

**Индивидуальный предприниматель
Валеева Каринэ Арамовна**

ОТЧЁТ № 03-02/2017

об оценке рыночной стоимости земельного участка.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: Магазины товаров первой необходимости.

Площадь: 778 кв. м.

**Адрес (местоположение): Республика Башкортостан, Уфимский район,
с/с Русско-Юрмашевский, д. Бурцево**

Кадастровый номер: 02:47:130301:149.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки): 01.01.2015г.

Дата составления отчета: 08.02.2017г.

Заказчик: Жук Елена Анатольевна

Исполнитель: ИП Валеева К.А.

г. Уфа 2017г.

Жук Е.А.

Уважаемая Елена Анатольевна!

В соответствии с договором № 03-02/2017 от 03 февраля 2017 года Индивидуальным предпринимателем Валеевой К.А. проведена работа по определению рыночной стоимости объекта оценки. Объект оценки представляет собой земельный участок (кадастровый номер 02:47:130301:149), расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с/с Русско-Юрмашевский, д. Бурцево.

Оценка стоимости объекта произведена на основании данных предоставленных Заказчиком, анализа технической документации и использования различных методов оценки.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит характеристику оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию (либо ссылки на нее), этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а так же ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части Отчета об оценке не могут использоваться обособленно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся там допущения, условия и ограничения.

Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.;
- ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" от 20 мая 2015 года N 297;
- ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости" от 20 мая 2015 года N 298;
- ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке" от 20 мая 2015 года N 299;
- ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25 сентября 2014 года №611.
- Свод стандартов и правил РОО 2015г. (ССО РОО 2015г.)

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость земельного участка (кадастровый номер 02:476130301:149, площадь 778 кв.м., разрешенное использование: Магазины товаров первой необходимости), расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с/с Русско-Юрмашевский, д. Бурцево, по состоянию на 01.01.2015 года, с учётом округления составляет:

965 000 (Девятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей, без НДС¹.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность, оказать Вам услуги!

**С уважением,
Индивидуальный предприниматель**

Валеева К.А.

¹ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость. Основание: Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000г. №117-ФЗ (со всеми изменениями и дополнениями), глава 21 (Налог на добавленную стоимость), ст. 146, п.2, п. 6.)

Содержание

Разделы	Стр.
1..Основные факты и выводы	4
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	4
1.4. Итоговая величина стоимости	4
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	4
2. Задание на оценку	4
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
3.1. Сведения о Заказчике	6
3.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке	6
3.3. Сведения об оценщике	7
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	7
5. Применяемые стандарты оценки с обоснованием их использования	8
6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	9
7. Заявление о соответствии	9
8. Перечень использованных данных и источники их получения	10
9. Описание объекта оценки	11
9.1.Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
9.2.Количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
9.3. Описание улучшений находящихся на оцениваемом земельном участке	13
9.4.Информация о юридическом лице, которому принадлежит объект оценки	13
9.5. Анализ достаточности и достоверности информации	14
9.6. Описание района объекта оценки	14
9.7. Общая информация об объекте оценки.	17
10. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
10.1.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	19
10.2.Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	48
10.3.Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	52
10.4.Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	53
10.5.Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	56
11. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	56
12. Основные методологические положения оценки	57
12.1. Понятие рыночной стоимости объекта оценки	57
12.2. Основные понятия и определения	57
12.3. Общие понятия и сведения о земле как об объекте оценки	58
12.4. Процедура проведения оценки	60
12.5. Процесс оценки	60
13. Методы оценки	60
13.1.Общая информация	60
13.2. Выбор методов определения рыночной стоимости земельных участков	61
14. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом	66
14.1.Выбор единицы сравнения	66
14.2. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов	67
14.3.Обоснование корректировок	69
15. Согласование результатов	76
16. Итоговый вывод о рыночной стоимости объекта	76

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (п.8е ФСО № 3)**1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки**

Договор № 03-02/2017 от 03 февраля 2017 года.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ст.11 № 135-ФЗ	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 02:47:130301:149, площадь 778 кв.м., ВРИ: магазины товаров первой необходимости, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с/с Русско-Юрмашевский, д. Бурцево.
--	---

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ст.11 № 135-ФЗ	Результаты, полученные при применении затратного подхода	Результаты, полученные при применении сравнительного подхода	Результаты, полученные при применении доходного подхода
	Не применялся	964 588	Не применялся

1.4.Итоговая величина стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки (с учетом округлений) ст.11 № 135-ФЗ	965 000 (Девятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей, без НДС. <i>(Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость. Основание: Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000г. №117-ФЗ (со всеми изменениями и дополнениями), глава 21 (Налог на добавленную стоимость), ст. 146, п.2, п. 6.)</i>
--	---

1.5.Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299, итоговая величина рыночной стоимости или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998г., признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (п.21 ФСО № 1; п.8а ФСО № 3).

Объект оценки	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 02:47:130301:149, площадь 778 кв.м., ВРИ: магазины товаров первой необходимости, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с/с Русско-Юрмашевский, д. Бурцево.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 02:47:130301:149, площадь 778 кв.м., ВРИ: магазины товаров первой необходимости, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с/с Русско-Юрмашевский, д. Бурцево. (Свидетельство о ГРП 04АЕ009287 от 17.03.2014г., кадастровый паспорт земельного участка от 26.11.2014г. № 02/14/1-831156).
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 02:47:130301:149, площадь 778 кв.м., ВРИ: магазины товаров первой необходимости, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с/с Русско-Юрмашевский, д. Бурцево. (Свидетельство о ГРП 04АЕ009287 от 17.03.2014г., кадастровый паспорт земельного участка от 26.11.2014г. № 02/14/1-831156).

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки п.21б ФСО № 1	Право собственности
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не выявлены
Цель и задачи оценки п.21в ФСО № 1, п.3 ФСО №2, ст.11 № 135-ФЗ	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей оспаривания результатов кадастровой стоимости Отчет об оценке составляется исключительно в соответствии с этой задачей и только при соблюдении сделанных допущений и ограничивающих условий, приведенных в задании на оценку и в разделе 3 настоящего отчета об оценке.
Предполагаемое использование результатов оценки п.21г ФСО № 1, п.4 ФСО № 2	Для предоставления в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной (в соответствии: с п.3 статьи 66 Земельного кодекса РФ; Федерального закона от 29.07.1998г «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)). Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
Связанные с предполагаемым использованием ограничения	Рыночная стоимость объекта оценки определена при его фактическом использовании и текущем состоянии. Результаты оценки заказчик может использовать исключительно в целях настоящей оценки.
Вид определяемой стоимости п.21д ФСО № 1, п.5 ФСО № 2	Рыночная
Дата оценки ФСО-1 п. 8 (дата определения стоимости, дата проведения оценки) п.21е ФСО №1, п.8 ФСО №1, ст.11 № 135-ФЗ	01.01.2015г.
Дата обследования (осмотра) объекта оценки	Осмотр объекта оценки производился 03.02.2017г. Во время осмотра Объект оценки был сфотографирован. Фотографии приведены Оценщиком исключительно в качестве иллюстрационных материалов для более полного представления об Объектах оценки. Результаты фотофиксации приведены в Приложении.
Срок проведения оценки	с 03.02.2017 г. по 08.02.2017 г.
Дата составления Отчета	08.02.2017 г.
Форма отчета	Письменная (полный развернутый отчет)
Допущения на которых должна основываться оценка п.21ж ФСО № 1, п.9 ФСО № 1	- Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. - Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

	<ul style="list-style-type: none"> - Итоговая величина стоимости Объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев. - Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре. - Результаты оценки, содержащиеся в Отчете относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ. - Исполнитель (Оценщики) не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки. - Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации. - Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.
Заключение специальных экспертиз	В отношении рассматриваемого объекта специальные экспертизы не проводились.

3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (п.8г ФСО № 3, ст.11 № 135-ФЗ).

3.1.Сведения о Заказчике	
Заказчик	Жук Елена Анатольевна (11.10.1960 г.р.), паспорт 8010 № 172742, выдан: Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в Октябрьском районе города Уфы, код-подразделения 020-006 11.11.2010, адрес постоянного места жительства: Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, ул. Лесной проезд, д. 12, кв. 32

3.2.Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке	
ФИО	Валеева Каринэ Арамовна
- документ, удостоверяющий личность	паспорт серия 80 09 № 886449 выдан Отделением УФМС России по Республике Башкортостан в Дуванском районе 21.08.2009 г.
-местонахождение	450005, РБ, г. Уфа, ул. 50 Лет Октября, д. 16
-почтовый адрес	450059, г. Уфа, Проспект Октября, 20-25
-телефон	8-9174955077
-электронный адрес	4karina11@mail.ru
- сведения о профессиональном образовании	- диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 619451, регистрационный № 0155, выдан 21.05.2013г.
- сведения о страховании ответственности оценщика	Профессиональная оценочная деятельность оценщика застрахована в ООО СК «ВТБ Страхование» полис № V51202-0000015 срок действия страхования с 07 августа 2016г. По 06 августа 2017 года на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
- членство в саморегулируемой организации оценщиков	- член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», свидетельство о членстве в СРО № 0019915 от 17.08.2015г., рег. № 009599
- стаж работы оценщиком	- с 2013г.

3.3.Сведения об оценщике	
Организационно-правовая форма	Индивидуальный предприниматель
Полное наименование	Индивидуальный предприниматель Валеева Каринэ Арамовна
ОГРНИП, дата присвоения	317028000000878 от 11.01.2017 г.
Местонахождение	450005, РБ, г. Уфа, ул. 50 Лет Октября, д. 16
Почтовый адрес	450059, г. Уфа, Проспект Октября, 20-25
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Паспорт: серия 80 09, номер 886 449, выдан: Отделением УФМС России по Республике Башкортостан в Дуванском районе, 21.08.2009г., код подразделения 020-042.
Сведения о независимости оценщика	Соответствуют ст. 11, ст. 16 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Размер оплаты оценщика за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.	Другие специалисты не привлекались.

4.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с арендатором оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценка объекта оценки проводится на дату в прошлом: на 01.01.2015 год. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п. 8 ФСО №1). Оценщик провел осмотр объекта оценки после даты оценки, т.к. не имел физической возможности провести осмотр на дату оценки. Предполагается, что физическое состояние и характеристики объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают.

• Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

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 оценщикам, 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 Оценщика 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. Оценщик не принимает 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.

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.
- В соответствии с законодательством России кадастровая оценка определяется для имеющегося вида разрешенного использования земельного участка. Поскольку целью оценки является оценка для оспаривания кадастровой стоимости, то рыночная стоимость объекта оценки определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования без учёта возможностей изменения категории земли и её разрешённого использования.
- Кадастровая стоимость земельного участка является базой для расчетов налога на землю и расчета арендной ставки за земельный участок в случае, если земля является муниципальной собственностью. Поскольку целью оценки является оценка для оспаривания кадастровой стоимости, то стоимость земельного участка для целей оспаривания кадастровой стоимости определяется без учета стоимости инженерных сетей и коммуникаций, закрепленных за арендатором, арендующим земельный участок.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.
- Документы на объект оценки получены с описью, прошитые и скрепленные печатью, Данные документы находятся у оценщика, который готов предоставить их по первому требованию.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ С ОБОСНОВАНИЕМ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (п.86 ФСО № 3, ст.11 № 135-ФЗ).

В настоящем отчете применяется следующая законодательная и нормативная база.

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

2. Федеральные стандарты оценки:

-ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" от 20 мая 2015 года № 297;

-ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости" от 20 мая 2015 года № 298;

-ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке" от 20 мая 2015 года № 299;

-ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25 сентября 2014 года №611.

-Свод стандартов и правил РОО 2015г. (ССО РОО 2015г.)

-Правила деловой и профессиональной этики (далее — Правила) разработаны в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Правила устанавливают этические нормы для оценщиков — членов РОО. Правила преследуют следующую цель: введение деловой и профессиональной этики в практику корпоративных норм поведения между оценщиками — членами РОО, между оценщиками — членами РОО и заказчиками отчета об оценке для создания максимально благоприятных условий функционирования оценочного сообщества, основанных на доверии, взаимном уважении и взаимной ответственности за результаты профессиональной деятельности. Соблюдение Правил является обязательным для оценщиков — членов РОО при осуществлении ими оценочной деятельности. Оценщик — член РОО обязан неукоснительно соблюдать Устав РОО и исполнять решения органов управления РОО, принятые в рамках их компетенции.

Использование федеральных стандартов оценки объясняется обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанные стандартов.

6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Осмотр объекта оценки и близлежащей территории.
- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. На наш взгляд данная оценка проведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, а также свод стандартов и правил РОО 2015г. (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015г.)

6.Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества (Фотографии см. Приложение), 03 февраля 2017 г.

Оценщик _____ К.А. Валеева

08.02.2017г.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Раздел отчета	Используемые данные / Источник получения	
Обзор региона и рынка	"Исследование рынка земельных участков г. Уфа и РБ, июнь 2014 г., выполненного ООО "Агентство недвижимости "Авеню", г. Уфа, ул. Златоустовская, 20/3	
Карта региона	http://zkprb.ru/Search.aspx	
Публичная кадастровая карта	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/	
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.avito.io ; www.torgi.gov.ru ; www.rosreestr.ru и др.	
Оценка объекта затратным подходом	Не применялся	
Оценка объекта сравнительным подходом	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	Данные предоставлены Заказчиком
	Сведения о предложениях к продаже земельных участков, сопоставимых с объектом оценки	http://www.rosrealty.ru/Ufa/uchastok
	Корректировка на вид передаваемых прав	Справочника оценщика недвижимости под ред. Л. А. Лейфера «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», том 3, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2014 г., стр. 124
	Корректировка на торг	Справочника оценщика недвижимости под ред. Л. А. Лейфера «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», том 3, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2014 г., стр. 124.
Корректировка на площадь	Корректировка на масштаб основана на исследовании, приведенном в справочнике оценщика "Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков" Том 3, Лейфер Л.А. 2014 г., г. Нижний Новгород, стр. 147.	
Оценка объекта доходным подходом	Не применялся	

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ст.11 № 135-ФЗ, п.8ж ФСО № 3).

Объект оценки - Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 02:47:130301:149, площадь 778 кв.м., ВРИ: магазины товаров первой необходимости, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с/с Русско-Юрмашевский, д. Бурцево.

9.1.Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В ходе проведения работ по оценке, Заказчик предоставил Оценщику копии документов и информацию, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- Копия свидетельства о ГРП 04АЕ 009287 от 17.03.2014г. (см. Приложение).
- Копия свидетельства о ГРП от 07.04.2016. (см. Приложение).
- Копия кадастрового паспорта земельного участка от 26.11.2014г. № 02/14/1-831156 (см. Приложение).
- Копия паспортных данных заказчика (см. Приложение).
- Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 27.01.2017г. № 02/17/1-58718 (см. Приложение).
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.01.2017г. № 02/264/028/2017-1161 (см. Приложение).
- Прочая информация, представленная заказчиком, в периодической печати, сети Интернет.

Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.

9.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Характеристика объекта оценки	
Наименование объекта оценки	земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	02:47:130301:149. Источник: кадастровый паспорт земельного участка от 26.11.2014г. № 02/14/1-831156.
Категория земель	Земли населенных пунктов. Источник: кадастровый паспорт земельного участка от 26.11.2014г. № 02/14/1-831156
Вид разрешенного использования	Магазины товаров первой необходимости. Источник: кадастровый паспорт земельного участка от 26.11.2014г. № 02/14/1-831156.
Текущее использование	На момент осмотра соответствует разрешенному использованию
Кадастровая стоимость, руб.	4455590,44
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м.)	5 726,98
Балансовая стоимость	Балансовая стоимость не представлена Заказчиком, так как земельный участок не стоит на балансе Заказчика. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки.
Физические свойства объекта оценки	
Месторасположение	Земельный участок, расположен в Уфимском районе, с/с Русско-Юрмашевский, д. Бурцево. Бурцево, деревня в Уфимском р-не, относится к Русско-Юрмашевскому с/с. Расположена на р.Юрмаш (приток р.Уфа). Основана в кон. 17 — нач. 18 вв. на терр. Ногайской дороги как сельцо Артемьевых под назв. Ильино. С 1785 принадлежала П.И.Бурцеву (отсюда и совр. назв. деревни). В кон. 19 — нач. 20 вв. была известна и под назв. Пронино. В 1865 в 27 дворах проживало 165 человек. Занимались скот-вом, земледелием, пчеловодством. В 1906 зафиксированы водяная и паровая мельницы, хлебозапасный магазин.

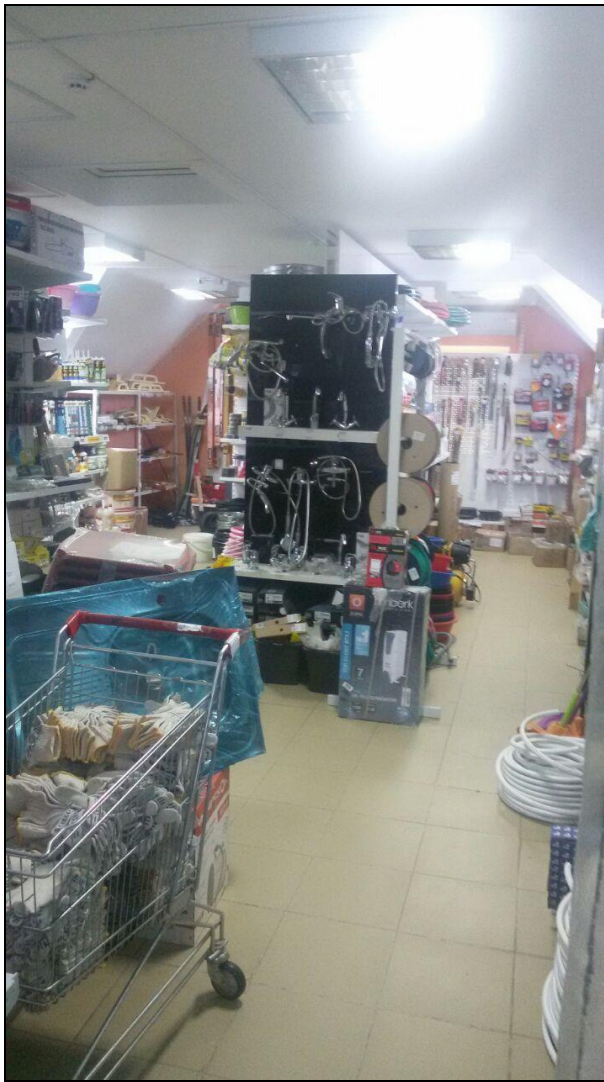
	Расстояние до: -районного центра (Уфа): 25 км, -центра сельсовета (Русский Юрмаш): 9 км, -ближайшей ж/д станции (Юрмаш): 7 км.
Престижность местоположения	Подъезд на автотранспорте круглогодичный, осуществляется по дороге с твердым покрытием. Ближайшая остановка общественного транспорта находится на значительном расстоянии.
Состав земельного участка	Земельный участок, относящийся к объекту оценки состоит из одного участка
Площадь земельного участка, кв.м.	778
Оцениваемые права	Право собственности
Сервитуты	Информация о сервитутах отсутствует
Форма участка	Правильной прямоугольной формы. Геологических особенностей участка не установлено. Источник: кадастровый паспорт земельного участка от 26.11.2014г. № 02/14/1-831156
Рельеф участка	Ровный
Внешнее благоустройство	Автомобильные пути
Границы	Сформированы на топоплане в масштабе 1:2000, кадастровая съемка проводилась, точные границы оформлены и вынесены в натуру.
Окружающая застройка	Тип окружающей застройки – жилые дома.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Учитывая, что предполагаемым использованием результатов оценки является оспаривание кадастровой стоимости земельного участка, участок будет рассматриваться как незастроенный, несмотря на то, что на нем расположены следующие объекты: Магазин товаров первой необходимости, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 146 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, Уфимский район, д. Бурцево, ул. Фермерская, д. 10 (см. Приложение)
Существенные особенности	Не выявлены.
Экологическая обстановка	Загрязненность воздуха, уровень шума, чистота и освещенность территории, соответствует санитарно-экологическим нормам. На территории рассматриваемого района не располагаются производства, дающие вредные выбросы в атмосферу.
Информация об износе Объекта оценки	
Не подвержен износу	
Информация об устареваниях Объекта оценки	
Не подвержен устареваниям	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	
Не установлены.	

