельных участков «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого участка. При сопоставлении местоположения участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Для земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку, на первое место встает фактор местоположения, что обуславливает коммерческую привлекательность отдельного объекта

Корректировка на «местоположение»

Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земельных участков «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого участка.

При сопоставлении местоположения участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Если сопоставимый участок находится в том же районе, что и оцениваемый, поправки, как правило, не вносятся. В редких случаях, когда участок расположен на окраине района и на него воздействуют выгодные либо негативные факторы, ни один из которых не затрагивает оцениваемого участка, необходимо вносить поправку. Если сопоставимый участок находится в другом районе, то необходимо провести анализ возможных различий между этими районами. Корректировка не требуется местоположения сопоставимы

6. Назначение, разрешенное использование (ВРИ) является одним из основных факторов, влияющих на стоимость. Данный фактор обусловлен сложившейся рыночной закономерностью различия цен в зависимости от назначения и вида разрешенного использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках коммерческие участки торгового и офисного назначения, как правило, все стоят дороже коммерческих участков производственного и складского назначения. Учитывая, что оцениваемый объект имеет производственно-административное назначение, к которому также относится, как и назначение всех объектов-аналогов (сопоставимое по назначению и разрешенному использованию), применение корректировки не целесообразно.

7. Общее состояние объекта Объект оценки в условно-пригодном состоянии а аналоги в удовлетворительном состоянии. Корректировка требуется для всех аналогов у которых состояние удовлетворительное а у объекта оценки условно-пригодное -10%

8. Наличие коммуникаций у объекта. Наличие и техническое состояние подведенных коммуникаций существенно определяют полезность объекта. Все объекты-аналоги расположены в черте крупных населенных пунктов вблизи объектов недвижимости (жилые дома, нежилые промышленные объекты), подключенных к коммуникациям (тепло-водо-газо-электро-снабжение, канализация и т.п.). Оцениваемый объект не имеет водоснабжения и канализации, газоснабжения. Корректировку проводим согласно Справочника оценщика Лейфер 2014г

10. Корректировка на площадь. Корректировка на площадь оценщиком произведена на основании Справочника оценщика недвижимости, часть 1, г. Н-Новгород-2014, ред. Лейфер Л.А. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»). Корректировка не проводится

11. Корректировка на материал стен. Объект оценки и аналоги имеют кирпичные стены, корректировка не требуется.

Рыночная стоимость Нежилого здания гаража, расположенного по адресу:
РБ, РБ, Буздякский район, с. Буздяк, ул. Вокзальная, дом, 45

1377000 (один миллион триста семьдесят семь тысяч) рублей.

ОЦЕНКА ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Рыночная стоимость объекта определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Учитывая тот факт, что вторичный рынок купли-продажи (предложений) аналогичных или идентичных объектов достаточно развит, для определения стоимости оцениваемого объекта оценщиком применен *метод прямого сравнения с идентичным (аналогичным) объектом (иные возможные варианты названий: «метод сравнительного анализа» или «метод сравнения продаж»)*. Данный метод основывается на определении стоимости объекта оценки на основе анализа цен предложений идентичных или аналогичных объектов и корректировки стоимости аналогов на все отличия от объекта оценки по элементам сравнения.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 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 оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- Право собственности на недвижимость;
- Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- Условия продажи (скидка на торг);
- Динамика сделок на рынке (дата продажи или оферты);
- Местоположение;
- Наличие и состояние коммуникаций у объекта;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- 1-я единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами в конкретном сегменте рынка (руб./кв.м.).
 - 2-я единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (цена за весь объект).
 - 3-я единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения для оценки земельного участка была выбрана единица сравнения - руб./кв.м.

Кроме того Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 30.12.2014 № 646 утверждены средние значения удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) 1 квадратного метра земельных участков. В данном случае применение аналогичного элемента сравнения – стоимости за 1 квадратный метр, при проведении дальнейших расчетов по определению рыночной стоимости участка, по мнению оценщика, является наиболее обоснованным.

Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

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 земельных участков. Указанные объекты относятся к одной категории земель с сопоставимыми видами разрешенного использования. Совокупное количество информации о предложении подобных объектов является достаточным для проведения оценки с применением сравнительного подхода.

Отбор объектов-аналогов проводился по следующим основным критериям:

- Категория земель и разрешенное использование, т.е. объект оценки и выбранные объекты-аналоги должны быть сопоставимы по виду/типу законодательно разрешенного использования, хотя стоит заметить, что вид разрешенного использования (далее ВРИ) не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

- вид разрешенного использования может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования.

- в рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений (ИЖС), сельхозназначения, промназначения;
- it.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

- ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

- встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельного участка схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

- следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения, часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами.

- Типичность окружения, т.е. объект оценки и выбранные объекты-аналоги должны располагаться в черте населенного пункта, в котором расположен объект оценки, либо максимально близлежащих населенных пунктах со схожими социально-экономическими показателями, и быть сопоставимыми с объектом оценки;

- Транспортная доступность, т.е. объект оценки и выбранные объекты-аналоги должны быть сопоставимы по транспортной доступности;

- Обеспеченность инженерными коммуникациями, объект оценки и выбранные объекты-аналоги должны быть сопоставимы по наличию непосредственно на территории или проходящими по границе участка инженерными сетями, а также возможностью получения технических условий для их подключения;

- Наличие строений на земельном участке

По результатам проведенного анализа оценщиком установлено, что рынок земли жилого назначения в Республики Башкортостан (кроме городов), , находится в начальной стадии развития. Предложений о продаже земли существенно ограниченное количество, сделок по купле-продаже очень мало, но имеющиеся предложения о продаже участков, их количество и качество достаточны, чтобы отразить достоверную стоимость оцениваемого земельного участка.

Информация о продаже объектов аналогичных оцениваемому объекту, получена из интернет-сайта <http://avito.ru/> по проведению торгов по купле-продаже земельных участков в районах Республики Башкортостан аналогичного разрешенного использования. При расчетах применены цены предложений. **ОБОСНОВАНИЕ ВЫБРАННЫХ АНАЛОГОВ В РАСЧЕТАХ.**

Основой анализа в настоящем исследовании являются данные о сделках <http://avito.ru/> и предложениях по продаже права собственности на земельный участок.

Выбор объектов аналогов Оценщиком произведен на основании требований стандартов оценки.

На дату оценки на рынке недвижимости предлагается 3 (ТРИ) объекта-аналога назначения с соответствующим местоположением и сопоставляемых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Правилом отбора объектов-аналогов для проведения дальнейших расчетов являются следующие факторы, перечисленные по важности:

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- местоположение и окружение;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

При проведении анализа рассматриваемых объектов-аналогов

Оценщик остановился на объектах поз. №№ 1, 2, 3 в качестве объектов-аналогов, имеют ИЖС назначение

Таким образом, поиск и выбор объектов-аналогов, несмотря на фактор ограниченности рынка, отвечает принципу *существенности*, требуемые стандартом оценки (ФСО №3).

Объекты-аналоги, используемые для дальнейших расчетов:

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес объекта	РБ, РБ, Буздякский район, с. Буздяк, ул. Вокзальная, дом, 45/2	РБ.г. Октябрьский	РБ.г. Благовещенск ул. Седова 142	РБ.г. Давлеканов о ул. Молодежная 5
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь общая, кв.м.	2298,0	1500	1500	10000
Вид передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Цена предложения		22500	45000	10000
Стоимость 1 кв.м		15	30	1
Дата предложения	29.11.2022г	28.11.2022г.	27.11.2022г.	30.10.2022г.