9.3. Результаты фотофиксации

Осмотр проводился 03.02.2016г. Во время осмотра Объект оценки Оценщиком был сфотографирован, фотографии приведены Оценщиком исключительно в качестве иллюстрированных материалов для более полного представления об Объекте оценки.







9.4. Описание улучшений находящихся на оцениваемом земельном участке

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наличие построек на земельном участке на дату составления отчета	Магазин товаров первой необходимости, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 146 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, Уфимский район, д. Бурцево, ул. Фермерская, д. 10 (см. Приложение)
Текущее использование	На дату осмотра объект функционирует.
Балансовая стоимость объекта, руб.	Информация Заказчиком не предоставлена.
Инженерные сооружения и сети, осуществляющие подключение земельного участка к объектам инфраструктуры района	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление.
Стационарные сооружения благоустройства территории участка	Асфальтобетонная площадка. Состояние хорошее: конструктивные элементы в целом хорошего качества, ремонта не требуется. Технические параметры площадки определены по данным визуального осмотра оценщика и данных представленных Заказчиком.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно	-

влияющие на его стоимость	
9.5. Реквизиты физического лица, которому принадлежит объект оценки	
Заказчик	Жук Елена Анатольевна (11.10.1960 г.р.), паспорт 8010 № 172742, выдан: Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в Октябрьском районе города Уфы, код-подразделения 020-006 17.03.1960, адрес постоянного места жительства: Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, ул. Лесной проезд, д. 12, кв. 12.

Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки.

9.6. Анализ достаточности и достоверности информации.

Оценщик осмотрел объект оценки 03 февраля 2017 г.

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

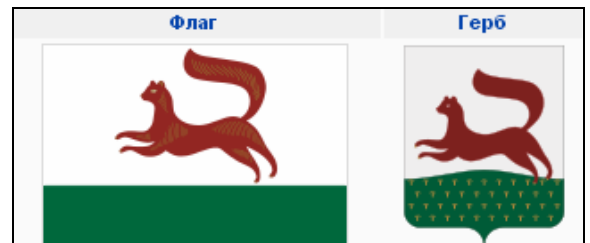
Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет 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. По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

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.

Допущение: В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, соответствуют оригиналу, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

9.7. Описание района объекта оценки.



Территория и границы. Площадь Республики Башкортостан составляет 143,6 тыс.км². Занимает большую часть Южного Урала и прилегающие к нему равнины Башкирского Предуралья и возвышенно-равнинную полосу Башкирского Зауралья. На севере граничит с Пермской и Свердловской областью на Востоке с Челябинской, на Юго-Востоке Юге и Юго-Западе с Оренбургской областью, на Западе - с Республикой Татарстан, на Северо-Западе - с Удмуртской республикой. Протяженность территории с Севера на Юг составляет 550 км, с Запада на Восток более 430 км, с координатами 51°31' и 56°34' северной широты, 53°10' и 59°59' восточной долготы.

Экономико-географическое положение. Республика Башкортостан входит в хорошо заселенную и освоенную зону страны. По территории проходят важнейшие железнодорожные

пути, трубопроводные и автомобильные магистрали, связывающие европейскую часть РФ с Уралом и Сибирью. По железной дороге Башкортостан имеет прямой выход к Западному Казахстану, низовьям р. Волги, 17 Северному Кавказу, Узбекистану и Туркменистану. Река Белая составная часть Единой глубоководной транспортной системы Европейской части России, обеспечивающей доступ РБ к портам Каспийского, Балтийского и Черноморско- Азовского бассейнов. В республике создан крупный народнохозяйственный комплекс, включающий многоотраслевую промышленность и сельское хозяйство, разветвленную сеть железных и автомобильных дорог, трубопроводов. Административное деление. В Республике Башкортостан 54 административных района, 21 город, 40 поселков городского типа, 4674 сел. Наиболее крупные города - Уфа, Стерлитамак, Салават.

Административное деление. В Республике Башкортостан 54 административных района, 21 город, 40 поселков городского типа, 4674 сел. Наиболее крупные города - Уфа, Стерлитамак, Салават.

Природные условия. Башкортостан характеризуется многообразием природных условий и ресурсов, что обусловлено его физико-географическим положением. Увалисто-холмистые равнины Башкирского Предуралья занимают 2/3 пл. респ., горный Башкирский (Южный) Урал - более 1/4, а грядово-мелкосопочная полоса Башкирского Зауралья - менее 1/10. Растительный и животный мир представляет собой пеструю смесь волжско-камских, уральских и сибирско-казахстанских видов. Территория РБ, вытянутая с Севера на Юг, входит в пределы 4 географической зоны умеренного пояса: смешанных лесов, широколиственных лесов, лесостепную, степную. Характерно, что эти зоны под влиянием рельефа отчетливо отклоняются от широтного направления, смещаясь далеко на Юг, вследствие чего различия в почвенно-растительном покрове проявляются резче с Запада на Восток, чем при продвижении с Севера на Юг. Существенную роль в этом играют Уральские горы, протянувшиеся широкой полосой с северной до южной границ республики. Они предопределили проникновение лесной зоны далеко на Ю., в глубь лесостепей и степей. На Башкирском (Южном) Урале климат, почвы и растительность обнаруживают ярко выраженную высотную поясность, где природные ландшафты изменяются от степей и лесостепей в полосе подножий и низких предгорий до елово-пихтовой тайги на высоте от 600 до 1000 -1100 м и гольцового пояса на самых высоких вершинах гор (до 1600 м и более). На увалисто- холмистых равнинах Башкирского Предуралья наблюдается проникновение на Север по низменным поверхностям и широким долинам рек ландшафтов южного типа: лесостепной зоны в пределы лесной и степной - в глубь лесостепной (Дёмско-Чермасанский степной коридор). В Башкирском Зауралье природный ландшафт имеет облик, характерный для южной полосы Западной Сибири и северной части Казахстана. Территория РБ расположена в глубине материка и воздействие массы, формирующиеся над Атлантикой, поступают сюда трансформированными. Республика с Севера широко открыта влиянию Ледовитого океана, с Юга - засушливых регионов Казахстана и Прикаспийской низменности. Уральские горы не препятствуют проникновению зимой холодных воздушных масс Сибири. На территории Башкортостана формируется континентальный климат с теплым летом и продолжительной, холодной зимой, обуславливаемый годовым ходом солнечной радиации, изменением радиационных свойств подстилающей поверхности в течение года и циркуляционными процессами. Число солнечных дней в году колеблется от 287 в Аксеново и Белорецке до 261 в Уфе (наименьшее число дней приходится на декабрь январь, наибольшее - на летние месяцы). Из-за большой разности в продолжительности дня в течение года (от 7,05 до 17,29) приход суммарной (прямой плюс рассеянной) радиации в холодную половину года ничтожно мал, а в теплую при средних условиях облачности максимальное значение в июне достигает 642 Мдж/м². Годовая величина радиационного баланса при средних условиях облачности - 1563 Мдж/м². Причиной изменчивости условий погоды является циклоническая деятельность, обуславливающая поступление на территорию РБ морских атлантических и континентальных воздушных масс умеренных широт и частое вхождение арктического воздуха в виде западного, северо-западного и юго-западного направлений. В холодное время года усиливается антициклон, и его отрог довольно часто распространяется на территории РБ. На территории РБ средне-годовая температура воздуха от 0,3 до 2,80 С (меньшее значение относится к горным районам). Многолетняя средняя температура июля от +170 до +190 С, января от -150 до -170 С. Средний абсолютный минимум температуры воздуха -410 С. Средний абсолютный максимум температуры воздуха +350 С. Устойчивый переход температуры воздуха через 00 происходит 4-9 апреля и 24-29 октября, в горн. районах соответственно 10 -11 апреля и 17-21

октября. Число дней с положительной, температурой воздуха 200- 205, в горах 188-193. Средняя дата последнего заморозка 21-30 мая, самая поздняя 6-9 июня, а в северных и горных районах 25-30 июня. Средняя дата первого заморозка 10-19 сентября, самая ранняя 10-18 августа. Распределение осадков и их количество в первую очередь зависит от характера атмосферной циркуляции, при этом отчетливо проявляется влияние Уральских гор. На западных склонах Урала годовая сумма осадков достигает 640- 700 мм, а на восточных склонах не превышает 300-500 мм, в западной равнинной части республики - 400-500 мм. Из годичной суммы осадков 60-70% выпадает в тёплое время года (с апреля по октябрь). На летние месяцы приходится максимум суточного количества осадков (78-86 мм). Самая ранняя дата появления снежного покрова 12-20 сентября, самая ранняя дата образования устойчивого снежного покрова 16-24 октября, в горных районах 5-12 октября, средняя дата установления снежного покрова 3-13 ноября. Средняя дата схода снежного покрова 14-24 апреля. Число дней со снежным покровом 153-165, в горных районах 171-177. Среднее и наибольшая высота снежного покрова 36-55 см, максимальная высота может достигать 106-126 см. Средняя плотность снежного покрова при наибольшей высоте 240-300 кг/м³. Режим ветра определяется сезонными особенностями атмосферной циркуляции и влиянием Уральских гор. В холодное время года усиливается циклоничная деятельность, наибольшая повторяемость имеют южные и юго-западные ветры. Южные ветры возникают, также под действием западной периферии азиатского антициклона. В Уфе повторяемость ветра южного направления достигает 46-48%. Летом циклоническая деятельность ослабевает, при этом повторяемость штилей достигает 17- 25%, ветра северного направления 15- 20%. Средне-месячная скорость ветров достигает наибольших значений в октябре и январе и составляет 3,4-5,2 м/с, наименьшие значения приходятся на август. Сильные ветры со скоростью 15 м/с и более имеют высокую повторяемость в декабре, январе и марте. В зимние месяцы выпадение снега часто происходит при сильных ветрах. За сезон количество дней с метелью 32-36, а в северных районах 54-62.

Уфимский район расположен в центральной части Республики Башкортостан, у слияния рек Уфы, Уршак, Демы и Белой. Образован Постановлением Президиума ЦИК и Совнаркома БАССР 20 августа 1930 года на территории Уфимского уезда. Расположение районного центра – городской округ г. Уфа. На севере он граничит с Благовещенским районом, на востоке – с Иглинским, на юге – с Кармаскалинским, на западе, юго-западе – с Чишминским, на северо-западе – с Кушнаренковским районами. Протяженность района с севера на юг и с запада на восток почти одинакова и составляет 62-65 км. На территории 19 сельских Советов расположено 86 населенных пунктов, наиболее крупные – Авдон, Михайловка, Дмитриевка, Алексеевка.

По данным Башкортостанстата численность постоянного населения Уфимского района на 01.01.2015 года составила 79 785 чел. В летние месяцы население района увеличивается вдвое за счет граждан, выезжающих на дачи и в сады.

Главное богатство района – плодородные земли. Пятая часть территории района покрыта лесом. Уфимский район – пригородная зона г. Уфы.

Муниципальный район Уфимский район занимает узловое положение в транспортной сети республики. Его территорию пересекает электрифицированная Сибирская железнодорожная магистраль, от которой отходят железные дороги на Оренбург и Благовещенск. По рекам Белой и Уфе осуществляется судоходство. Проходят автомобильные дороги: Самара-Уфа-Челябинск, Уфа-Оренбург, Уфа-Янаул, Уфа-Казань. Здесь сходятся нефтепроводы основных нефтепромыслов Башкортостана, проходит большое количество нефтепроводов, связывающих Тюменскую область с европейской частью России.

Климат континентальный. Сравнительно жаркое лето, холодная и снежная зима, значительные суточные колебания температуры. В год выпадает 450 мм осадков. Максимум температур до +33 градусов, минимум - 40 градусов ниже нуля. Наибольшая относительная влажность воздуха отмечена в ноябре-марте (75-80 %), наименьшая – в апреле-июне.

Общая площадь земель в административных границах Уфимского района составляет 159 877 га, в том числе сельскохозяйственных угодий 108 637 га, из них пашни – 69 942 га, под водными объектами – 5 613 га, площадь лесов – 30 011 га.

Исторически в районе занимаются выращиванием зерновых культур, овощей и картофеля, подсолнечника. Эти культуры позволяли получать высокие доходы с 1 гектара и обеспечивали высокую занятость сельского населения. Сельскохозяйственные угодья, в том числе пашня района имеют высокий биологический потенциал, в составе почвы преобладают выщелоченные и типичные черноземы, что является фундаментом для развития растениеводства. Уфимский район

находится в зоне неустойчивого земледелия, из-за значительных перепадов температурного режима и влажности, возвратных холодов в особо значимые периоды для вегетации сельскохозяйственных культур, как весна и лето. Этим обусловлены изменения уровня производства сельскохозяйственных культур по отдельным годам, и является сдерживающим фактором увеличения валовых сборов при других благоприятных условиях.

Сельскохозяйственные угодия занимают 68,5 % территории района. Уфимский район играет заметную роль в обеспечении жителей столицы республики свежими овощами, молоком, мясом, яйцами. Это один из крупных производителей сельскохозяйственной продукции. Аграрный сектор представляют 9 государственных и муниципальных унитарных сельскохозяйственных предприятий, 2 птицефабрики, 2 агрофирмы, учебно-опытное хозяйство «Миловское», опытное хозяйство «Уфимское», агрохозяйство «Энергетик», 58 крестьянских фермерских хозяйств. Всего же в районе около 700 хозяйствующих субъектов. Наиболее крупные из них: совхоз «Алексеевский», совхоз «Шемяк», птицефабрики «Башкирская» и «Уфимская».

По данным Интернет-ресурсов: https://ru.wikipedia.org/wiki/Уфимский_район

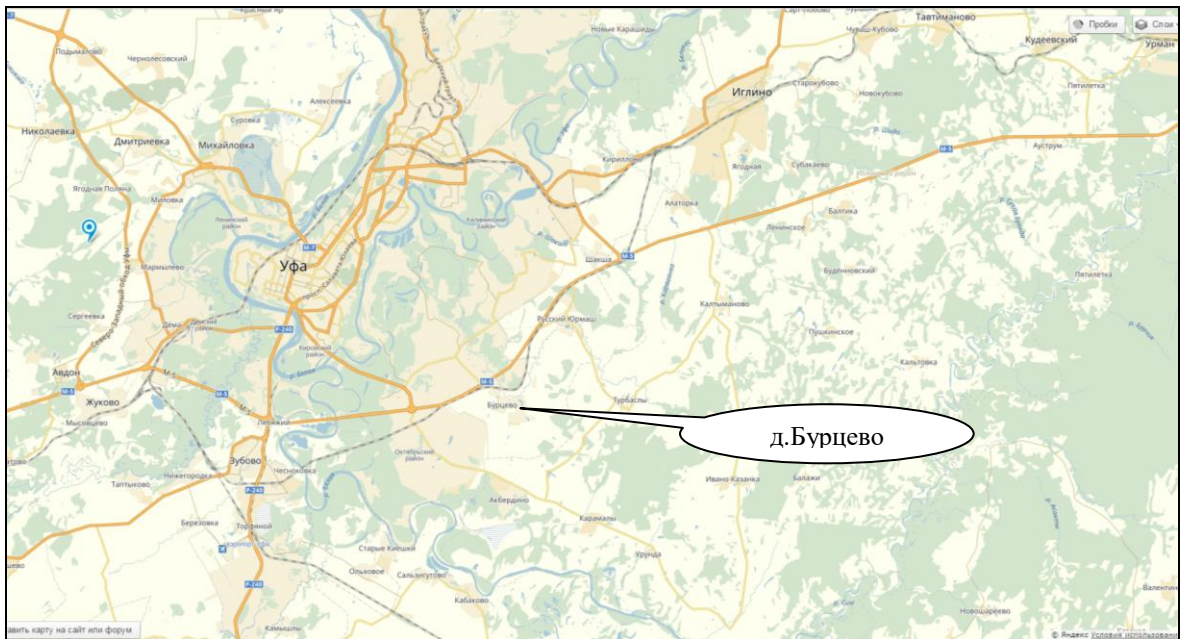
9.8. Общая информация об объекте оценки.

Объектом настоящей оценки является земельный участок, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с/с Русско-Юрмашский, д. Бурцево, собственником которого является Жук Е.А. по Свидетельству о ГРП 04АЕ 009287 от 17.03.2014 г.