Наличие улучшений	есть	нет	нет	нет
Вид использования	промназначения	промназначения	промназначения	промназначения
Наличие коммуникаций	нет	все	все	все
Подъездные пути (доступность к объекту)	ГРУНТОВАЯ ДОРОГА	ГРУНТОВАЯ ДОРОГА	ГРУНТОВАЯ ДОРОГА	ГРУНТОВАЯ ДОРОГА
Источник информации	Заказчик	http://avito.ru/	http://avito.ru/	http://avito.ru/

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

Элемент сравнения	Единица изм.	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Адрес объекта		РБ.г.Октябрьский	РБ.г.Благовещенск ул.Седова 142	РБ.г.Давлеканово ул.Молодежная 5
Общая площадь земельного участка	кв.м.	1500	1500	10000
Цена продажи/предлож	руб.	22500	45000	10000
Цена за ед.общей площади	руб./кв.м.	15	30	1
Дата предложения/сделк		28.11.2022г.	27.11.2022г.	30.10.2022г.
Передаваемые права		аренда	аренда	аренда
Корректировка	коэф-т	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	15	30	1
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	коэф-т	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	15	30	1
На шаг аукциона		10	10	10
Корректировка	%	10	33	1
Скорректированная цена	руб./кв.м.	17	33	30.10.2022г.
Условия рынка (время продажи)		28.11.2022г.	27.11.2022г.	30.10.2022г.
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	17	33	1
Местоположение:				
Корректировка	%	0	0	0

Скорректированная цена	руб./кв.м.	17	33	1
Рельеф местности (ландшафт)		ровный		ровный
Корректировка	коэф-т	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	17	33	1
Разрешенное использование			промназначения	промназначения
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	17	33	1
Коммуникации	все	все	все	все
Корректировка	коэф-т	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	17	33	1
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке		нет	нет	нет
Корректировка	коэф-т	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	17	33	1
Наличие построек				
Корректировка	коэф-т	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	17	33	1
На площадь	кв.м.			
Корректировка	коэф-т	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	17	33	1
Корректировка	коэф-т	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	17	33	1
Сумма за ед. общей площадью, руб				
Итого рыночная стоимость Объекта оценки по сравнению с рыночной стоимостью, руб.	39000			

Обоснование произведенных корректировок:

1. Передаваемые имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, следовательно и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и на земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости и, следовательно, цену продажи. Объект оценки и аналоги на праве собственности, корректировка не вводится

2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.), 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление покупателю кредита. По сделкам купли-продажи, согласно первому варианту, не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков кредита при рыночной норме процента.

Корректировка не проводилась, т.к. сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов имеют одинаковый характер.

3. Условия продажи. В расчётах анализировались цены предложения, т.е. использовалась информация о ещё несостоявшихся сделках. Объект оценки продается с аукциона. Шаг аукциона 5% продажа как правило после 2 шагов прием 10%

4. Условия рынка (дата предложения на продажу). Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

5. Местоположение. Одним из основных факторов стоимости участка является его местоположение, что обуславливает коммерческую привлекательность данного объекта. Под коммерческой привлекательностью понимается, прежде всего, развитость окружающей инфраструктуры, наличие хорошей подъездной автодороги, возможность получения разрешений на строительство, подключение к коммуникациям. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земельных участков «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого участка.

При сопоставлении местоположения участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Корректировку не проводим

6. Назначение, разрешенное использование (ВРИ) является одним из основных факторов, влияющих на стоимость. Данный фактор обусловлен сложившейся рыночной закономерностью различия цен в зависимости от назначения и вида разрешенного использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках коммерческие участки торгового и офисного назначения, как правило, все стоят дороже коммерческих участков производственного и складского назначения. Корректировка не требуется.

7. Наличие зданий и сооружений на участке. Оценщик исходил из допущения, что объект оценки является свободным от застроек (зданий и сооружений). Учитывая, что все объекты-аналоги в своем составе каких-либо строений не имеют, применение корректировки не проводится.

8. Общее состояние объекта (общее состояние, рельеф участка, площадь, конфигурация и т.д.) также существенно влияет на его стоимость. Корректировка не требуется.