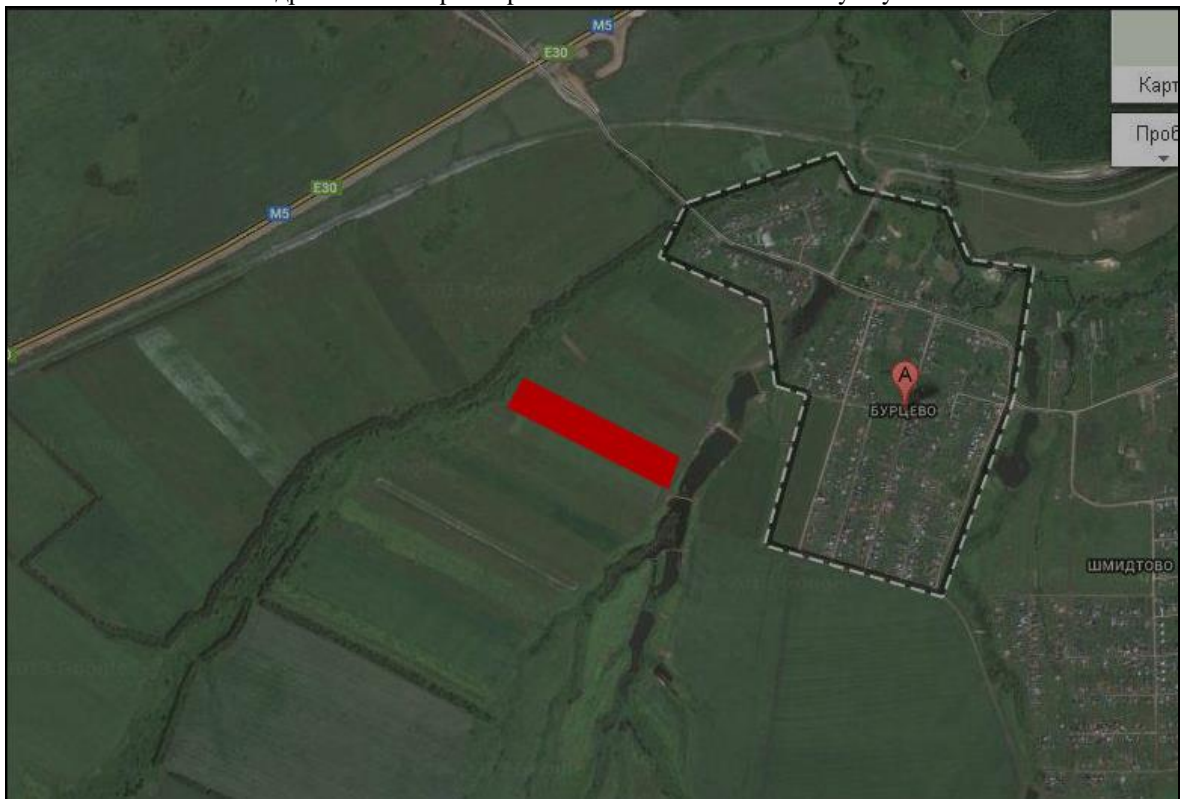
Исследуемый земельный участок расположен в Уфимском районе, с/с Русско-Юрмашский, д. Бурцево. Русско-Юрмашевский сельсовет расположен в северо-западной части Уфимского района. Участок фактически является занятым магазином, имеются парковочные места, ограждение. Расположение объекта оценки на карте Уфимского согласно публичной карте представлено на рис.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online	
Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	02:47:130301:149
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.08.2013
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
Площадь:	778
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	4455590,44
Дата определения стоимости:	01.01.2015
Дата внесения стоимости:	29.12.2015
Дата утверждения стоимости:	06.12.2015
Адрес (местоположение):	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с/с Русско-Юрмашский, д Бурцево
Дата обновления информации:	30.12.2015
Форма собственности:	
▶ Права и ограничения	
▶ Особые отметки	
▶ Найти объект на публичной кадастровой карте	
▶ Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос

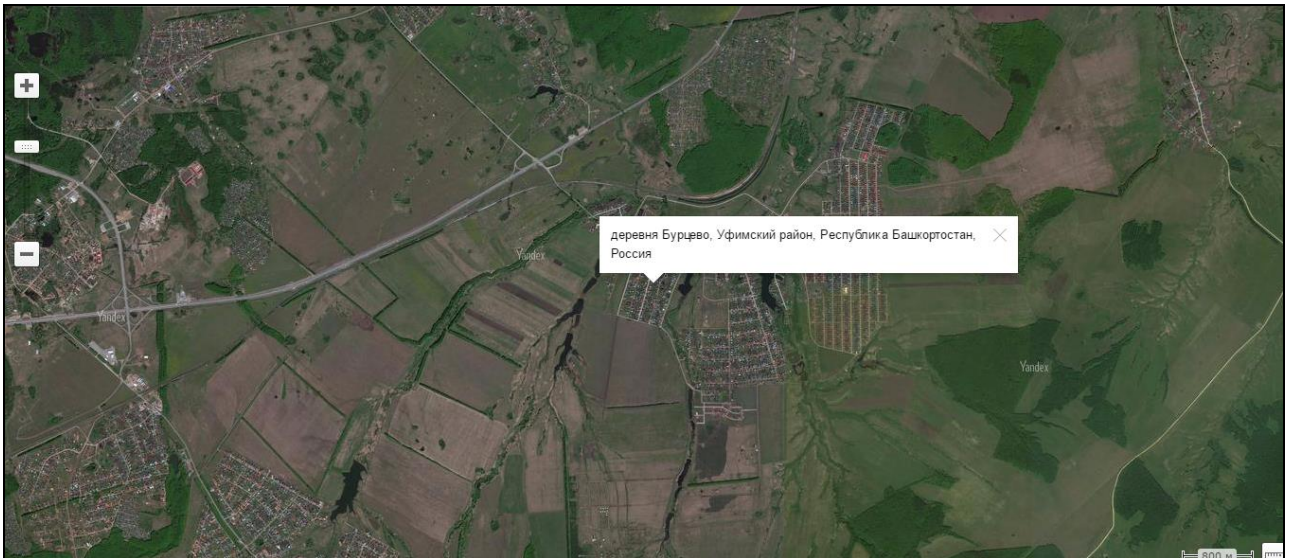
Адрес сайта: <http://zkprb.ru/Search.aspx>



Адрес сайта: <http://mapdata.ru/bashkortostan/ufimskiy-rayon/>



Адрес сайта: <https://yandex.ru/images/search>



<http://wiki02.ru/encyclopedia/burcevo/t/2597>

Описание объекта оценки произведено на основании визуального осмотра, интервью с представителями Заказчика оценки и данных предоставленных правоустанавливающих и технических документов, подробный перечень которых приведен настоящем разделе.

Выводы по местоположению: Таким образом, исходя из проведенного анализа местоположения оцениваемого объекта, оценщик выявил:

- местоположение объекта характеризуется удовлетворительной привлекательностью для размещения производственных баз.

- анализ местоположения оцениваемого объекта не выявил отрицательных моментов, способных снизить потребительскую ценность оцениваемого объекта в течении ближайшего времени.

Выводы: Оценщик осуществил сбор и анализ информации об объекте оценки, включая правоподтверждающие документы, сведения об обременениях (ограничениях в использовании), связанных с объектом оценки.

В рамках настоящей работы определяется рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 02:47:130301:149, разрешенное использование: магазин товаров первой необходимости, площадь 778 кв.м., расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с/с Русско-Юрмашевский, д. Бурцево, по состоянию на 01.01.2015г. для целей оспаривания кадастровой стоимости указанного земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 02:47:130301:149, разрешенное использование: магазин товаров первой необходимости, площадь 778 кв.м., расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с/с Русско-Юрмашевский, д. Бурцево, принадлежит на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о ГРП 04АЕ 009287 от 17.03.2014г.

Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы о праве собственности собственника на земельный участок Заказчиком предоставлены.

Балансовая стоимость не предоставлена.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п.8з ФСО № 3).

Цель настоящего раздела - проанализировать текущую рыночную ситуацию в Республике Башкортостан и Уфимском районе, которая формирует спрос и предложение, а значит и влияет на стоимость недвижимости, в том числе земельных участков. В связи с этим, Оценщиком в настоящем разделе был проведен анализ рынка земельных участков в Республике Башкортостан.

В соответствии с п.10. и п. 11 ФСО №7:

п.10. Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

п.11. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

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

В 2011 году в России прошли выборы в Государственную Думу, на которой предсказуемо победила партия «Единая Россия». Следовательно, на законодательном уровне политические риски в России остаются на текущем уровне.

На президентских выборах 2012 года ожидаемо победил В.В. Путин. По оценкам иностранных информационных агентств, в частности Рейтерс: «Российский рынок один из самых доходных в мире, однако, Россия очень сильно зависит от экспорта энергоресурсов и сырья, страдает от коррупции, а ее политическая стабильность опирается лишь на одного человека – президента Владимира Путина».

В ноябре 2013 года на Украине начался политический кризис, вызванный решением украинского правительства приостановить процесс подписания Соглашения об ассоциации с Евросоюзом.

В середине марта 2014 год, после того как Россия, признала итоги общекрымского референдума, поддержала одностороннее провозглашение независимости Республики Крым и приняла её предложение о вхождении в состав России, США и Евросоюз, Австралия, Новая Зеландия и Канада ввели в действие первый пакет санкций. Эти меры предусматривали замораживание активов и введение визовых ограничений для лиц, включённых в специальные списки, а также запрет компаниям стран, наложивших санкции, поддерживать деловые отношения с лицами и организациями, включёнными в списки. Помимо указанных ограничений, также было предпринято сворачивание контактов и сотрудничества с Россией и российскими организациями в различных сферах.

Дополнительных рисков и последствий, связанных с нестабильностью ситуации, влияющих на стоимость недвижимости в Российской Федерации не возникло.

Источник: сайты сети Интернет (<http://ru.wikipedia.org/wiki/>, <http://shkolazhizni.ru/>, <http://www.inosmi.ru/politic/20110808/172957221.html> и др.)

Вывод: Таким образом, политические риски смены курса страны, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов, на дату оценки на среднем уровне.

Обзор общеэкономической ситуации в Российской Федерации.

В апреле рост российской экономики возобновился. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП со снятой сезонностью по отношению к предыдущему месяцу составил 0,1%. Положительный вклад в рост ВВП внесли ускоренный рост промышленного производства,

возобновление роста инвестиционной активности, сельское хозяйство. В то же время в апреле исчерпалась тенденция снижения нормы сбережений населения, что прервало рост потребительских расходов домашних хозяйств. В области отрицательных значений со снятой сезонностью оказались розничная торговля и платные услуги населению, несмотря на рост реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов. Негативную динамику продолжает демонстрировать строительство.

Росстат опубликовал предварительную оценку ВВП за I квартал текущего года. К соответствующему периоду прошлого года динамика ВВП выросла на 0,9%. На основе этой оценки, и в результате поступивших данных по внешней и оптовой торговле, Минэкономразвития России скорректировало месячную динамику ВВП за первые три месяца текущего года. В январе годовой рост ВВП пересмотрен с 0,7% до 0,6%, в феврале динамика повышена с 0,9% до 1,2%, а в марте снижена с 0,9% до 0,8%. В апреле, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП к соответствующему периоду 2013 года составил 1,1%, а за январь-апрель - 1,0%. Ускорение годового роста в апреле прежде всего связано с ускорением роста промышленного производства (с 1,4% до 2,4%), сельского хозяйства (с 1,3% до 1,8%) и замедлением спада в строительстве (с 3,1% до 2,8%). Негативный вклад в экономическую динамику внесло усиление спада экспорта нефти, а также снижение активности в финансовом секторе.

С исключением сезонного фактора в апреле относительно марта **инвестиции в основной капитал** показали рост на 1,2% (в январе спад составлял 4,1%, в феврале – рост на 1,4%, в марте – спад 1,7%). По оценке Росстата, годовая динамика инвестиций в основной капитал продолжала оставаться в отрицательной области, однако темпы снижения замедлились с мартовских 4,3% до 2,7% в апреле.

Аналогично динамике инвестиций в апреле замедлились темпы снижения в **строительстве** в годовом исчислении до 2,8% против 4,3% в марте. С исключением сезонного и календарного факторов, по оценке Минэкономразвития России, объемы работ по виду деятельности «Строительство» в апреле снизились на 0,8% против снижения в марте на 0,7 процента.

По **промышленному производству** в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после сокращения производства в декабре-январе, с февраля наблюдается устойчивый рост. В апреле по отношению к марту промышленность выросла на 0,8%. При этом в апреле темпы прироста добычи полезных ископаемых составили, как и в марте, 0,3%, рост обрабатывающих производств ускорился до 0,7% против 0,3% в марте, а также возобновился рост производства и распределения электроэнергии, газа и воды, составивший 2,8% после снижения на 0,8% в марте.

В отраслях промежуточного спроса в апреле продолжился рост в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; стабилизировался - в обработке древесины и производстве изделий из дерева; сократился рост в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности, в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве.

В потребительских отраслях после трехмесячного спада, в марте-апреле продолжился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака; в отраслях легкой промышленности сократился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви и возобновился в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса в апреле продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования и возобновился в производстве машин и оборудования.

Динамика **реальных располагаемых доходов населения** с исключением сезонного фактора после отрицательных значений в марте в апреле снова перешла в область положительных значений и, по оценке Минэкономразвития России, повысилась на 4,2% (в январе и марте – снижение на 1,9% и 2,3%, соответственно, в феврале – рост на 1,6%). **Реальная заработная плата** (с исключением фактора сезонности) показывает рост второй месяц подряд (в марте - 0,3%, в апреле - 0,2 процента).

В апреле динамика **оборота розничной торговли** с исключением сезонного фактора снизилась по отношению к марту на 0,7%, несмотря на плюсовые значения реальных располагаемых денежных доходов населения и реальной заработной платы.

Начавшийся в марте спад **платных услуг населению** в апреле продолжился. С исключением сезонности он составил, по оценке Минэкономразвития России, 0,2 процента. Рост

потребительского спроса в первом квартале во многом финансировался за счет сбережений домашних хозяйств. В апреле ситуация стала меняться, что привело к развороту положительных тенденций на потребительском рынке. Чистая норма сбережений по оценке Минэкономразвития повысилась до 8,5% против 4,1% в марте.

Ситуация на рынке труда в 2014 году сохраняется стабильной. В апреле уровень общей безработицы с исключением сезонного фактора остался на уровне марта текущего года и составил 5,1% экономически активного населения.

Экспорт товаров в апреле 2014 г., по оценке, составил 45,6 млрд. долл. США (102,5% к апрелю 2013 г. и 97,3% к марту 2014 года).

Импорт товаров в апреле текущего года, по оценке, составил 27,6 млрд. долл. США (91,3 к апрелю 2013 г. и 101,7% к марту 2014 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в апреле 2014 г., по оценке, составило 18,0 млрд. долл. США, относительно апреля предыдущего года увеличилось на 26,4 процента.

В апреле **инфляция** составила 0,9%, за период с начала года - 3,2% (в апреле 2013 г. - 0,5%, за период с начала года - 2,4 процента). По отношению к соответствующему периоду прошлого года инфляция выросла с 6,9% в марте до 7,3% в апреле.

Основные показатели развития экономики
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатели	2013 год		2014 год		
	апрель	январь-апрель	март	апрель	январь-апрель
ВВП ¹⁾	102,8	101,3	100,8	101,1	101,0
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5	102,4	101,0	100,9	103,2
Индекс промышленного производства ³⁾	101,1	99,4	101,4	102,4	101,4
Обрабатывающие производства ⁴⁾	100,4	99,1	103,5	103,9	102,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	100,8	101,2	101,3	101,8	101,3
Инвестиции в основной капитал	99,5	99,9	95,7	97,3 ⁵⁾	95,7 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	96,3	99,3	96,9	97,2	96,7
Ввод в действие жилых домов	126,8	111,2	125,6	115,8	127,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	108,1	106,3	93,0	101,9	98,8
Реальная заработная плата	108,5	105,5	103,8	100,8 ⁵⁾	103,4 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	30026	28006	31486	32115 ⁵⁾	30572 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,6	5,7	5,4	5,3	5,5
Оборот розничной торговли	104,3	104,1	104,0	102,6	103,3
Объем платных услуг населению	102,6	103,0	101,3 ⁷⁾	99,8	100,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,5	169,6	46,9	45,6 ¹⁾	168,5 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	30,2	107,4	27,1	27,6 ¹⁾	99,5 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	101,1	108,5	106,7	106,6	106,8

1 Оценка Минэкономразвития России.

2 Март и апрель - в % к предыдущему месяцу, январь-апрель - в % к декабрю предыдущего года.

3 Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

4 С учетом поправки на неформальную деятельность.

5 Оценка Росстата.

6 Предварительные данные.

7 Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной информации.

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/monitoring2014month4>

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

Основные макроэкономические показатели Республики Башкортостан

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.

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%. В 2013 году по этому показателю республика, укрепив свои позиции среди субъектов Российской Федерации, переместилась на 11 место, среди субъектов Приволжского федерального округа – на 2 место.

Социально-экономическое положение Республики Башкортостан в январе-марте 2014 года характеризуется положительной динамикой в развитии экономики и социальной сферы.

Оборот организаций по полному кругу хозяйствующих субъектов в январе-марте 2014 г. превысил 616 млрд. рублей, что больше уровня соответствующего периода прошлого года на 6,9% в действующих ценах. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и оказанных услуг собственными силами, составил 404 млрд. рублей, 107,3% к январю-марту 2013 г. в действующих ценах.

В республике I квартал т.г. характеризуется снижением **промышленного производства** на 2,7% к январю-марту 2013 г. По Российской Федерации индекс промышленного производства составил 101,1% к январю-марту 2013 г. В Приволжском федеральном округе положительная динамика промышленного производства отмечена в Республике Мордовия (114,8% к январю-марту 2013г.), Пермском крае (104,3%), Чувашской Республике (104,0%), Оренбургской области (101,8%), Республике Татарстан (100,8%). В Пензенской области объемы сохранены на уровне I квартала прошлого года. В остальных восьми регионах округа деятельность промышленного сектора характеризуется отставанием от 87,5% в Ульяновской области до 98,8%, в Удмуртской Республике. В соседних с Башкортостаном Свердловской и Челябинской областях индекс промышленного производства к I кварталу 2013г. составил 89,0% и 100,0%, соответственно.

Рост общей **добычи полезных ископаемых** (103,3% с начала года) обеспечен увеличением добычи топливно-энергетических ископаемых (102,9%) и других полезных ископаемых (104,8%).

Нефтедобыча с учетом объемов за пределами республики превысила уровень I квартала прошлого года на 7,8%, на территории Башкортостана – на 3,2%, добыча природного и попутного газа – на 6,1%, нерудных строительных материалов – на 16,6%.

Индекс производства по виду деятельности «**обрабатывающие производства**» за январь-март 2014г. составил 94,9% к соответствующему периоду 2013 г. Отрицательная динамика отмечена в следующих производствах:

- резиновых и пластмассовых изделий (44,8% к январю-марту 2013 г.) за счет снижения выпуска резиновых клиновых ремней для промышленности в 4,8 раза, вентиляторных приводных ремней – в 2,6 раза;
- целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности (81,9%), что обусловлено сокращением издания книг и брошюр, печатных листовок на 26,7%, газет – на 19,9%, журналов – на 15,8%;
- металлургическом (82,6%), где допущено уменьшение выплавки стали на 28,6%, выпуска сборных строительных конструкций из стали – наполовину, проволоки из железа – на 17,3%, готового проката, проволоки из нержавеющей стали – на 14,9%, крепежных изделий – на 12,0% и др.;
- текстильном и швейном (90,8%) сокращен пошив брюк в 5,3 раза, юбок – в 4,6 раза, курток – в 2,0 раза, выпуск шерстяной и хлопчатобумажной пряжи – в 2,2-2,7 раза, чулочно-носочных изделий – на треть и др.

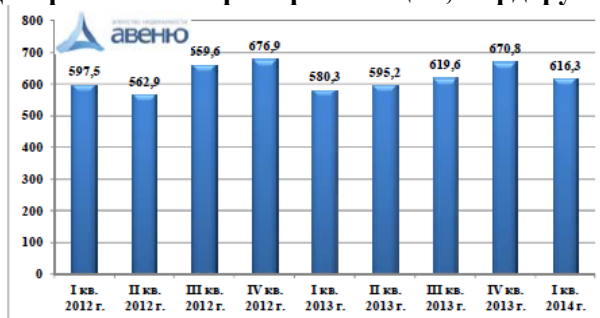
Кроме того, против I квартала 2013 г. снижено производство транспортных средств (98,5%), производство нефтепродуктов (98,6%).

Вместе с тем, отмечена положительная динамика в производстве машин и оборудования (124,4% к январю-марту 2013г.), электрооборудования (120,0%), химическом (110,5%), обработке древесины (108,3%), пищевых продуктов (107,2%), прочих неметаллических минеральных продуктов (106,9%), кожи, изделий из кожи и обуви (106,6%).

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды составило 102,4% к январю-марту 2013г. Производство электроэнергии снижено на 4,6%, отпуск теплоэнергии увеличен на 1,8%.

В производстве и распределении газообразного топлива индекс составил 108,0% к январю-марту 2013 г., по сбору, очистке и распределению воды – 128,0%.

Диаграмма 1. Оборот организаций, млрд. рублей

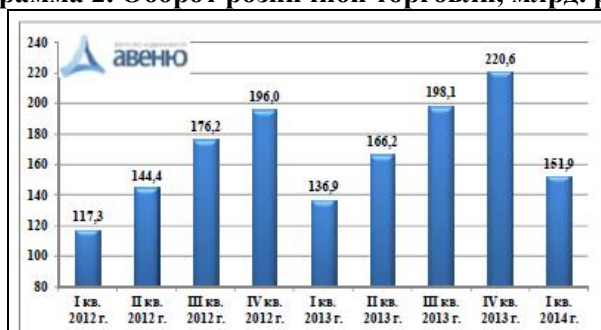


Оборот розничной торговли в январе-марте 2014 г. составил 151,9 млрд. рублей, что в товарной массе на 6,8% больше, чем в январе-марте 2013 г. В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий и непродовольственных товаров составил, соответственно, 49,7% и 50,3%, (в январе-марте 2013 г., соответственно, 49,9% и 50,1%). Пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий населению продано на 75,5 млрд. рублей или 103,7% к январю-марту 2013г., непродовольственных товаров, соответственно, на 76,4 млрд. рублей или 108,8%.