9. Наличие коммуникаций у объекта. Наличие и техническое состояние подведенных коммуникаций существенно определяют полезность объекта.

Все объекты-аналоги расположены в черте крупных населенных пунктов вблизи объектов недвижимости (жилые дома, нежилые промышленные объекты), подключенных к коммуникациям (тепло-водо-газо-электро-снабжение, канализация и т.п.), как и оцениваемый участок. Учитывая местоположение и развитость населенных пунктов, в которых расположены объекты-аналоги, оценщиком принято решение корректировку на коммуникации не производить.

10. **Корректировка на площадь участка.** Корректировка на площадь участка оценщиком не произведена на основании Справочника оценщика недвижимости, часть 2, г. Н-Новгород-2018, ред. Лейфер Л.А. ЗАО «Приволжский центр-финансового консалтинга и оценки»). Корректировка не требуется

Рыночная стоимость права аренды земельного участка по сравнительному подходу составляет(с округлением):

39000(тридцать девять тысяч)рублей

17. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

(ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ)

В оценке был использован сравнительный подход. Процедура согласования цен не производится.

18. Выводы и заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с договором №085 от 29 ноября 2022 г. оценщиком Крымовым И.А. была произведена независимая оценка рыночной стоимости Здания гаража, площадью 553,7 кв.м с кадастровым номером 02:16:0130136:250, с земельным участком общей площадью 2298,0 кв.м с кадастровыми номерами 02:16:0130136:343, 02:16:0130136:346, 02:16:0130136:384, расположенного по адресу: РБ, Буздякский район, с. Буздяк, ул. Вокзальная, дом, 45, 45/2, 45/3.45/5, для определения начальной цены торгов. Оценка была произведена по состоянию на 29 ноября 2022 г. На основании выполненного анализа и расчетов

Рыночная стоимость Здания гаража, площадью 553,7 кв.м с кадастровым номером 02:16:0130136:250, с земельным участком общей площадью 2298,0 кв.м с кадастровыми номерами 02:16:0130136:343, 02:16:0130136:346, 02:16:0130136:384, расположенного по адресу: РБ, Буздякский район, с. Буздяк, ул. Вокзальная, дом, 45, 45/2, 45/3.45/5 (вкл. НДС):

1377000(один миллион триста семьдесят семь тысяч) рублей.

В том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 2298 кв.м, составляет:

39000(тридцать девять тысяч)рублей

В соответствии с заданием на оценку определение рыночной стоимости производится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость. Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральных Стандартов Оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3



И.А.Крымов

19. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ).

Подписавший данный отчет оценщик по оценке настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;
- Осмотр объекта, сбор и анализ данных, оценка объекта и подготовка отчета производились оценщиком лично.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой беспристрастные профессиональные формулировки оценщика.
- В отношении объекта оценки, 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 лицу, являющемуся на дату оценки и дату составления настоящего отчета собственником (Заказчиком) оцениваемого объекта, или намеревающемуся совершить с ним сделку.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.
- Приведенные в отчете аналитические материалы, мнения и выводы получены, а сам отчет об оценке составлен в полном соответствии с Кодексом Профессиональной этики оценщика, требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», стандартами ФСО № 1, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 297; ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 298; ФСО № 3, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 299, ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 25 сентября 2014 г. № 611, а также Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков.

Оценщик

И.А.Крымов

20. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Раздел отчета Источник получения

Общие положения и - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в ред. федерального закона от 17.07.2009 N 145-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 18.07.2009 N 181-ФЗ)

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611

- Оценка земельных ресурсов: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П. Антонова и П.Ф. Лойко – М. и др.: Институт оценки природных ресурсов, 1999.

- Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2006. – 192 с.

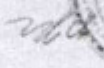
- Земельный кадастр: В 6 т. Т. 4. Оценка земель.-М.: КолосС, 2006.-463 с.-
(Учебники и пособия для студентов высш.учеб.заведений).
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли. Медведева О.Е.,
ТТП РФ, Автономная некоммерческая организация «Соззэкспертиза» - М.,
2004.
- Сведения, размещаемые информационными агентствами,
федеральными, региональными и местными органами власти в
компьютерной сети Internet, данные статистики, банковские,рейтинговые
показатели и т.д.: www.roszem.ru, www.rosreestr.ru,
- www.irr.ru, www.expert.ru, www.cbr.ru, www.gks.ru, www.ocenchik.ru и др.
- Анализ рынка объекта оценки
- Сведения, размещаемые агентствами недвижимости и в
компьютерной сети Internet: www.irr.ru, www.roszem.ru, www.irn.ru,
www.avito.ru; www.to02.rosreestr.ru и др.
- Справочник оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для
оценки земельных участков», том 3, Приволжский центр методического и
информационного обеспечения оценки. Лейфер Л.А. 2014г.-2018 г. Нижний Новгород

ПРИЛОЖЕНИЯ

А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОПЕРАТИВНОЙ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Крымов Ильяр Ахметович
ИНН 025001344790
Категория

включен в реестр членов РОО:
12 сентября 2007 года, регистрационный № 000871
 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.
 Исполнит 
Ю.В. Козлов



0000361 *

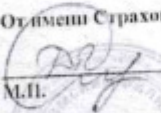
Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22780B4900016

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - КРЫМОВ ИЛДАР АХМЕТОВИЧ	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 4 800 руб. 00 коп. (Четыре тысячи восемьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,096%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» февраля 2022 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «02» февраля 2022 г. по «01» февраля 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д. 4.
Уфимский филиал: г. Уфа,
ул. Революционная, д. 26.

От имени Страховщика:
М.П.  /Д.И. Коземичов/
Место выдачи Страхового полиса: г. Уфа



Дата выдачи «25» января 2022 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027783-1

« 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Крымову Илдару Ахметовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор

 А.С. Бузинин



Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 24 г.

Копия верна
Илдар Ахметович

АНАЛОГ1

Раевский - ... - Коммерческая недвижимость - Продам - Складское помещение

Склад, 400 м²

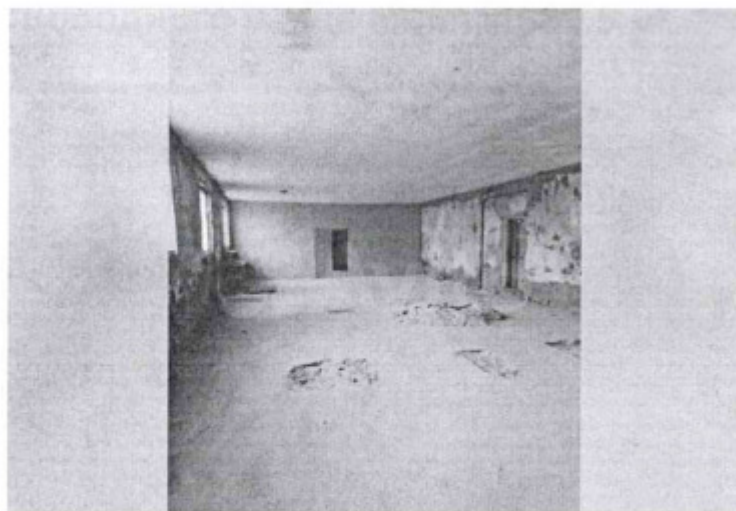
1 000 000 Р ▾

2 500 Р за м²

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📝 Добавить заметку



8 987 240-39-89

Частное лицо
Компания
На Авито с февраля 2013



Подписаться на продавца

Контактное лицо
R

О помещении

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 400 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.8 м

Мощность электросети: 20 кВт, можно
увеличить

Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Башкортостан, Альшеевский р-н, с. Раевский, ул.
Свободы, 100/2

Показать карту ▾

Описание

Продам склад (цех).