Оборот общественного питания в январе-марте 2014 г. сложился в сумме 5,7 млрд. рублей или 106,1% к январю-марту 2013 г.

В январе-марте 2014 г. населению республики предоставлено **платных услуг** на 49,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах выше соответствующего периода 2013 г. На 2,2%. Наиболее весомыми видами, занимающими 72,9% в объеме платных услуг населению, являются жилищно-коммунальные услуги, транспортные, бытовые и услуги связи. В I квартале 2014 г. в среднем на 1 жителя оказано платных услуг на 12,2 тыс. рублей, из которых 1,6 тыс. рублей приходилось на услуги бытового характера.

Диаграмма 2. Оборот розничной торговли, млрд. рублей



Финансы. По данным Министерства финансов Республики Башкортостан, на 1 апреля 2014 г. в **консолидированный бюджет** Республики Башкортостан поступило доходов в сумме 32,5 млрд. рублей, из них доля налога на доходы физических лиц составила 27,8%, налога на прибыль организаций – 22,9%, налогов на товары (работы, услуги), реализуемые на территории Российской Федерации – 12,0%, налогов на имущество – 8,0%, налогов на совокупный доход – 4,1%.

Расходы консолидированного бюджета сложились в сумме 31,1 млрд. рублей, из них на финансирование образования было направлено 11,0 млрд. рублей (35,3%), здравоохранения – 6,4 млрд. рублей (20,7%), социальной политики – 4,2 млрд. рублей (13,6%), национальной экономики – 3,5 млрд. рублей (11,3%), жилищно-коммунального хозяйства – 1,6 млрд. рублей (5,1%), национальной безопасности и правоохранительной деятельности – 333,6 млн. рублей (1,1%).

Предприятиями и организациями (кроме малых предприятий, банков, страховых и бюджетных организаций) за январь-февраль 2014 г. получена **сальдированная прибыль** в сумме 12,1 млрд. рублей или 53,6% к январю-февралю 2013 г. Доля убыточных организаций составила 23,4% (за январь-февраль 2013 г. – 20,9%), сумма убытка – 10,3 млрд. рублей (3,3 млрд. рублей).

Просроченная кредиторская задолженность с начала года уменьшилась на 1,9% и на конец февраля 2014 г. составила 16,0 млрд. рублей (3,7% от общей суммы кредиторской задолженности). Обязательства предприятий поставщикам составили 89,1% от просроченной кредиторской задолженности, долги в бюджет – 1,8%, задолженность в государственные внебюджетные фонды – 2,1%. Задолженность предприятий по полученным кредитам банков и займам увеличилась с начала года на 0,9%, просроченная задолженность снизилась на 11,6%.

Просроченная дебиторская задолженность составила 23,6 млрд. рублей (6,4% от общей суммы дебиторской задолженности) и увеличилась с начала года на 25,5%. Большую часть ожидаемых платежей с истекшими сроками погашения (83,4%) занимают долги покупателей. Общая кредиторская задолженность превышает дебиторскую задолженность на 16,4%, просроченная дебиторская задолженность превышает просроченную кредиторскую задолженность на 47,6% (на конец февраля 2013 г., соответственно, на 9,4% и на 34,7%).

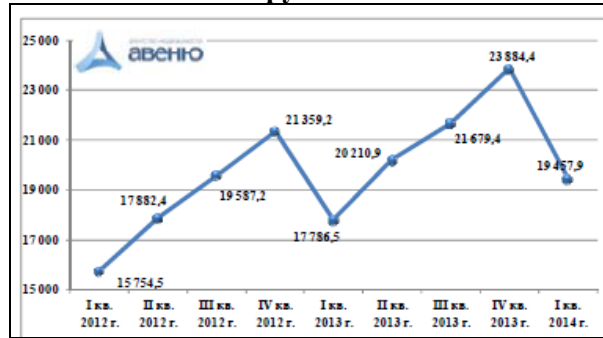
По данным Национального банка Республики Башкортостан, по состоянию на 1 марта 2014 г. на территории республики действовало **99 кредитных организаций**, в том числе 10 республиканских, 33 филиала инорегиональных кредитных организаций, 56 прочих структурных подразделений.

Объем денежной массы на 1 марта 2014 г. составил 469,6 млрд. рублей, удельный вес наличности в общем объеме денежной массы – 32,0% (на 1 марта 2013 г. – 29,5%).

Остатки кредитных вложений банков Российской Федерации в экономику Республики Башкортостан на 1 марта 2014 г. составили 567,2 млрд. рублей, из них 24,4% приходится на предприятия, занятые в сфере обрабатывающих производств, 9,2% - оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования, 5,1% - сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства, 4,8% - добычи полезных ископаемых, 4,0% - строительства, 0,8% - транспорта и связи, 0,8% - производства и распределения электроэнергии, газа и воды.

Вклады населения в кредитных организациях республики на 1 марта 2014 г., с учетом сберегательных сертификатов, составили 222,1 млрд. рублей, уменьшились с начала года на 4,4%.

Диаграмма 3. Денежные доходы в расчете на душу населения в среднем за месяц, рублей

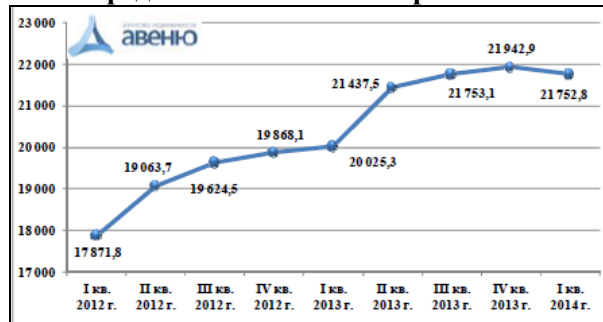


Денежные доходы. По предварительной ежемесячной оценке в I квартале 2014 г. реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) увеличились на 0,3% по сравнению с I кварталом 2013 г. и среднедушевой денежный доход сложился в сумме 19457,9 рублей в среднем за месяц.

Среднемесячная заработная плата, начисленная работникам предприятий за январь-февраль 2014 г., сложилась в размере 21752,8 рубля, что в реальном выражении (с учетом индекса потребительских цен) на 2,4% выше уровня января-февраля 2013 г.

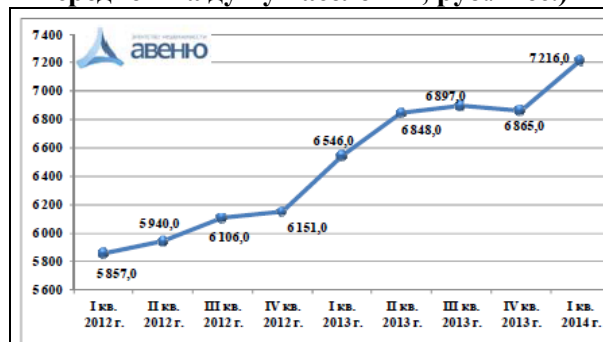
Общая сумма просроченной задолженности по заработной плате по наблюдаемым видам экономической деятельности за март 2014 г. увеличилась на 1,5 млн. рублей (на 26,9%) и на 1 апреля 2014 г. составила 7,0 млн. рублей.

Диаграмма 4. Средняя начисленная заработная плата, рублей



Величина прожиточного минимума представляет собой стоимостную оценку потребительской корзины, включающей минимальные наборы продуктов питания, непродовольственных товаров и услуг, необходимых для сохранения здоровья человека и обеспечения его жизнедеятельности, а также обязательные платежи и сборы. На конец 1 кв. 2014 г. его величина была установлена на уровне 7 216 рублей.

Диаграмма 5. Величина прожиточного минимума в Республике Башкортостан (в среднем на душу населения, руб./ мес.)



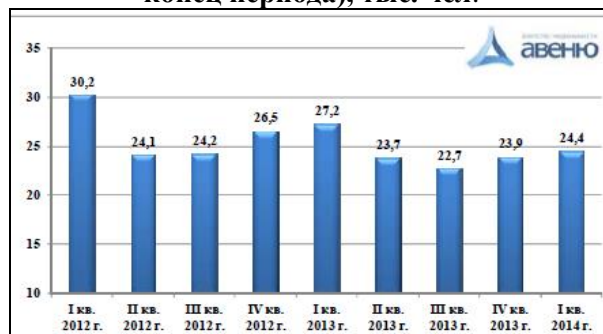
Рынок труда. Численность экономически активного населения в республике по итогам обследования населения по проблемам занятости по методологии Международной организации труда в январе-марте 2014 г. составила 1954,4 тыс. человек, из них занято – 1841,9 тыс. человек. Основная часть занятого населения сосредоточена на предприятиях и в организациях республики, среднесписочная численность работающих в них в январе-феврале 2014 г. составила 1181,8 тыс. человек (98,8% к январю-февралю 2013 г.).

В январе-марте 2014г. в органы государственной службы занятости за содействием в трудоустройстве обратились 21,9 тыс. человек, из них 60,6% граждан нашли работу (доходное занятие) с помощью службы занятости (в январе-марте 2013 г., соответственно, 23,5 тыс. человек и 54,3%). Среди граждан, ищущих работу, 26,2% не имели стажа трудовой деятельности.

На 1 апреля 2014 г. в органах службы занятости в качестве безработных зарегистрированы 24,4 тыс. человек, что на 10,3% меньше по сравнению с 1 апреля 2013г. Среди них 60,7% - женщины, 20,4% - молодежь в возрасте 16-29 лет. Уровень регистрируемой безработицы составил 1,2% экономически активного населения. Образовательный уровень безработных остается высоким. Большинство зарегистрированных безработных имели профессиональное образование (74,9% от общего числа).

Сократилось число вакансий, заявленных работодателями республики в службы занятости. На 1 апреля 2014 г. потребность в работниках составила 39,5 тыс. человек, что на 12,5% меньше, чем на 1 апреля 2013 г. Из общего количества вакансий, которыми располагали службы занятости, 83,8% приходится на рабочие профессии. Основное число заявок поступило от строительных организаций (31,3%), промышленных предприятий (17,7%), предприятий сельского и лесного хозяйства (13,3%), предприятий торговли (8,6%), организаций образования (4,4%).

Диаграмма 6. Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. чел.



Строительство. На территории республики предприятиями и организациями за 1 квартал 2014 г. сдано в эксплуатацию 62 жилых здания и 108 зданий нежилого назначения. Введены в действие производственные мощности на предприятиях сельского хозяйства; по производству пищевых продуктов, машин и оборудования; по производству и распределению электроэнергии, газа и воды; торговли; транспорта, связи и других.

В январе-марте 2014 г. за счет всех источников финансирования введено в действие 4,3 тыс. квартир общей площадью 408,4 тыс. кв. метров, 117,1% к январю-марту 2013 г. На 1000 человек населения введено 100 кв. метров жилья.

В сельской местности за 3 месяца текущего года введено 215,7 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, в городской местности – 192,7 тыс. кв. метров, что составило, соответственно, 115,8% и 118,5% к аналогичному периоду 2013 г.

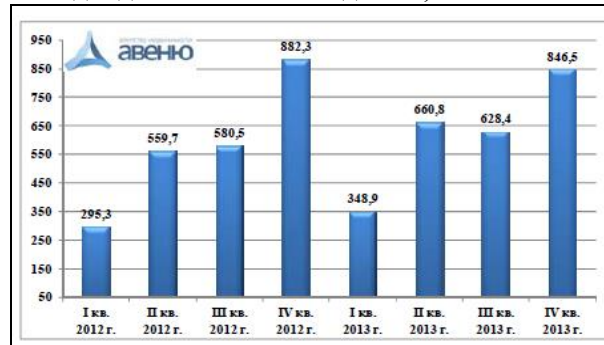
Населением за свой счет и с помощью кредитов построено 2,6 тыс. собственных жилых домов общей площадью 312,2 тыс. кв. метров, что превышает уровень января- марта 2013 г. на 14,4%. В структуре жилищного строительства их доля составила 76,4% (в январе-марте 2013г. – 78,2%).

Объем жилья, введенный предприятиями и организациями республики в I квартале 2014 г., возрос по сравнению с аналогичным периодом 2013 г. на 26,7% и составил 96,2 тыс. кв. метров, из которых 5,0 тыс. кв. метров соответствуют стандартам жилья экономического класса.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-марте 2014 г. по разрешениям на ввод объектов в эксплуатацию, оформленным в установленном порядке, введены в действие: дошкольные образовательные учреждения на 160 мест, торгово-развлекательный центр площадью 716 кв. метров и торгово-офисный центр площадью 521 кв. метр, 2 мечети.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе-марте 2014 г. оценивается в размере 22,5 млрд. рублей или 85,7% к аналогичному периоду 2013 г.

Диаграмма 7. Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м. общей площади

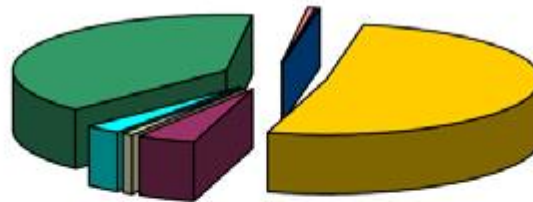


Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей экономики Республики Башкортостан показывает, что на дату оценки негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки, отсутствуют.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН, ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ЗЕМЛИ

(по материалам Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Республике Башкортостан в 2013 году, http://to02.rosreestr.ru/upload/to02/files/%4_2013.pdf)

По данным государственного учета земель земельный фонд Республики Башкортостан по состоянию на 1 января 2014 года составил 14294,7 тыс. га.



- Земли сельскохозяйственного назначения - 7399,1 тыс.га (51,8%)
- Земли населенных пунктов - 630,6 тыс.га (4,4%)
- Земли промышленности, транспорта и иного назначения - 111,4 тыс.га (0,8%)
- Земли особо охраняемых территорий- 412 тыс.га (2,9%)
- Земли лесного фонда - 5642,2 тыс.га (39,4%)
- Земли водного фонда - 77,9 тыс.га (0,5%)
- Земли запаса - 21,5 тыс.га (0,2%)

Изменились площади категорий земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики и транспорта, связи, радиовещания и иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов и земель лесного фонда.

Распределение земель по категориям показывает преобладание в структуре земельного фонда земель сельскохозяйственного назначения на долю которых приходится 51,8%, а также земель лесного фонда – 39,4%. На долю земель населенных пунктов приходится 4,4%, при этом города и поселки городского типа занимают площадь 215 тыс.га или 1,5% земельного фонда, сельские населенные пункты – 415,6 тыс.га или 2,9%.

**Распределение земельного фонда Республики Башкортостан
по категориям земель**

Категория земель	На 01.01.2013 г., тыс.га	На 01.01.2014 г., тыс.га	2012 г. к 2013 г. (+/-)
Земли сельскохозяйственного назначения	7 685,8	7 399,1	-286,7
Земли населенных пунктов	628,5	630,6	+2,1
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания и иного специального назначения	111,5	111,4	-0,1
Земли особо охраняемых территорий и объектов	386,2	412	+25,8
Земли лесного фонда	5 383,3	5 642,2	+258,9
Земли водного фонда	77,7	77,7	0
Земли запаса	21,5	21,5	0
Итого земель	14 294,7	14 294,7	0

Изменения в структуре земельного фонда связаны, в основном, с предоставлением земель для несельскохозяйственных целей, возвратом неиспользуемых и рекультивированных земель промышленными предприятиями, расширением черты городских и сельских населенных пунктов по распоряжениям Правительства Республики Башкортостан.

Значительные площади застроенных земель 77 тыс. га или 62% сосредоточены в категории земель населенных пунктов. Это, в основном, жилая, общественно-деловая и производственные зоны.

На землях сельскохозяйственного назначения находится 23,3 тыс. га (18,8%) застроенных территорий, используемых для размещения организаций по переработке сельскохозяйственной продукции, животноводческих ферм, машинно-тракторных парков.

Объектами промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны занято 20,7 тыс. га (16,7 %) застроенных земель.

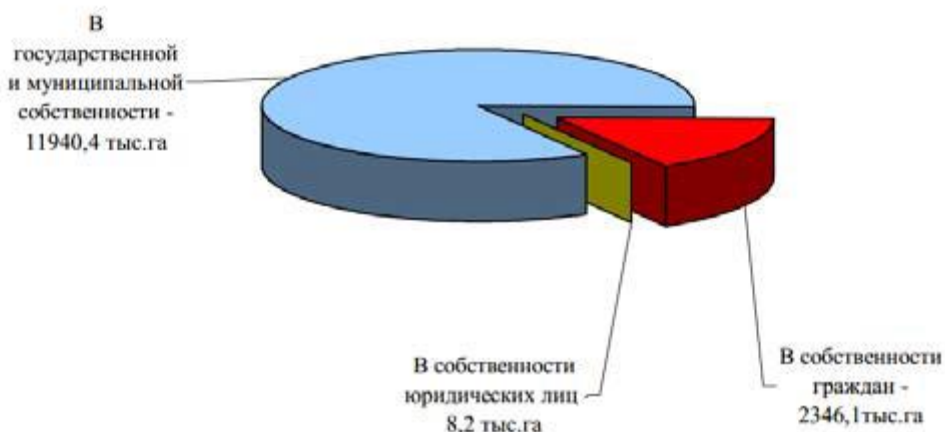
На категории земель особо охраняемых территорий и объектов и лесного фонда приходится 3,2 тыс. га или 2,6% застроенных территорий – это лесные кордоны и земли, занятые зданиями и строениями лечебных учреждений и учреждений отдыха.

По состоянию на 1 января 2014 года в структуре земельного фонда доля земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 83,5% или 11940,4 тыс.га. Структура земель в Республике Башкортостан по формам собственности представлена ниже.

В собственности граждан находится 2346,1 тыс.га или 16,4% земельного фонда республики. Земельные доли граждан в земельном фонде республики составили 15,7 % (2240,2 тыс.га) или 95,5 % земель, находящихся в частной собственности в целом по республике. В течение 2013 года площадь земель, находящихся в частной собственности граждан увеличилась на 9,2 тыс.га.

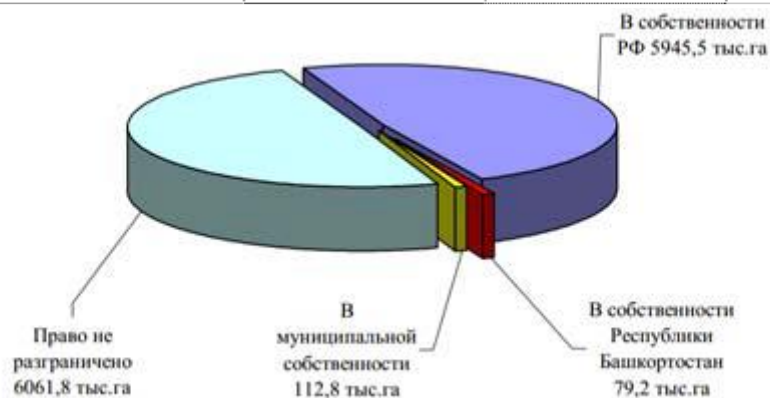
В собственности юридических лиц находится 8,2 тыс.га.