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

№ 2632995530 · 27 ноября в 04:30 · 108 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться

Аналог 2

Верхняяякеево · ... · Продам · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 1689.5 м²

2 000 000 Р ▾

1 184 Р за м²

или предложите свою цену

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 987 015-91-34

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Neo7

Компания

На Авито с октября 2010

Завершено 15 объявлений

Реквизиты проверены

Экологический вклад - 864 кг CO₂

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Аналог 3

Буздяк · ... · Коммерческая недвижимость · Продам · Складское помещение

Продам складское помещение, 216.8 м² **913 000 Р** ▾

4 211 Р за м²

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 391 280-02-61

Активы Сбербанка

Компания

На Авито с февраля 2016

Завершено 14051 объявление

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сотрудник ПАО Сбербанк

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 1689.5 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 5.2 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 1000 кВт, можно
увеличить

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Башкортостан, Илишевский р-н, с. Верхнеяркеево,
Коммунистическая ул., 103

[Показать карту](#) ▾

Описание

Помещение свободного назначения, в собственности. Земля в аренде до 2053г

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: административное здание

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 20

№ 2627657480 - 3 ноября в 09:18 - 434 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

О помещении

Общая площадь: 216,8 м²

Этаж: 1

Тип стен: податка

Отделка: без отделки

Расположение

Республика Башкортостан, Буздякский р-н, Буздякский сельсовет,
с. Буздяк, Заводская ул.

Показать карту

Описание

Объект реализуется через электронный аукцион с 2022-04-28 по 2023-02-06 по адресу <http://portal-da.ru/sberbank/17622955>

ПАО Сбербанк реализует имущество:

Объект (ID 17622955): складское помещение общей площадью 216,80 кв.м. С

помещением поддается земельный участок площадью 2,600,00 кв.м.

Адрес: Россия, Башкортостан, Буздякский р-н, с. Буздяк, Заводская ул, д. 12/1.

Текущая стоимость объекта: 913,000,00

Дополнительная информация по телефону, указанному в объявлении, ежедневно с

04-00 до 20-00 (по времени г. Мск, GMT+3).

Реализуется нежилое здание и право аренды земельного участка, сроком до

04.02.2059 г.

ИНФРАСТРУКТУРА ОБЪЕКТА: Отдельный вход. Возможность подъезда,

асфальтированное покрытие, зона парковки.

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ ПО ОБЪЕКТУ: отсутствуют.

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА:

Кадастровый номер: 02:16:130127:403

Транспортная доступность: В п/д от остановки наземного транспорта

Общая площадь (кв. м.): 216,80

Функционал помещения: Универсальные производственно-складские объекты

Состояние здания: Удовлетворительное

Материал стен: Кирпич

Материал пола: Бетон

Парковка: Стихийная

Количество машиномест: 5

Коммуникации:

Водоснабжение, Канализация, Энергоснабжение

Настоящее объявление размещено в рамках реализации ПАО Сбербанк имущества, приобретенного в целях обеспечения деятельности ПАО Сбербанк, имущества, на которое обращено взыскание как на предмет залога, а также полученного по договору в качестве отступного.

ПАО Сбербанк. Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015

О здании

Тип здания: другой

№ 2410223455 - вчера в 13:33 - 797 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Земельный участок
Аналог 1

Октябрьский · Недвижимость · Земельные участки · Снять · Промышленность

Участок 15 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Республика Башкортостан, Октябрьский, Северная ул., 7Б

Показать карту

Описание

Огороженный земельный участок, под оборудование, стоянка транспорта, есть охрана

№ 2466496672 · сегодня в 07:25 · 6 просмотров (10 секунд)

Пожаловаться

15 ₽ в месяц

Залог 15 ₽

или предложите свою цену

8 917 041-32-94

Написать сообщение

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

АНАЛОГ2

Благовещенск · Недвижимость · Земельные участки · Снять · Промышленность

Участок 15 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



100 ₽ в месяц

Залог 100 ₽

или предложите свою цену

8 917 371-35-48

Написать сообщение

Пользователь
Арендодатель

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, Благовещенск, ул. Седова, 142

[Показать карту](#)