Структура земель в Республике Башкортостан по формам собственности



Изменение земель по формам собственности в Республике Башкортостан за 2013 год

Формы собственности	На 01.01.2013 г., тыс.га	На 01.01.2014 г., тыс.га	2013 г. к 2012 г. (+/-)
В собственности граждан	2 336,9	2 346,1	+9,2
В собственности юридических лиц	8	8,2	+0,2
В государственной собственности	11 849,6	11 827,6	-22
В муниципальной собственности	100,2	112,8	+12,6
Итого	14 294,7	14 294,7	0



Земли населенных пунктов

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные их чертой от других категорий.

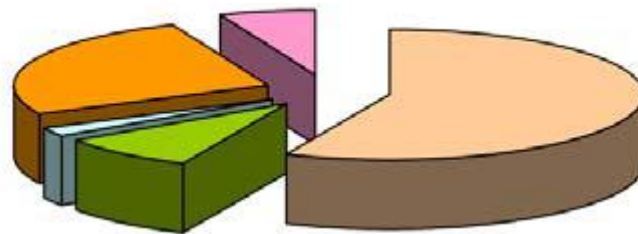
Площадь категории земель населенных пунктов составляет 630,6 тыс.га. Из указанной площади 93,4 тыс.га земель переданы в собственность граждан, в том числе 77,4 тыс.га для ведения личного подсобного хозяйства, 2,9 тыс.га для ведения коллективного и индивидуального садоводства, 12,8 тыс.га для индивидуального жилищного строительства, 0,3 тыс.га земель выкуплены для коммерческих и других несельскохозяйственных целей. В собственности юридических лиц находится 2,9 тыс.га. Основная часть земель данной категории – 534,3 тыс.га находится в государственной и муниципальной собственности, в том числе 12,6 тыс.га – в собственности Российской Федерации, 7,6 тыс.га – в собственности Республики Башкортостан, 14,1 тыс.га – в муниципальной собственности.



Наибольшие площади земель, находящихся в собственности Республики Башкортостан, зарегистрированы в городах Уфа – 1955 га, Сибай – 1106 га, Салават – 647 га, Кумертау – 140 га, Стерлитамак – 141 га, в Уфимском – 595 га и Чишминском районах – 174 га.

На 1 января 2014 года в городах и поселках городского типа из общей площади 215 тыс.га, находится в собственности граждан – 10,8 тыс.га земель, в собственности юридических лиц – 2,3 тыс.га.

Динамика распределения земель по формам собственности на землях населенных пунктов



- Сельскохозяйственные угодья - 357,4 тыс.га (56,7%)
- Леса и лесные насаждения, не входящие в лесной фонд - 56,7 тыс.га (9,0%)
- Земли под водой - 13,6 тыс.га (2,2%)
- Под постройками и дорогами - 164,8 тыс.га (26,1%)
- Прочие земли - 38,1 тыс.га (6%)

Сельскохозяйственные угодья в землях населенных пунктов представлены, в основном, в личных подсобных хозяйствах граждан.

Площадь городов и поселков городского типа республики составляет 214,9 тыс. га. Из всех земель передано в собственность граждан 9,6 тыс. га. Это, в основном, земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства и садоводства. В собственность юридических лиц передано 1 тыс. га.

Площадь сельских населенных пунктов составляет 408 тыс. га. В собственности граждан находится 71,7 тыс. га земель, предоставленных для ведения личных подсобных хозяйств и индивидуального жилищного строительства. В собственности юридических лиц – 0,5 тыс. га.

Площадь земель населенных пунктов в целом по республике увеличилась на 3,4 тыс. га. Увеличение площади данной категории произошло в связи расширением границ населенных пунктов по распоряжениям Правительства РБ 2011 года Абзелиловском, Альшеевском, Архангельском, Аскинском, Аургазинском, Бакалинском, Белорецком, Бижбулякском, Благоварском, Давлекановском, Ишимбайском, Караидельском, Кармаскалинском, Кугарчинском, Мелеузовском, Мишкинском, Нуримановском, Стерлитамакском, Туймазинском, Уфимском, Учалинском, Чишминском, Шаранском, Янаульский районах и в городах Белебей, Белорецк и Янаул.

Распределение земель населенных пунктов по функциональному использованию представлено в нижеследующей таблице.

Распределение земель населенных пунктов по функциональному использованию

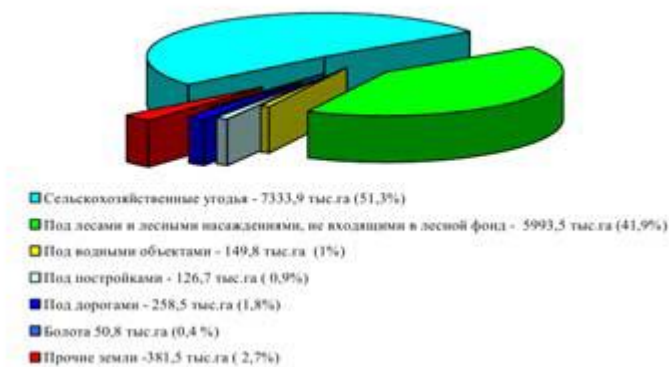
Функциональное использование	Площадь всех н.п., тыс.га	%	Площадь городов и поселков, тыс.га	%	Площадь сельских н.п., тыс.га	%
Земли жилой застройки, из них:	34,90	5,5	21,9	10,2	13	3,1
Многоэтажной	7,30		6,6		0,7	
Индивидуальной	27,60		15,4		12,3	
Земли общественно-деловой застройки	22,30	3,5	11,8	5,5	10,5	2,5
Земли промышленности	36,30	5,8	24,8	11,5	11,5	2,8
Земли общего пользования	72,20	11,4	15,7	7,3	56,4	13,6
Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций, из них:	7,00	1,1	6	2,8	1	0,2
железнодорожного транспорта	4,20		3,7		0,5	
автомобильного транспорта	1,60		1,1		0,5	
воздушного транспорта	0,80		0,8		0	
иного транспорта	0,30		0,3		0	
Земли сельскохозяйственного использования, из них занятые:	371,00	58,8	79,1	36,8	291,9	70,2
крестьянскими (фермерскими) хозяйствами	5,30		4		1,3	
организациями, занимающимися сельскохозяйственным производством	35,30		33,3		2	
садоводческими объединениями и индивидуальными садоводами	16,40		15		1,4	
огородническими объединениями и индивидуальными огородниками	2,10		1		1,1	
личными подсобными хозяйствами	154,00		0,2		153,8	
Для других целей	157,90		25,6		132,3	
Земли особо охраняемых территорий и объектов	42,70	6,8	39,2	18,1	3,8	0,9
Земли лесничеств и лесопарков	4,10	0,7	1,4	0,8	2,4	0,6
Земли под водными объектами	7,60	1,2	4,4	2,0	3,2	0,8
Земли под военными и иными режимными объектами	0,50	0,1	0,5	0,2	0	0,0
Земли под объектами специального значения	1,80	0,3	0,2	0,1	1,6	0,4
Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	30,20	4,8	9,9	4,6	20,3	4,9
Итого земель в границах населенного пункта	630,60	100,0	215	100,0	415,6	100,0

Распределение земельного фонда по угодьям

Земельные угодья являются основным элементом государственного земельного учета и подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья. К сельскохозяйственным угодьям относятся пашня, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища.

Несельскохозяйственные угодья – это земли под поверхностными водными объектами, включая болота, земли под лесами и древесно-кустарниковой растительностью, под постройками, дорогами, нарушенные и прочие земли (овраги, пески и т.п.).

Наибольший удельный вес в структуре земель республики приходится на сельскохозяйственные угодья, площадь которых составляет 7333,9 тыс.га (51,3% территории). Лесные площади и лесные насаждения, не входящие в лесной фонд, занимают 5993,5 тыс.га (41,9%). Под реками, водохранилищами, озерами занято 149,8 тыс.га (1%), под болотами – 50,8 тыс.га (0,4%), под дорогами и застройками – 385,2 тыс.га (2,7%). Прочие земли занимают 381,5 тыс.га (2,7%).



Распределение земельного фонда по угодьям АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН по состоянию на дату оценки

(по материалам аналитического обзора "Исследование рынка земельных участков г. Уфа и РБ, июнь 2014 г., выполненного ООО "Агентство недвижимости "Авеню" ,г. Уфа, ул. Златоустовская, 20/3)

Классификация земельных участков

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 использование 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.

Анализ объема предложения земельных участков по Республике Башкортостан

Рынок земельных участков г. Уфа и Республики Башкортостан на дату оценки отмечается ростом объема предложения участков, а также расширением географии в районах РБ (например, появление объектов в Кармаскалинском, Ишимбайском районе и других). Так, рост объема предложения относительного прошлого периода составляет 0,42%. Стоит отметить что, несмотря на выход нового предложения, рынок по-прежнему характеризуется ограниченным объемом предложения.

На сегодняшний день рынок земельных участков под коммерческое использование является наименее развитым рынком 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, АЗС и пр.

За первые пять месяцев 2014 г. на рынке земельных участков при сегментации по назначению отмечаются незначительные изменения вследствие структурных сдвигов. Так значительное снижение доли и в качественном и количественном выражении отмечается на участки под жилищное строительство, что на конец полугодия составляет 5% и 6% соответственно, что обусловлено реализацией участков под коттеджное строительство.

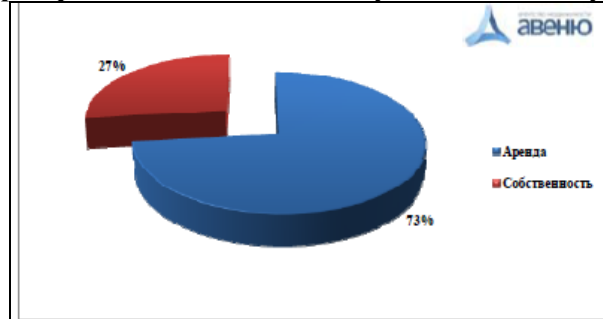
Структура предложения земельных участков по назначению (слева – шт., справа – га), %



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 5% от общего объема предложения, тогда как в качественной оценке – 33%. Это обусловлено тем, что участки под сельхозугодья имеют большую площадь более 50 га, и представлены в основном в районах РБ.

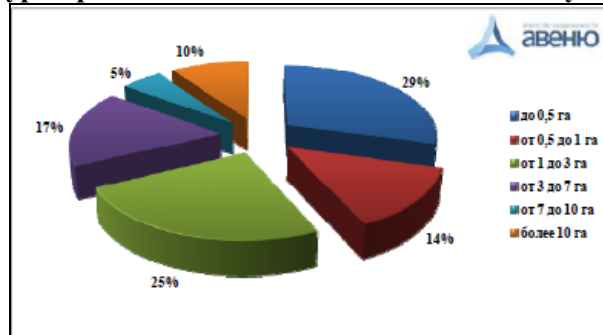
Противоположная ситуация наблюдается на участках под строительство административных, торговых и гостиничных зданий в количественном выражении доля таких участков составляет 44%, при этом в качественном – 7%. Основная доля таких участков представлена небольшими площадями, средняя площадь которых достигает 1,5 га. Такие участки в основном расположены в городах на красной линии, в пригороде вдоль оживленных трасс и в строящихся поселках.

Структура предложения земельных участков по виду права, %



Наибольшая доля предлагаемых земельных участков находится в долгосрочной аренде – 73%. На земельные участки, находящиеся в собственности, приходится 27% от общего объема предложения.

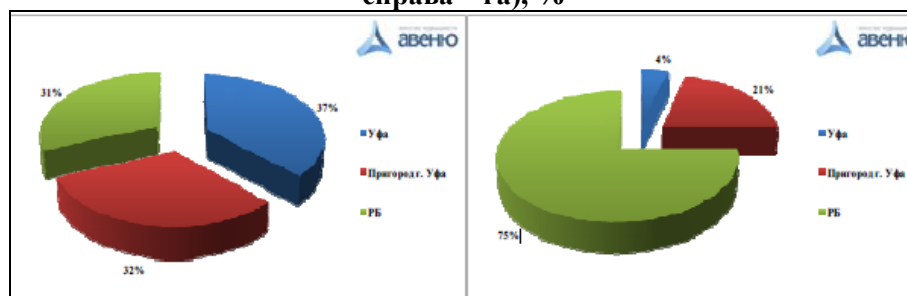
Структура предложения по площади земельного участка, %



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 представлены объекты площадью до 3 га (68%): из них наибольшая часть участки площадью до 0,5 га – 29%, затем участки площадью от 1 до 3 га – 25% и участки, площадью от 0,5 до 1 га – 14%. 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 17%, 7-10 га – 5%, а более 10 га – 10%. Эти земельные участки предназначены под строительство промышленных зданий или сельхозугодия.

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

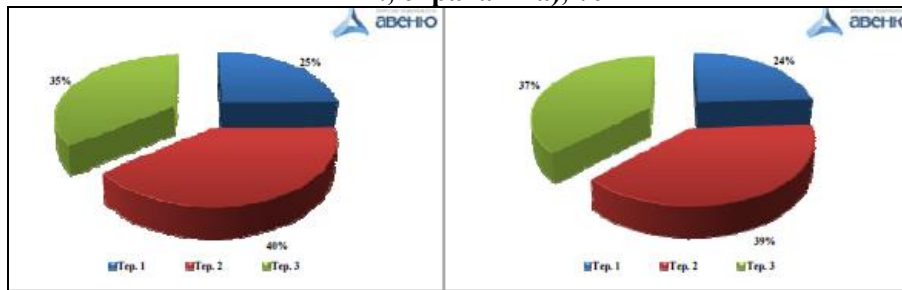


На предложение земельных участков в г. Уфа в количественном выражении приходится 37%, тогда как в качественном – 4%. Это обусловлено небольшими площадями земельных участков, площадь которых до 0,5 га.

Доля предложения пригорода г. Уфы в количественном и в качественном выражении практически на одинаковом уровне – 32% и 21% соответственно.

Доля предложения участков в городах и районах РБ в количественной оценке ниже доли в качественной оценке – 31% и 75% соответственно. Обусловлено это тем что, в данном сегменте присутствуют предложения земельных участков больших площадей под сельхоз назначение и под строительство промышленных и складских зданий.

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;

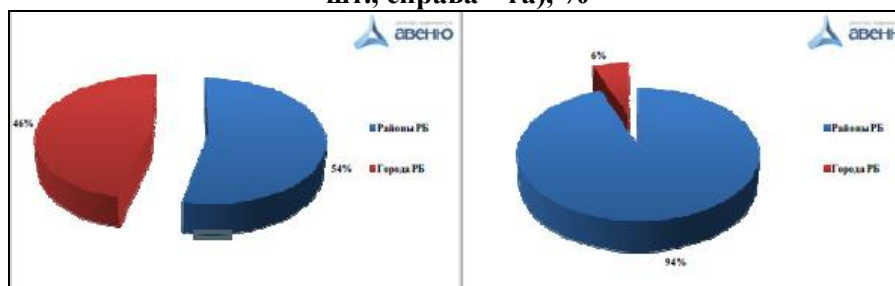
Территория 3 – территория промышленных зон и окраин города, в которых отсутствует пешеходный трафик.

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 (40% и 39% в количественном и качественном выражении соответственно).

Предложение земельных участков, расположенных на оживленных улицах («торговых коридорах») и в административно-деловой части города незначительно и составляет 24% в количественном выражении и 25% в качественном, т.к. зачастую площадь этих участков менее 0,5 га.

На окраинах города и промышленных частях расположено 35% или 37% в количественном и качественном выражениях.

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

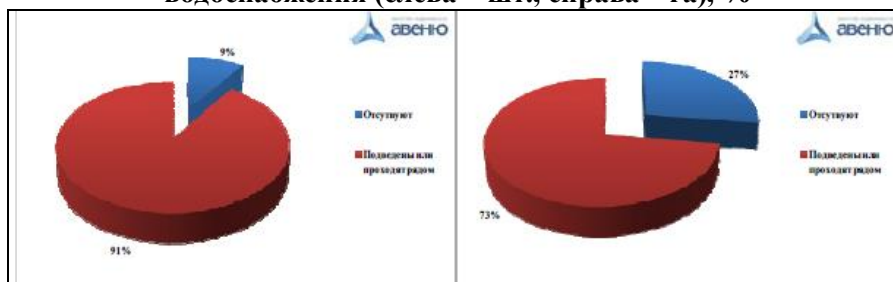


В структуре предложения земельных участков РБ по месторасположению в количественной характеристике отмечается рост доли предложения в районах в РБ до 54% рост относительно прошлого на 7%, а в количественной оценке остался на прежнем уровне – 94%. Значительное различие в качественном выражение обусловлено 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 обеспечены земельные участки электричеством, а наименее централизованным водоснабжением.

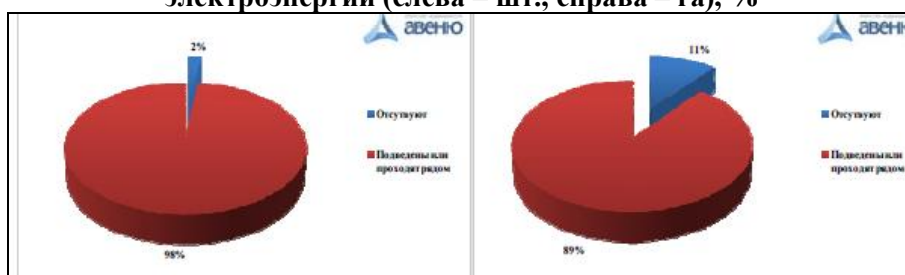
Далее представлены диаграммы о структуре предложения земельных участков в пригороде г. Уфы в качественном и количественном выражении.

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



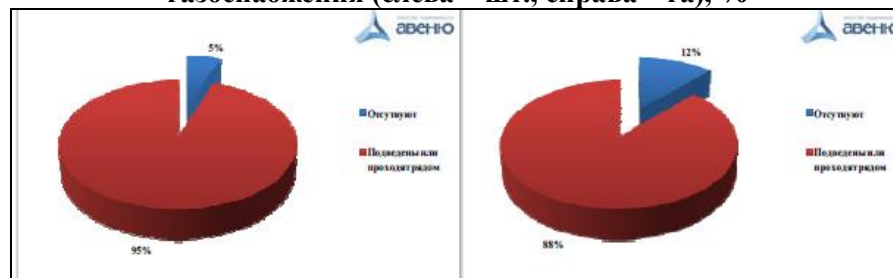
Водоснабжение присутствует в 91% объектов в количественном и 73% в качественном выражениях. Разница связана с тем, что зачастую участки под сельхоз назначение или жилищное строительство не имеют водоснабжения, а площадь участков достаточно большая. Тогда как участки под строительство коммерческой недвижимости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

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



Участки с централизованным электричеством занимают 98% в количественном выражении и 89% в качественном.

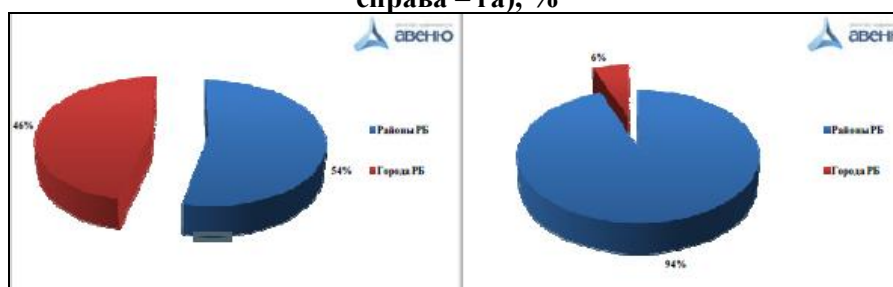
Структура предложения земельных участков в Пригороде г. Уфа по наличию газоснабжения (слева – шт., справа – га), %



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

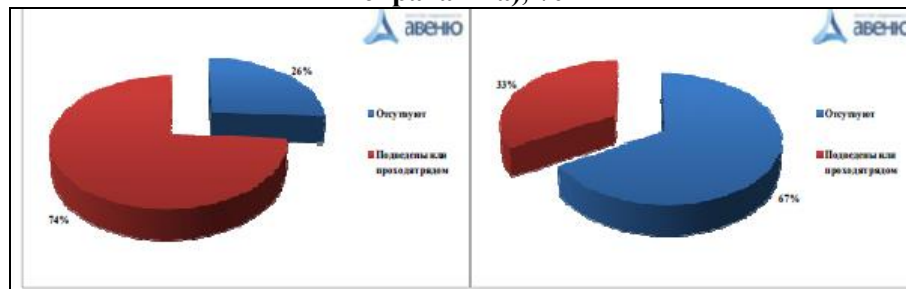
В городах и районах Республики Башкортостан коммуникации также присутствуют не во всех объектах. В предложении земельных участков в РБ присутствуют объекты больших площадей под сельскохозяйственное назначение, в которых отсутствуют все коммуникации, но количество таких объектов ограничено, а также участком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

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.

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.

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 в январе-мае 2014 г. разнонаправлена, 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.

В большинстве случаев продавцы в отсутствие широкого спектра предложений выставляют цены исходя из собственных соображений и пожеланий. Это связано с «сумбурностью» рынка. Имеющиеся цены предложений являются очень неоднозначными и предполагают, в конечном счете, большой диапазон рыночного индикатива.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земли:

1. Обстоятельства совершения сделки (фактор торга). Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену выставяемого на продажу земельного участка, зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др. По данным агентств недвижимости, в процессе переговоров о продаже земельного участка скидка на торг в среднем может составить от 10 до 15% от первоначальной цены.

2. Вид права и наличие обременений. Ключевым фактором, влияющим на стоимость земельных участков, является оформленные права и их состав. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость участков, находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных участков, принадлежащих на праве собственности. Скидка обратно пропорциональна сроку аренды и составляет от 10 до 30%. С учетом плотной городской застройки многие участки могут быть обременены охранной зоной инженерных коммуникаций. Однако в большинстве случаев это не препятствует эффективному освоению участков, и влияние этого фактора на стоимость земли не выявлено.

3. Местоположение подразделяется на следующие категории:

- район расположения. Это наиболее значимый фактор, стоимость земли, расположенной в разных районах одного населенного пункта, в зависимости от района, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз;

- транспортная доступность: низкая (подъездные дороги с грунтовым покрытием, отсутствие общественного транспорта, удаленность от основных автотранспортных магистралей 3-5 км); средняя (подъездные дороги с асфальтовым покрытием, наличие общественного транспорта, удаленность от основных автотранспортных магистралей 1-2 км); высокая (подъездные дороги с асфальтовым покрытием, наличие общественного транспорта, непосредственная близость к основным автотранспортным магистралям). В зависимости от транспортной доступности к земельному участку его стоимость увеличивается / уменьшается на сумму до 10 - 15%.

- наличие / отсутствие сферы социального окружения: наличие / отсутствие объектов социального обеспечения (торговые комплексы, рынки, школы детские сады и т.п.). Данный фактор увеличивает / уменьшает стоимость земельного участка на сумму до 15%.

4. Размер земельных участков. Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 сотку.

5. Категория и разрешенное использование участка. Приоритет отдается участкам, которые не нуждаются в изменении категории и/или разрешенного использования.

6. Наличие инженерных коммуникаций на участке, включая электричество подходящей мощности, газопровод подходящего давления, водопровод, канализация/септик, теплоснабжение/котельные, телефон и пр.

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.

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

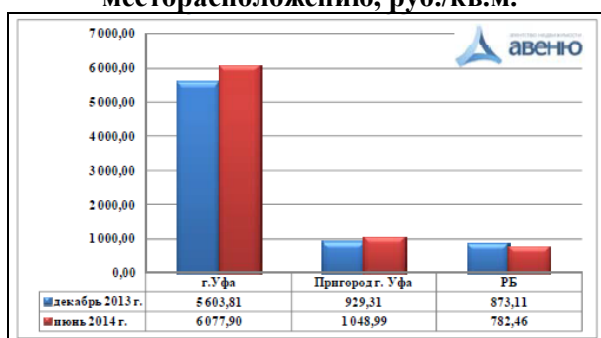
Направление	Ценовые характеристики, руб./кв.м.		
	Мин.	Ср. взвеш.	Макс.
г. Уфа	125,0	6 077,90	23 913,04
Пригород г. Уфа	11,82	1 048,99	5 000
РБ	0,66	782,46	5 200

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 23 913,046 руб./кв.м. Средняя цена за 1 кв.м. составляет 6 077,90 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 11,82 руб./кв.м. до 5 000 руб./кв.м. Средняя стоимость за 1 кв.м. земли составляет 1 048,99 руб. 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 5 200 руб./кв.м. Средние цены на земельные участки в городах и районах РБ составляют 782,46 руб./кв.м.

Динамика средней стоимости продажи земельных участков по месторасположению, руб./кв.м.

Динамика средней стоимости 1 кв.м. земельного участка в январе-мае 2014 г. В зависимости от месторасположения показала следующие изменения:

Индексы изменения стоимости продажи земельных участков по месторасположению, %

	г. Уфа	Пригород г. Уфа	РБ
декабрь 2013 г. – май 2014 г.	+ 8,46%	+12,88%	-10,38%

Положительная ценовая динамика отмечается на земельные участки, расположенные в г. Уфа и в Пригороде. Отрицательная динамика приходится на Республику Башкортостан, что обусловлено реализацией привлекательных объектов с высокой стоимостью продаж. Также одним из факторов снижения средней цены является снижение стоимости участков некоторыми собственниками.

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

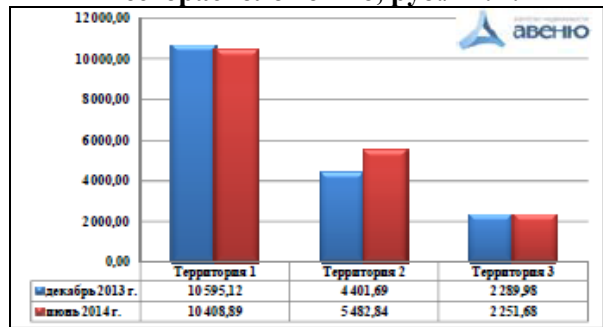
Стоимость продажи земельных участков г. Уфы по месторасположению, руб./кв.м.

Территория	Ценовые характеристики, руб./кв.м.		
	Мин.	Ср. взвеш.	Макс.
Территория 1	2 857,14	10 408,89	20 408,16
Территория 2	333,33	6 629,04	23 913,04
Территория 3	125,0	2 251,68	6 000,0

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 10 408,59 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 6 629,04 руб./кв.м.

Самые низкие цены в городе приходятся на участки, которые расположены в промышленных зонах и окраинах города, в которых отсутствует пешеходный трафик – 2 251,68 руб./кв.м.

Динамика средней стоимости продажи земельных участков г. Уфы по месторасположению, руб./кв.м.



Динамика средней стоимости 1 кв.м. земельного участка г. Уфа в январе-мае 2014 г. в зависимости от месторасположения показала следующие изменения:

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

	Территория 1	Территория 2	Территория 3
декабрь 2013 г. – май 2014 г.	-1,76%	+24,58 %	-1,67%

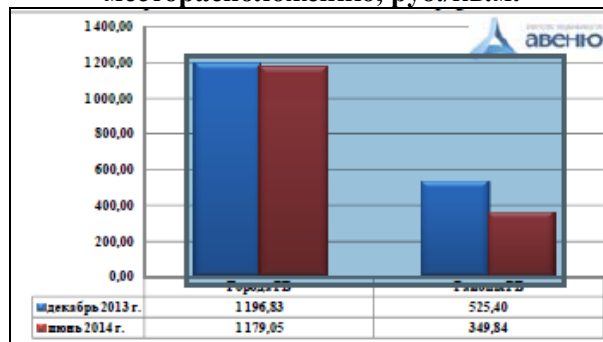
За первые пять месяцев 2014 г. отмечается значительный рост на земельные участки г. Уфа расположенные вдоль второстепенных улиц и спальных районов на 50,60%. Это объясняется выходом нового предложения со стоимостью продажи выше рыночной. Например, участок расположенный в Кузнецовском затоне площадью 2300 кв.м., стоимостью за 1 кв.м. 23 913,04 руб. и на улице Ак. Королева площадью 200 кв.м. со стоимостью 17 500 руб./кв.м.

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

	Ценовые характеристики, руб./кв.м.		
	Мин.	Ср. взвеш.	Макс.
Города РБ	100,0	1 179,05	5 200,0
Районы РБ	0,66	349,84	1 200,0

В городах РБ цены выше – на уровне 1 179,05 руб./кв.м., а в сельской местности на уровне 349,84 руб./кв.м.

Динамика средней стоимости продажи земельных участков РБ по месторасположению, руб./кв.м.



Динамика средней стоимости 1 кв.м. земельного участка РБ в I полугодие 2014 г. В зависимости от месторасположения показала следующие изменения:

Индексы изменения стоимости продажи земельных участков РБ по месторасположению, %

	Города РБ	Районы РБ
декабрь 2013 г. – май 2014 г.	-1,19%	-33,41 %

За январь-май 2014 г. на рынке земельных участков в республике Башкортостан, несмотря на рост доли предложения, отмечается снижение цен в городах и районах РБ, что обусловлено, реализацией объектов с высокой стоимостью, а также снижением цен собственниками, для сокращения сроков экспозиции объектов.

Следующим ценообразующим фактором после местоположения земельного участка является его назначение. Необходимо отметить, что данный фактор достаточно сильно коррелирует с месторасположением, т.к. назначение земельного участка подбирается исходя из его месторасположения. Так, если речь идет о земельном участке в центре города, то наиболее выгодным и целесообразным будет назначение под строительство коммерческой недвижимости: торгового центра или бизнес-центра и т.п.

Стоимость земельных участков в разбивке по назначению прямо пропорциональна ликвидности, инвестиционной привлекательности, доходности объектов. Самые низкие цены отмечены на земельные участки под сельхозугодия, что обусловлено низкой доходностью инвестирования и высокими сроками окупаемости. Несколько выше инвестиционная привлекательность земельных участков под строительство производственных и складских зданий, что связано с возможностью развития на данной территории логистических комплексов. Данный сегмент недвижимости на сегодняшний день является менее развитым по сравнению с торгово-офисной недвижимостью. Однако ввиду того, что в г. Уфа и республике в целом сложились уникальные предпосылки для решения крупных транспортных задач, то данные территории обладают достаточным потенциалом для развития логистической инфраструктуры.

Самая высокая стоимость отмечается на земельные участки под строительство торговых, офисных и гостиничных зданий. Что связано с высокой доходностью и низкими сроками окупаемости инвестирования денежных средств в данные сегменты. Стоит отметить, что цены имеют высокую вариабельность от фактора месторасположения.

Ценовые характеристики земельных участков г. Уфа в разбивке по назначениям представлены ниже в таблице.

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

	Ценовые характеристики, руб./кв.м.		
	Мин.	Ср. взвеш.	Макс.
Под строительство производственных и складских зданий	125,0	3 897,17	15 625
Под жилищное строительство	3 906,25	-	5 642,49
Под строительство административных, торговых и гостиничных зданий	333,33	7 581,19	23 913,04

За январь-май 2014 г. в г. Уфа в сегментации рынка земельных участков по назначению отмечается рост средних цен. Самые высокие цены приходятся на земельные участки под строительство административных, торговых и гостиничных зданий – средняя стоимость на уровне 7 581,19 руб./кв.м. Средняя стоимость на земельные участки под промышленные и складские здания на уровне 3 897,17 руб./кв.м.

Предложение земельных участков под жилищное строительство в г. Уфа ограничено. В основном такие участки представлены на аукционах и контролируется государством.

Стоимость продажи земельных участков в разбивке по назначению в пригороде г. Уфы, руб./кв.м.

	Ценовые характеристики, руб./кв.м.		
	Мин.	Ср. взвеш.	Макс.
Под сельхозугодия	100,0	-	-
Под строительство производственных и складских зданий	11,82	1 001,89	2 714,29
Под жилищное строительство	56,18	329,99	500,0
Под строительство административных, торговых и гостиничных зданий	133,33	1 313,54	5 000,0

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 – 1 313,54 руб./кв.м. Значительно ниже средняя стоимость земельных участков под строительство производственных и складских зданий – 1 001,89 руб./кв.м. Самая низкая средняя стоимость приходится на участки под жилищное строительство – 316,99 руб./кв.м., что обусловлено отсутствием централизованных коммуникаций, в большей части, представленных на рынке объектов.

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

	Ценовые характеристики, руб./кв.м.		
	Мин.	Ср. взвеш.	Макс.
Под сельхозугодия	2,0	126,9	533,33
Под строительство производственных и складских зданий	40,0	678,90	2 333,33
Под жилищное строительство	2 000,0	-	-
Под строительство административных, торговых и гостиничных зданий.	100,0	1 156,65	5 200,0
Под строительство санатории и базы отдыха	122,22	211,11	300,0

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 – 1 156,65 руб./кв.м.

Средняя стоимость на земельные участки под промышленные и складские здания на уровне 678,90 руб./кв.м. Высокая стоимость 1 кв.м. земли производственно-складского назначения обусловлена концентрацией предложения в городах Стерлитамак, Салават и Нефтекамск.

Значительное снижение средних цен отмечено на участки под санатории и базы отдыха до 211,11 руб./кв.м., вследствие реализации участков с высокой стоимостью.

Самые низкие цены представлены на земельные участки под сельхозугодия – на уровне 126,9 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.

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

	Ценовые характеристики, руб./кв.м.		
	Мин.	Ср. взвеш.	Макс.
Аренда	125	4 571,32	18 000
Собственность	1000	7 751,72	23 913,04

В г. Уфа средняя стоимость земельных участков в собственности на уровне 7 751,72 руб./кв.м., что выше относительно объектов, которые находятся в аренде (4 571,32 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.

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

	Ценовые характеристики, руб./кв.м.		
	Мин.	Ср. взвеш.	Макс.
Аренда	56,18	951,88	3 333,33
Собственность	94,59	1 117,17	5 000

В Пригороде средние цены на объекты в собственности выше, чем средние цены на право аренды. Так средняя стоимость участков в собственности составляет – 1 117,17 руб./кв.м., а в аренде – 951,88 руб./кв.м.

Стоимость продажи земельных участков в разбивке по виду права, РБ, руб./кв.м.

	Ценовые характеристики, руб./га		
	Мин.	Ср. взвеш.	Макс.
Аренда	0,66	695,30	2 333,33
Собственность	2	774,32	5 200

В городах и районах РБ картина аналогичная: самые высокие цены представлены на участки, находящиеся в собственности – 774,32 руб./кв.м., а на участки в аренде – 695,30 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.

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	2 220	470,59	125
	Ср. взвеш.	5 688,94	3 299,67	2 387,06	851,19
	Макс.	15 625	4 679,02	6 846,15	1 000
Под жилищное строительство	Мин.	-	3 906,25	5 642,49	-
	Ср. взвеш.	-	-	-	-
	Макс.	-	-	-	-
Под строительство административных, торговых, гостиничных зданий	Мин.	1 800	1 000	600	333,33
	Ср. взвеш.	10 936,64	4 743,14	4 504,87	2 712,58
	Макс.	23 913,04	6 888,54	15 384,62	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 – 9 134,33 руб./кв.м. Наименьшая средняя цена отмечается на участки площадью более 3 га под строительство производственных и складских зданий – 851,19 руб./кв.м.

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.	-	-	100
	Ср. взвеш.	-	-	-
	Макс.	-	-	-
Под строительство производственных и складских зданий	Мин.	435,02	234,78	11,82
	Ср. взвеш.	1 245,29	1 172,23	768
	Макс.	2 000	2 500	2 714,29
Под жилищное строительство	Мин.	-	494,69	56,18
	Ср. взвеш.	-	-	216,92
	Макс.	-	500	500
Под строительство административных, торговых, гостиничных зданий	Мин.	615,38	140	133,33
	Ср. взвеш.	1 472,39	1 332,19	1 036,50
	Макс.	2 500	2 318,18	5 000

Самые высокие цены прослеживаются на участки под строительство административных и торговых зданий наименьшей площади до 1 га – 1 472,39 руб./кв.м. Стоит отметить, что относительно прошлого полугодия средняя цена снизилась, что обусловлено реализацией 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 жилищное строительство представлены земельные участки больших площадей, более 3 га – средняя стоимость на уровне 216,92 руб./кв.м.

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.	-	175,78	2
	Ср. взвеш.	-	-	119,91
	Макс.	-	-	533,33

Под строительство производственных и складских зданий	Мин.	100	200	0,66
	Ср. взвеш.	861,19	791,45	228,92
	Макс.	2 333,33	2 305,33	500
Под жилищное строительство	Мин.	-	2 000	-
	Ср. взвеш.	-	-	-
	Макс.	-	-	-
Под строительство административных, торговых, гостиничных зданий	Мин.	566,67	100	166,67
	Ср. взвеш.	1 695,32	1 016,07	227,78
	Макс.	5 200	2 272,73	289,39
Под строительство санаторий и базы отдыха	Мин.	-	166,67	122,22
	Ср. взвеш.	-	-	222,22
	Макс.	-	-	300

По республике в целом прослеживается аналогичная картина: ограниченное предложение земельных участков под жилищное строительство и сельское хозяйство. Под сельхозгодия представлены участки больших площадей, в основном более 3 га – средняя стоимость на уровне 119,91 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 – 1 695,32 руб./кв.м.

В случае земельных участков под производственно-складскую недвижимость, то относительного прошлого периода прослеживается снижение средних цен на участки площадью до 1 га, что обусловлено реализацией объектов с высокой стоимостью продажи. Так, на конец периода средняя стоимость составляет 861,19 руб./кв.м. Также снижение цен прослеживается и на участки стоимостью более 3 га.

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.

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:

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

Водоснабжение	Подведены или проходят	Ценовые характеристики, руб./кв.м.		
		Мин.	Ср. взвеш.	Макс.
	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 январе-мае 2014 г. отмечается снижение цен.

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.

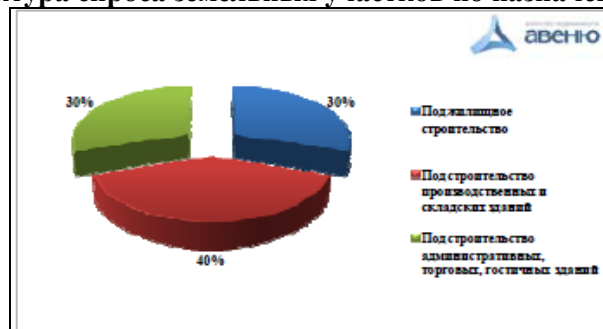
Кроме вышеперечисленных факторов, стоимость земельных участков зависит и от множества других факторов, таких как: наличие подъездных путей, топографических характеристик самого участка и ограничений строительства. Однако ввиду того, что рынок земли в отличие от большинства рынков менее организован и 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 за первые пять месяцев 2014 г. остается на стабильном уровне, превышающем показатели предыдущего года. 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.