Описание

Сдается в аренду земельный участок в центре города по адресу Седова 142 под коммерческую деятельность: торговля, производство, склад, и тд.
На данный момент действующая точка приема металлолома.
На территории имеется 3 гаража, общая площадь 120 кв м.
Помещение под выставочный зал.
Все коммуникации, охраняемая территория

№ 2660594492 · 27 ноября в 15:43 · 81 просмотр (+13 сегодня)

[Пожаловаться](#)

АНАЛОГ3

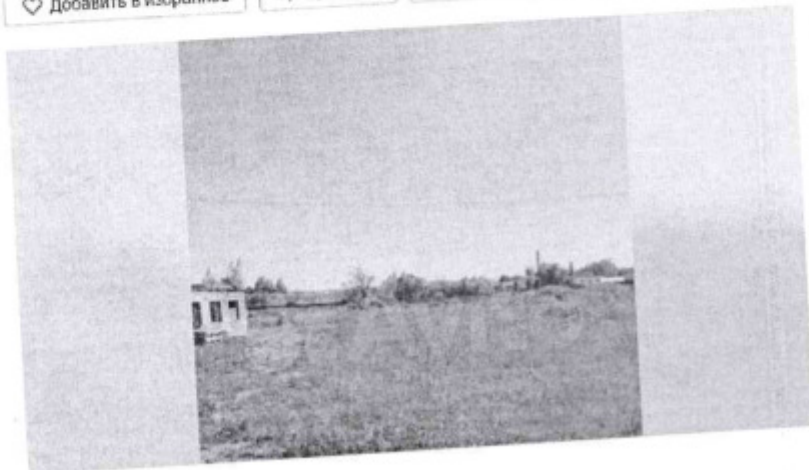
Давлеканово · Недвижимость · Земельные участки · Снять · Промназначения

Участок 100 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



10 000 Р в месяц

Без залога

8 917 441-64-25

Пользователь
Арендодатель
Завершено 25 объявлений
Документы проверены

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 100 сот.

Расположение

Республика Башкортостан, Давлекановский р-н, Давлеканово,
Молодёжная ул., 5

[Показать карту](#) ▾

Описание

Сдам в аренду 1га земли можно с гаражом можно меньше звоните договоримся на территории ведётся видео наблюдения

№ 2185823018 · 30 октября в 15:36 · 580 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[illegible][illegible]

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
27.11.2022 № 99/2022/508765163			
Кадастровый номер:		02:16:130136:346	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительной властью государственной власти или органом местного самоуправления изъятия в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства павильона, дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 02:16:130136:344. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Маргароси Жера Арменатович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 24.11.2022 г., поступившего на рассмотрение 27.11.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.11.2022 № 99/2022/508774583			
Кадастровый номер:		02:16:130136:384	

Номер кадастрового квартала:	02:16:130136
Дата присвоения кадастрового номера:	20.02.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Башкортостан, р-н. Буздякский, с/с. Буздякский, с. Буздяк, ул. Вокзальная, д. 45/5
Площадь:	461 +/- кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	59833,19
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	02:16:130136:343
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.11.2022 № 99/2022/508774583			
Кадастровый номер:		02:16:130136:384	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для промышленного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Ахметдинова Милуша Марсовна №02-11-299
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.11.2022 № 99/2022/508774583			
Кадастровый номер:	02:16:130136:384		

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 02:16:130136:343. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незаинтересованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Мартirosян Жора Арменачевич

Государственный регистратор		ФГИС, ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.11.2022 г., поступившего на рассмотрение 27.11.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.11.2022 № 99/2022/508769876			
Кадастровый номер:		02:16:130136:343	

Номер кадастрового квартала:	02:16:130136
Дата присвоения кадастрового номера:	21.03.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Башкортостан, р-н. Буздикский, с/с. Буздикский, с. Буздяк, ул. Вокзальная, д. 45/2
Площадь:	1384 +/- 13 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	554707.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	02:16:130136:250
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	02:16:130136:61
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	02:16:130136:304
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____	
27.11.2022 № 99/2022/508769876				
Кадастровый номер:		02:16:130136:343		
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	Для размещения гаражей			
Сведения о кадастровом инженере:	Габдулхаев Ринат Гиззатович №02-10-55			
Сведения о лесах, иных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой жилищной зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют			
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют			
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Кадастровый номер:		02:16:130136:343
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	3.1.1. вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	01.08.2019
	номер государственной регистрации:	02:16:130136:343-02/158/2019-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.07.2019 по 29.07.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Микрокредитная компания "Смарт Займ", ИНН: 0278929194
	основание государственной регистрации:	Договор залога (недвижимого имущества) №УФ40000080 от 29.07.2019
	3.1.2. вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	12.12.2017
	номер государственной регистрации:	02:16:130136:343-02/158/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.05.2014 по 29.05.2063
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Нурнахметов Рустам Флюрович
основание государственной регистрации:		Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка №032-2014 от 06.06.2014; Договор о передаче (уступке) прав и обязанностей №011 от 30.11.2014 по договору аренды находящегося в государственной собственности №032-2014 от 06.06.2014
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	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:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без обеспечения в силу закона, соглашения, иного закона:	

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

На основании запроса от 24.11.2022 г., поступившего на рассмотрение 27.11.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____
27.11.2022 № 99/2022/508751263	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	02:16:130136:250
Номер кадастрового координата:	02:16:130136
Дата присвоения кадастрового номера:	15.03.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 4573, Кадастровый номер: 02:16:130136:0:28
Адрес:	Республика Башкортостан, р-н. Буздякский, с. Буздяк, ул. Вокзальная, д. 45
Площадь, м²:	553,7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Гараж
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1980
Кадастровая стоимость, руб.:	932812,85
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициала, фамилия

М.П.

На основании запроса от 24.11.2022 г., поступившего на рассмотрение 27.11.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____
27.11.2022 № 99/2022/508751263	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	02:16:130136:250
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:16:130136:343, 02:16:130136:346
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о названии, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные, ранее учтенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 1
27.11.2022 № 99/2022/508751263		Кадастровый номер: 02:16:130136:250	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Нурияхметов Рустам Флюрович	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 02:16:130136:250-02/158/2017-2 от 17.11.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Иные ограничения (обременения) прав	
вид:		07.11.2022	
дата государственной регистрации:		02:16:130136:250-02/370/2022-136	
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено	
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №99025738-0238, по 30500/22-02038-ИП от 03.11.2022, Будахское районное отделение судебных приставов	
вид:		Иные ограничения (обременения) прав	
дата государственной регистрации:		16.10.2020	
номер государственной регистрации:		02:16:130136:250-02/140/2020-5	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено	
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №84599601-0238, 1532/20-02038-ИП от 13.10.2020, Будахское районное отделение судебных приставов	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 1
27.11.2022 № 99/2022/508751263		Кадастровый номер: 02:16:130136:250	
вид:		Иные ограничения (обременения) прав	
дата государственной регистрации:		15.12.2021	
номер государственной регистрации:		02:16:130136:250-02/370/2021-85	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено	
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №91893963-0238 от 10.12.2021, Будахское районное отделение судебных приставов	
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		01.08.2019	
номер государственной регистрации:		02:16:130136:250-02/158/2019-3	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 29.07.2019 по 29.07.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Микрокредитная компания "Смарт Заём", ИНН: 0278929194	
основание государственной регистрации:		Договор залога (недвижимого имущества) №УФД40000080 от 29.07.2019	
вид:		Запрещение регистрации	
дата государственной регистрации:		02.08.2019	
номер государственной регистрации:		02:16:130136:250-02/158/2019-4	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		"Определение об обеспечении иска" №6/н от 26.07.2019, Благоярский межрайонный суд Республики Башкортостан	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ПРОШНУВАНО И ПРОНУМЕРАВАНО

07.06.2002 г. / КРИМОВ /