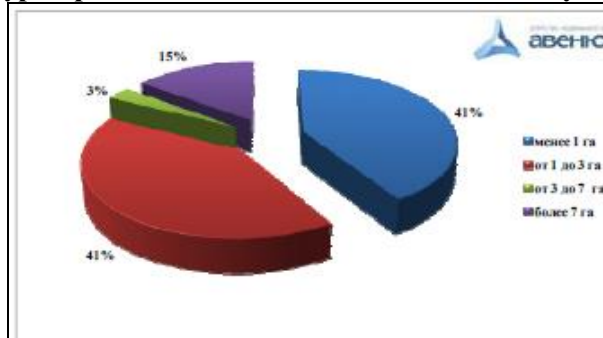
Одним из факторов, препятствующих покупке земельного участка среди потенциальных покупателей, является неструктурированность и непрозрачность рынка земли под коммерческое использование, что влияет на отсутствие у покупателей понимания таких факторов как среднерыночная стоимость, справедливость цены земли 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.

Структура спроса земельных участков по назначению, %



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.

Структура предложения по площади земельного участка, %



При сегментации спроса на земельные участки по площади наибольшая доля приходится на участки площадью менее 1 га и от 1 до 3 га – по 41% каждый. Минимальная доля спроса отмечена на участки 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 в течение первых пяти месяцев 2014 года отмечается динамичное развитие. Это определяется 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. Уфа и РБ 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 (6 077,90 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 – 1 048,99 руб./кв.м. и 782,69 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.

Что касается спроса на рынке земельных участков, то по состоянию на 1 июня 2014 г. он стал более активным по сравнению с предыдущими периодами. Наиболее популярными являются участки площадью до 3 га под строительство административных и торговых зданий, как в г. Уфа, так и РБ.

10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Сегментирование рынка – это процесс распределения объектов недвижимости на отдельные группы по определенным характеристикам. Характеристикам, которыми интересуются пусть не совсем одинаковые, но похожие группы потребителей.

Первоначальной сегментацией обычно является деление объектов недвижимости на свободные от улучшений земельные участки и застроенные земельные участки.

Существует целый ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка земли.

Объектами сегментирования являются покупатели, сам товар — земля и участники рынка — коммерческие организации и предприниматели.

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 земельных участков, экономические показатели коммерческих организаций.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению

невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

По мнению аналитиков на земельном рынке можно выделить следующие сегменты (источник: <http://www.rview.ru/segment.html>):

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Категория земель	<ul style="list-style-type: none"> - Земли сельскохозяйственного назначения; - Земли населенных пунктов; - Земли промышленности, энергетики, транспорта связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; - Земли особо охраняемых территорий и объектов; - Земли лесного фонда - Земли водного фонда 	<p>Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускаются вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.</p>

	- Земли запаса	
Целевое назначение	- Производственно-складское назначение - Сельскохозяйственное производство - Для застройки жилой недвижимостью - Коммерческого назначения (торгово-развлекательные центры, офисные здания, магазины, предприятия сервиса и обслуживания) - Садово-огородническое хозяйство - Фермерское хозяйство - Прочее	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.
Вид права пользования земельным участком	Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование; Владение.	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости.
Удаленность от областного центра	До 10 км; 10-20 км; 20-40 км; 40-60 км; 60-80 км; Свыше 80 км.	Учитывает различные потребности потенциального покупателя.
Местоположение и окружение	- В черте города - В административных центрах районов Республики Башкортостан - В непосредственной близости с промышленными объектами - В непосредственной близости с жилыми массивами - Вдоль федеральных трасс - В удалении от трасс - В центре города - В промышленной зоне города	Предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зонам с возможностью полноценного отдыха
Размер земельного участка	- Мелкие участки – до 0,5 га - Средние участки – 0,5-5 га - Большие участки – 5-20 га - Крупные участки – 20-50 га - Особо крупные участки – свыше 50 га	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение Электроснабжение Теплоснабжение Водоснабжение Канализация	Участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже

Распределение земель области по категориям.

Земельный фонд Республики Башкортостан составляет около 14294,7 тыс. га.

Отнесение земель к категориям осуществляется в соответствии с целевым использованием. Категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Деление земель на категории осуществляется в целях обеспечения правовой защиты земель от необоснованного изменения их целевого использования. Изменения в категориях земель происходили на основании принятых постановлений областных, районных и муниципальных органов власти. Учет земель по категориям ведется в соответствии с их фактическим использованием.

Земли сельскохозяйственного назначения

К категории земель сельскохозяйственного назначения отнесены земли, предназначенные и предоставленные для нужд сельского хозяйства, расположенные вне границ населенных пунктов.

Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их количества и повышение плодородия почв.

К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). В нее также входят земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и выпаса скота.

В состав земель сельскохозяйственного назначения вошли земельные участки сельскохозяйственного назначения, ранее переданные в ведение сельских органов власти и расположенные за чертой населенных пунктов. С целью перераспределения земель на первом этапе реформы эти земли были изъяты у реорганизуемых сельскохозяйственных предприятий для предоставления их гражданам.

В общую площадь земель данной категории вошли площади, занятые земельными долями (в том числе невостребованными) и земельными участками сельскохозяйственного назначения, принадлежащим гражданам.

Земли населенных пунктов

В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для постройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные чертой от земель других категорий. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Черта населенных пунктов представляет собой внешние границы земель, которая устанавливается на основании градостроительной и землеустроительной документации, и утверждается органами государственной власти.

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

В данную категорию включены земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач.

Земли особо охраняемых территорий и объектов

В соответствии с действующим законодательством к особо охраняемым территориям относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение.

В категорию земель особо охраняемых территорий и объектов включены только те участки, которые предоставлены из других категорий в установленном порядке (путем изъятия и отвода, внесения текущих изменений в ЕГРЗ об изменении или установлении категории земель).

Земли лесного фонда

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации к данной категории относят лесные и нелесные земли. Лесные земли представлены участками, покрытыми лесной растительностью, и участками, не покрытыми лесной растительностью, но предназначенными для ее восстановления (вырубки, гари, участки, занятые питомниками и т.п.). К нелесным отнесены земли, предназначенные для ведения лесного хозяйства (просеки, дороги и т.д.).

Земли водного фонда

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации к землям водного фонда относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а так же занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах. В настоящее время значительные площади земель, подлежащих отнесению к категории земель водного фонда, включены в состав других категорий. Значительная их доля приходится на лесной фонд, земли сельскохозяйственного назначения и земли запаса.

Земли запаса

Землями запаса являются земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам. Таким образом, земли запаса – это неиспользуемые земли.

Вывод: Учитывая выше приведенные признаки сегментирования земельных участков, можно сделать вывод, что объект оценки относится к землям населенных пунктов, предназначенный для магазина товаров первой необходимости, в собственности, расположен в Уфимском районе, относится к участку мелких размеров, занимаемый магазином.

Для целей настоящей оценки, оценивается право собственности на объект оценки.

В этой связи Оценщик исследует прежде всего рынок земельных участков Уфимского района в обозначенных выше сегментах.

10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

На дату оценки в доступных Оценщику источниках информации удалось установить объекты недвижимости – свободные от застройки земельные участки, схожие с объектом оценки по основным характеристикам и ценообразующим факторам, являющиеся в соответствии со ст. 435 ГК РФ офертами, которые представлены в следующей таблице:

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м	Вид права	Дополнительные сведения	Цена предложения, тыс. руб.	Цена за кв. м, руб.	Дата оферты	Источник
1	РБ, г. Уфа, Октябрьский район, п. Жилино	7 000,00	Право аренды	Под строительство коммерческого объекта недвижимости	10 000 000,00	1 428,57	08.08.2014	http://www.rosrealt.ru/Ufa/uchastok/153169
2	РБ, Уфимский район, п. Жуково	800,00	Право аренды	Под строительство коммерческого объекта недвижимости (магазин)	1 000 000,00	1 250,00	27.07.2014	http://www.rosrealt.ru/Ufa/uchastok/60762
3	РБ, г. Уфа, Кировский район, п. Локотки	1 500,00	Право собственности	Под строительство коммерческого объекта недвижимости (магазин)	1 500 000,00	1 000,00	21.08.2014	http://www.rosrealt.ru/Ufa/uchastok/135509
4	РБ, г. Уфа, Кировский район, п. Мокроусово	3 000,00	Право аренды	Под строительство коммерческого объекта недвижимости (магазин)	1 500 000,00	500,00	05.08.2014	http://www.n002.ru/sellland-1000.html
5	РБ, г. Уфа, Октябрьский район, п. Жилино	70 000,00	Право аренды	Под строительство коммерческого объекта недвижимости	30 000 000,00	428,57	01.06.2014	http://www.rosrealt.ru/Ufa/kommercheskaja/40508
6	РБ, г. Уфа, Октябрьский район, п. Зинино	50 000,00	Право аренды	Под строительство коммерческого объекта недвижимости	20 000 000,00	400,00	15.03.2014	http://v-nedv.ru/catalog/commercial/plots/prodam-po-adresu-zinino-avdert5565757
Среднее значение стоимости предложения земельных участков, руб./кв.м.								834,52

Интервал значения цен оцениваемого сегмента составляет от 400,00 руб. за кв.м. до 1428,57 руб. за кв.м., при среднем значении равном 834,52 руб. за кв.м. (среднеарифметическая позиций колонки «Цена за кв.м., руб.»), причем отклонения цены по интервалу зависят от ценообразующих факторов, приведенных в настоящем Отчете.

По данным, приведенным в Таблице видно, что рынок земельных участков коммерческого назначения в пригороде г. Уфы республики Башкортостан недостаточно развит и представлен единичными предложениями о продаже. На основании проведенной Оценщиком работы по анализу рынка земельных участков коммерческого назначения, можно сделать вывод о том, что данный рынок существует, зафиксирован, его состояние напрямую зависит от преобладающих экономических тенденций как в регионе нахождения, так и страны в целом.

10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

При определении рыночной стоимости земельного участка необходимо учитывать факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. В зарубежной и отечественной практике оценки земли принято выделять четыре основных категории факторов, влияющих на стоимость земли:

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

Экономические факторы определяются общим состоянием мировой, национальной или региональной экономики. Экономическими факторами спроса являются: уровень занятости, величина заработной платы, ставка процента и прочее. Экономические факторы предложения представлены площадью земель, предлагаемых к продаже, затратами на освоение или производство строительных работ, затратами, связанными с обеспечением финансирования и налогообложением.

Социальные факторы основаны на базовых потребностях людей в приобретении земли и в общении с окружающими. Эти потребности проявляются в стремлении людей "группироваться" вокруг городских центров. Стоимость земельных участков зависит также от других факторов социального характера - возрастной структуры, уровня образования населения, криминогенности, чувства собственности.

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

Диапазоны влияния данных факторов на стоимость сопоставимых объектов и оцениваемого объекта на рынке не выявлены.

Наиболее важные факторы стоимости объектов недвижимости (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) перечислены ниже.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Для корректировки стоимости аналогов, находящегося на отличном от оцениваемого праве, оценщиком были использованы данные Справочника оценщика недвижимости под ред. Л. А. Лейфера «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», том 3, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2014 г., стр. 124, приведены усредненные показатели по городам России отношения цен земельных участков, передаваемых на правах аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности.

Для земельных участков, интервал отношения цен земельных участков передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности, составляет от 0,85 до 0,88 среднее значение составляет 0,87; для земельных участков, передаваемых на правах краткосрочной аренды (менее 10 лет), к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности, составляет от 0,77 до 0,81, среднее значение составляет 0,79.

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,81

Скидки к ценам предложений.

Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену выставляемого на продажу земельного участка, зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др.

В текущих российских экономических условиях метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о фактических ценах заключенных сделок отсутствует в публичном доступе, поэтому наиболее часто в расчетах используются данные о ценах предложения объектов.

Все отобранные объекты были предложены для продажи. В процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то есть торг имеет место почти всегда. Оценщик для определения «корректировки на тип информации (торг)» воспользовался данными «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»: под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2014.

Значение данной корректировки составляет (-) 8,00 %.

2.1. Скидка на торг. Активный рынок			
Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	9%	10%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	8%	9%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%

Корректировка на время предложения.

В соответствии с анализом рынка объекта оценки «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.»

При превышении срока в 9 месяцев (максимальное значения срока экспозиции для земельных участков под строительство торговых и административных объектов недвижимости) Оценщик может произвести расчет корректировки на время предложения на основании индекса потребительских цен (индекс инфляции), публикуемой на сайте Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru) и представленной в следующей таблице:

Центральная База Статистических Данных

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ

Выберите формат документа Выгрузить Период 2002 по 2015 Выгрузить

**Индексы потребительских цен на товары и услуги, процент,
Республика Башкортостан,
Базовый индекс потребительских цен,
в % к предыдущему месяцу**

	2013	2014	2015
январь	100,28	100,32	103,66
февраль	100,51	100,28	102,48
март	100,41	100,64	101,13
апрель	100,16	100,83	100,75
май	100,15	100,65	100,29
июнь	100,12	100,86	100,1
июль	100,25	100,4	100,27
август	100,6	100,65	100,64
сентябрь	100,67	100,64	101,17
октябрь	100,52	100,65	100,35
ноябрь	100,71	101,32	
декабрь	100,12	102,06	

Copyright © Федеральная служба государственной статистики

Корректировка на местоположение.

Объект оценки расположен в селе Бурцево, находящегося в пригороде г. Уфа. Преимуществом данного местоположения является близость крупного административного центра республиканского значения. Учитывая факт того, что объект оценки и объекты-аналоги расположены в населенных пунктах, прилегающих к городу Уфа, Оценщик пришел к выводу не производить расчета корректировки на местоположение.

Корректировка на площадь.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Оценщик для определения «корректировки на площадь» воспользовался данными «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»: под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2014.

Корректировка на площадь (масштабный фактор) производилась в соответствии с таблицей «Средние значения масштабного фактора», представленной ниже.

Средние значения масштабного фактора

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект – аналог.

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Корректировка на транспортную доступность.

Транспортная доступность: низкая (подъездные дороги с грунтовым покрытием, отсутствие общественного транспорта, удаленность от основных автотранспортных магистралей 3-5 км.); средняя (подъездные дороги с асфальтовым покрытием, наличие общественного транспорта, удаленность от основных автотранспортных магистралей 1-2 км.); высокая (подъездные дороги с

асфальтовым покрытием, наличие общественного транспорта, непосредственная близость к основным автотранспортным магистралям). В зависимости от транспортной доступности к земельному участку его стоимость увеличивается или уменьшается.

Корректировка на разрешенное использование участка.

Приоритет отдается участкам, которые не нуждаются в изменении разрешенного использования. Практически все выставленные на продажу земельные участки относятся к категории: земли населенных пунктов, но имеют различное разрешенное использование: для ИЖС, ЛПХ, для эксплуатации объектов коммерческого назначения, однако согласно ст. 37 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ, (в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 210-ФЗ) изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов и подлежит обсуждению на публичных слушаниях. При этом затраты, связанные с данной процедурой незначительны и ограничиваются, как правило, подачей объявления в местную газету и сбором необходимой документацией.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.

В последние годы растет плата за подключение к инженерным коммуникациям. Так плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод возросла в два раза. Поэтому, стоимость земельного участка, имеющего необходимые инженерные коммуникации по границе, значительно выше участков, к которым необходимо вести линии как минимум электропередачи.

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

При проведении анализа рынка объем исследований определялся Оценщиком исходя из принципа полноты и достаточности.

-Оцениваемый сегмент рынка находится в стадии формирования. При наличии разных цен предложения на схожие по местоположению и разрешенному использованию земельные участки, Оценщик делает вывод о попытках рынка в определении справедливой цены.

-Предложение превышает спрос.

-Емкость рынка вышеперечисленного сегмента Оценщик считает достаточным, для признания данного рынка существующим.

-Типичной мотивацией покупателей являются перечисленные в анализе рынка факторы.

-Значительные колебания цен на рассматриваемом сегменте рынка на дату оценки свидетельствует о слаборазвитом рынке.

-Учитывая существующие предложения на рынке земельных участков коммерческого назначения, Оценщик считает, что имеет возможность использовать существующие аналоги для дальнейших расчетов с учетом корректировок.

11.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (ст.12 ФСО № 7) и позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки (ст.15 ФСО № 7).

Наиболее эффективное использование согласно ст.13 ФСО № 7 представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим четырем критериям:

✓ быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны попадать под действие правовых ограничений;

- ✓ быть финансово целесообразным, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- ✓ быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- ✓ быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

В рамках анализа наиболее эффективного использования Оценщик пришел к следующему выводу:

- ✓ оцениваемый земельный участок имеет максимально экономически эффективное использование как земельный участок категории – земли населенных пунктов с разрешенным использованием под размещение коммерческой недвижимости (в том числе для строительства и обслуживания торгово-сервисного комплекса).

Выводы Оценщика основаны на следующих фактах:

- ✓ В соответствии со ст.20 ФСО № 7, рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.
- ✓ Законодательно допустимым использованием участка согласно предоставленной документации на оцениваемый земельный участок, является его использование в качестве участка категории - земли населенных пунктов: для строительства и обслуживания торгово-сервисного комплекса. В соответствии с правилами Градостроительного кодекса Российской Федерации (статьи 37 и 39) возможно изменение вида разрешенного использования участка, поэтому можно предположить возможность использования участка под иную коммерческую деятельность.
- ✓ Согласно информации, представленной в п. 6 «Корректировка на разрешенное использование участка» раздела 4.6, вид разрешенного использования участка не является ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельного участка коммерческого назначения.

Таким образом, можно утверждать, что законодательно допустимым, физически возможным, финансово целесообразным и максимально эффективным использованием участка является его использование в качестве участка под размещение коммерческой недвижимости (в том числе для магазина) – текущее фактическое использование земельного участка.

12. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ.

12.1. Понятие рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии со статьёй 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. за №135-ФЗ, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке 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 чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

12.2. Основные понятия и определения.

Дата оценки - дата, на которую действительно мнение об оценке.

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

Допущение - гипотетические мнения и/или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом

износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Отчет об оценке - это материальное выражение работы оценщика; документ, предоставляемый оценщиком для подтверждения его мнения о стоимости. Отчет может быть подготовлен в краткой или полной (повествовательной) форме.

Оценка – процесс определения качества, ценности или полезности объекта оценки

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Понятие оценочной деятельности включает в себя отношения, складывающиеся в процессе проведения оценки, обучения, лицензирования, осуществления контроля за деятельностью оценщиков и применения мер ответственности в случае нарушения норм законодательства об оценке.

Оценщик - лицо, обладающее опытом, подготовкой и квалификацией для оценки недвижимой или движимой собственности. Процесс оценки требует от оценщика проведения адекватного исследования, компетентного анализа и выработки обоснованных суждений. Профессиональная оценка собственности определяет текущие и будущие выгоды (преимущества) от владения всей или частью этой собственности. Задача оценщика - выразить обоснованное суждение об уровне данных преимуществ (выгод) для конкретного способа использования и на фиксированный момент времени.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется как наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Сопоставимые объекты - такие объекты, которые по своим физическим свойствам и полезности близки к оцениваемому объекту;

Спрос - это одновременно и желание обладать объектом оценки, и возможность заплатить за него.

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

Срок экспозиции - объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стандарт - нормативный документ по стандартизации, разработанный, как правило, на основе согласия, характеризующийся отсутствием возражения по существенным вопросам у большинства заинтересованных сторон, принятый (утвержденный) признанным органом (предприятием).

Функция оценки - это сфера использования ее результата.

Цель оценки - это основная задача, которая должна быть решена в процессе ее проведения.

12.3. Общие понятия и сведения о земле как об объекте оценки.

Земли, находящиеся в пределах Российской Федерации, составляют земельный фонд страны.

Согласно действующему законодательству и сложившимся традициям, государственный учет наличия и использования земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и

угодьям без включения в состав земельного фонда земель, покрытых внутренними морскими водами и территориальным морем.

Целью государственного учета земель является получение систематизированных сведений о количестве, качественном состоянии и правовом положении земель в границах территорий, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель.

В составе земельного фонда категория земель - это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению, имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

Действующее законодательство предусматривает семь категорий земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные угодья - это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам. Учет земель по угодьям ведется в соответствии с их фактическим состоянием и использованием.

Сельскохозяйственные угодья - земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции.

К сельскохозяйственным угодьям отнесены:

- пашня;
- залежь;
- кормовые угодья (сенокосы и пастбища);
- многолетние насаждения.

К несельскохозяйственным угодьям отнесены:

- земли под водой, включая болота;
- лесные площади и земли под лесными насаждениями;
- земли застройки;
- земли под дорогами;
- нарушенные земли;
- прочие земли (овраги, пески, полигоны отходов, свалки, территории консервации и т.д.).

Учету подлежат также оленьи пастбища, предоставленные хозяйствующим субъектам для северного оленеводства. Оленьи пастбища представляют собой территории, расположенные в таких природных зонах, как тундра, лесотундра и северная тайга, растительный покров которых пригоден в качестве корма для северного оленя. Оленьи пастбища отнесены к землям различных категорий и могут учитываться в составе лесных площадей, нарушенных и прочих земель, земель, занятых лесными насаждениями и болотами.

Кроме традиционного учета земель по категориям и угодьям в настоящее время, когда земля может находиться в различных формах собственности, учет осуществляется по категориям и формам собственности.

В соответствии с действующим законодательством земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. На праве частной собственности земля принадлежит гражданам и юридическим лицам. В государственной собственности находятся земли, не переданные в собственность граждан, юридических лиц, муниципальных образований. Государственная собственность состоит из земель, находящихся в собственности Российской Федерации, и земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации. Земли, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, являются муниципальной собственностью.

Росреестр продолжает осуществлять официальный статистический учет земель, используемых хозяйствующими субъектами и гражданами для ведения сельскохозяйственного производства и других, связанных с сельскохозяйственным производством целей.

На первом этапе земельной реформы при реорганизации сельскохозяйственных предприятий земли передавались в коллективную (совместную или долевую) собственность. Впоследствии земли реорганизованных предприятий передавались в собственность гражданам с выдачей им свидетельств о праве собственности на земельные доли. Поэтому в состав показателей, характеризующих данную группу земель, включены сведения о земельных долях.

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» определяет земельную долю, как долю в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Земельная доля имеет размер, определенный в гектарах и балло-гектарах, учитывающих не только размер земельной площади, но и ее качество, и не ограничена на местности.

Невостребованными признавались земельные доли, собственники которых в установленный срок не получили свидетельства о праве собственности на земельные доли либо, получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению земельными долями.

Глава «Земельный фонд Российской Федерации» составлена на основе данных статистических отчетов о наличии и распределении земель в субъектах Российской Федерации, а также подготовленного на их основе отчета о наличии и распределении земель в Российской Федерации за 2010 год по формам, утвержденным постановлением Федеральной службы государственной статистики от 06.08.2007 года № 61.

Официальная статистическая информация о наличии и распределении земель сформирована на основе сведений о земельных участках (землепользованиях) и землях, ранее учтенных в документах государственного земельного кадастра, а также сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.

В процессе статистических работ проводились сбор, обработка и систематизация данных обо всех земельных участках, образующих в совокупности единый земельный фонд Российской Федерации. Актуализация информационного ресурса осуществлялась на основе обработки сведений, полученных в ходе выполнения работ по инвентаризации и кадастровой оценке земель, государственного кадастрового учета изменений характеристик земельных участков, государственного мониторинга земель, анализа землеустроительной документации.

Корректирование данных осуществлялось также с учетом решений соответствующих органов исполнительной власти, принятых в целях упорядочения использования земель и приведения их правового статуса в соответствие с требованиями действующего законодательства, а также с учетом решений о прекращении прав на земельные участки, принятых судом.

12.4. Процедура проведения оценки.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с заказчиком договора об оценке, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчётов;
- согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчёта об оценке.

12.5. Процесс оценки.

Процесс оценки начинается с общего осмотра объекта оценки, его описания, определения состояния и выделения особенностей.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок аналогичных объектов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости имущества обычно используют три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный.

Все расчеты и результаты расчетов настоящего отчета выполнены в валюте российской федерации (российский рубль).

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ (п.8и ФСО №3, ст.11 №135-ФЗ, ССО РОО).

13.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.

При проведении оценки земли используются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Существует три общепринятых подхода в оценке. Федеральный стандарт оценки № 1 (Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297) дает их следующую трактовку:

затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания;

сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;

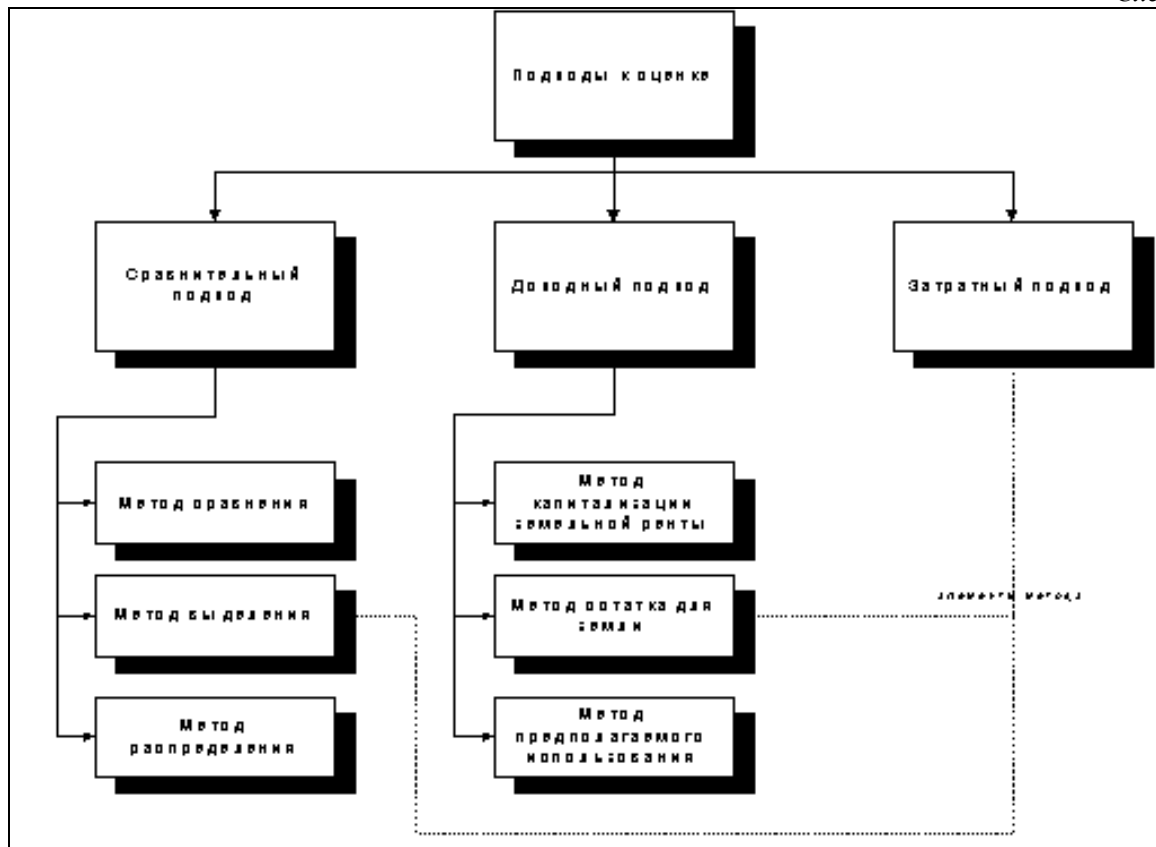
доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Каждый из трех подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов, применение которых зависит от конкретных условий заданий на оценку и свойств оцениваемого объекта. Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов обосновываются в отчете об оценке.

Расчет стоимости в рамках каждого из трех описанных выше подходов проводится соответствующими методами (Схема 1).

Схема 1



Более подробно каждый из подходов и особенности используемых для оценки методов рассмотрены далее.

13.2. Выбор методов определения рыночной стоимости земельных участков.

Использование трех подходов к оценке стоимости земельных участков имеет свою специфику. В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной

стоимости земельных участков» (утверждены Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р, раздел IV «Методы оценки»): «Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации».

Определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка может быть выполнено с использованием одного из следующих методов: (Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»):

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Метод сравнения продаж применяется для оценки как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

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.

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.

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта

недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Отказ от использования Метода выделения. Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. Метод применяется для застроенных земельных участков. Исследуемый участок является незастроенным – метод неприменим.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Отказ от использования Метода распределения. Для применения данного метода необходимо наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Метод

выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. Метод применяется для застроенных земельных участков. Исследуемый участок является незастроенным – метод неприменим.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Отказ от использования Метода капитализации земельной ренты. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от эксплуатации оцениваемого земельного участка.

Вторичный рынок аренды земельных участков аналогичного оцениваемому назначению в Уфе и Республике Башкортостан не развит, на дату оценки получить достоверные сведения о предложениях по аренде земельных участков аналогичного назначения эксперту не удалось.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективно использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективно использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Отказ от использования Метода остатка. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. На дату оценки у оценщика не имеется информации, позволяющей спрогнозировать чистый операционный доход от единого объекта недвижимости (оцениваемый земельный участок и улучшения), в связи с этим метод остатка не применяется.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного

использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Отказ от использования Метода предполагаемого использования. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. На дату оценки у эксперта не имеется информации, позволяющей спрогнозировать чистый операционный доход от единого объекта недвижимости (оцениваемый земельный участок и улучшения), в связи с этим метод остатка не применяется.

Отказ от использования Затратного подхода. Объекты оценки – земельные участки, являющиеся не возобновляемым ресурсом, воспроизводство которого невозможно. Затратный подход напрямую к оценке земельных участков не применим, его элементы используются в рамках методов доходного и сравнительного подходов. Ввиду указанного обстоятельства затратный подход для оценки объектов не применялся.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Основные этапы оценки данным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
2. Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.
4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Обоснование отказа от использования доходного подхода. Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился. Так как в г. Уфе отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом), оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями от 28.12.2010г. Статья 14. Права оценщика: Оценщик имеет право: применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

На основании Приказа Минэкономразвития об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1) № 297 от 20.05.2015г: Статья 20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

На основании Приказа Минэкономразвития об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1) № 297 от 20.05.2015г. внесли изменения, связанные с принятием нового Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», связаны с тем, что, в отличие от действующих в настоящее время правил, оценщик не обязан будет использовать все три подхода к оценке или обосновывать отказ от

применения того или иного подхода; может быть выбран, к примеру, только один подход к оценке с обоснованием его выбора, при этом перечень подходов к оценке становится открытым, хотя новый ФСО № 1, как и действующий в настоящее время, раскрывает только понятие доходного, сравнительного и затратного подходов.

Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод прямого сравнительного анализа продаж, как метод, наиболее полно учитывающий цель исследования и имеющуюся информацию об объекте исследования.

14.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

14.1. Выбор единицы сравнения.

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях за 1 кв. м общей площади земельного участка. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже земельных участков содержат показатель – цена предложения в рублях за 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков земельных участков также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используются (практически не используются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам - аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

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

В соответствии с Федеральными стандартами 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:

а) по набору ценообразующих факторов. 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;
- itg.ru - населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, 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.

б) 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;

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

г) 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;

д) Наличие строений на земельном участке.

Для расчета стоимости 1 м² земельного участка Оценщиком использованы данные полученные с сайта: <http://www.rosrealty.ru/>

Представленная информация включает в себя информацию о выставленных на продажу земельных участках наиболее близких по своим характеристикам Объекту оценки.

Сводная информация по объектам – аналогам.

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Краткая характеристика земельного участка-аналога и адрес местоположения	Республика Башкортостан, Уфимский район, п. Жуково	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, п. Локотки	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, п. Жилино
Район расположения в городе	Пригород	Пригород	Пригород
Вид использования	Под строительство коммерческого объекта недвижимости (магазин)	Под строительство коммерческого объекта недвижимости (магазин)	Под строительство коммерческого объекта недвижимости
Вид оферты	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
Права на земельный участок	Право аренды	Право собственности	Право аренды
Дата оферты	27.07.2014 г.	21.08.2014 г.	08.08.2014 г.
Стоимость, руб.	1 000 000,00	1 500 000,00	10 000 000,00
Размер земельного участка, кв.м.	800,00	1 500,00	7 000,00
Цена 1 кв.м общ.пл., руб.	1 250,00	1 000,00	1 428,57
Инженерные коммуникации	Все коммуникации находятся на границе участка	Все коммуникации находятся на границе участка	Все коммуникации находятся на границе участка
Источник информации	http://www.rosrealty.ru/Ufa/uchastok/60762	http://www.rosrealty.ru/Ufa/uchastok/135509	http://www.rosrealty.ru/Ufa/uchastok/153169

В соответствии с Федеральными стандартами ФСО-7, основанием для принятия для дальнейших расчетов данных аналогов является их сопоставимость по основным характеристикам среди всех земельных участков, представленных к продаже на открытом рынке купли-продажи в Республике Башкортостан, а именно:

1. категория, назначение, разрешенное использование участков;
2. передаваемые имущественные права;
3. местоположение аналогов в одном населенном пункте либо максимально близлежащих населенных пунктах со схожими социально-экономическими показателями;
4. транспортная доступность, наличие подъездных путей для грузового автотранспорта, стоянка для автомобилей;
5. физические характеристики участков - рельеф, конфигурация, общее состояние и т.п.;
6. наличие возможности подключения к коммуникациям (тепло- газо- электро- водо- снабжение, канализация и т.п.);
7. отсутствие (наличие) улучшений на данных участках;
8. площадь участков.

Таким образом, объекты-аналоги, представленные на продажу, принятые оценщиком в качестве аналогов имеют максимально схожие характеристики по указанным ценообразующим факторам и могут быть сопоставимы с оцениваемым участком. Несмотря на то, что при оценке подбирались достаточно сопоставимые аналоги, применение корректировок Оценщик счел необходимым, так как объекты-аналоги имеют отличия по разным параметрам.

Вывод: Все аналоги, представленные на продажу на рынке купли-продажи, оценщиком идентифицированы и определены по местоположению, назначению и иным основным

ценообразующим характеристикам. В ходе сбора и анализа информации по аналогам оценщиком сделан вывод о том, что данные сведения получены из достоверных источников, в связи с чем имеются ссылки на источник и номера телефонов продавцов, а также количество объявлений о продаже (3 аналога) и их качество являются достаточными для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта. В 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 - назначению, транспортная доступность.

14.3. Обоснование корректировок.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики. Как правило, они проводятся в следующей последовательности:

- переданные права на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата совершения сделки;
- местоположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- экономические характеристики (инженерные сети, транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры);
- отклонение от целевого использования;
- наличие дополнительных компонентов стоимости.

Первые пять корректировок являются последовательными (корректируется откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения), следующие – независимые, их можно проводить в любой последовательности.

Поправка на переданные права на недвижимость.

В настоящей работе оценивается рыночная стоимость права собственности на земельный участок. Объект-аналог № 2 сопоставим по этому параметру, при продаже этого объекта предполагается переход к покупателю от продавца полного права собственности на объект, поэтому корректировка по этому параметру не применялась.

Аналоги № 1, № 3 принадлежат продавцу на праве аренды. Так как стоимость земельных участков, оформленных на праве собственности выше стоимости земельных участков на праве аренды, то требуется проведение корректировки. Размер корректировки на вид передаваемых прав принят на основании данных Справочника оценщика недвижимости под ред. Л. А. Лейфера «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», том 3, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2014 г., стр. 124, согласно которому диапазон отношения удельной цены земельного участка в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности составляет от 0,77 до 0,81. Величина корректировки принимается в размере среднего значения представленного в исследовании диапазона - 0,79 и равна $1/0,79 = 1,2658$ или +26,58%.

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,81

Поправка на финансовые условия.

Условия финансирования объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не

приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, продажа не является принудительной. В связи с этим, корректировка по данному фактору равна 0%.

Поправка на условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на уторговывание.

Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену выставляемого на продажу земельного участка, зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др.

В текущих российских экономических условиях метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о фактических ценах заключенных сделок отсутствует в публичном доступе, поэтому наиболее часто в расчетах используются данные о ценах предложения объектов.

Все отобранные объекты были предложены для продажи. В процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то есть торг имеет место почти всегда. Оценщик для определения «корректировки на тип информации (торг)» воспользовался данными «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»: под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2014.

Значение данной корректировки составляет (-) 8,00 %.

2.1. Скидка на торг. Активный рынок			
Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	9%	10%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	8%	9%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%

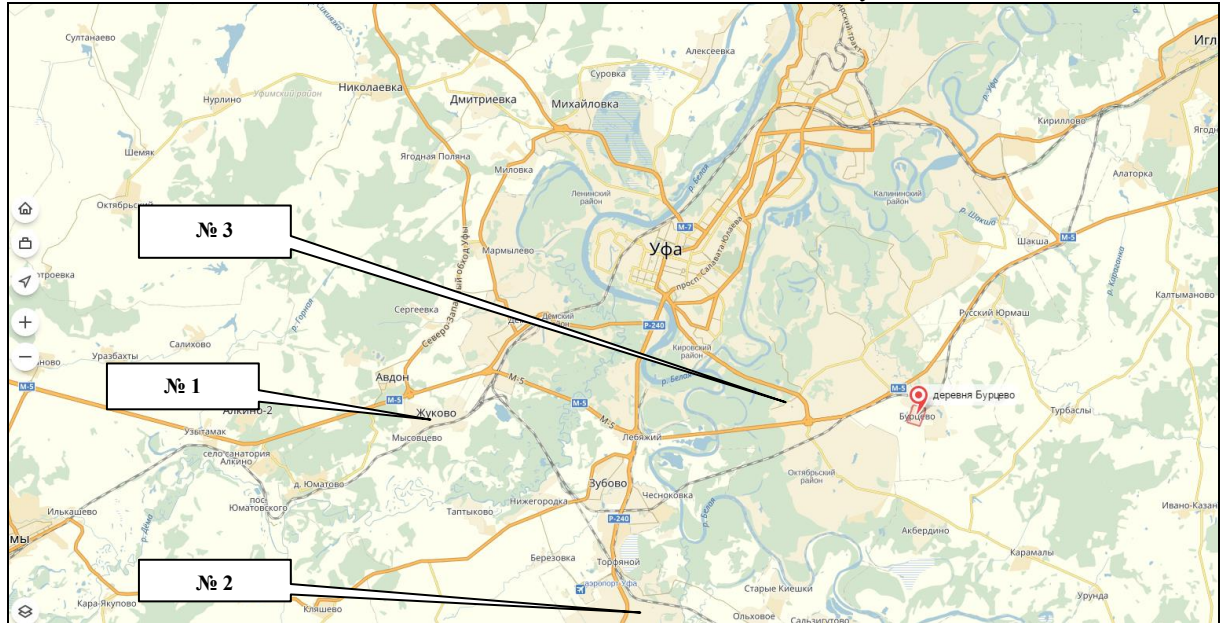
Поправка на дату совершения сделки и на состояние рынка.

Корректировка по условиям рынка отражает рост цен на объекты недвижимого имущества с одной стороны, и тип сделки по переходу прав собственности. Указанная корректировка на первый взгляд достаточно проста, однако при детальном рассмотрении ее расчет представляет существенные трудности в особенности в условиях развивающегося рынка вообще и неразвитого сектора рынка объектов с большими площадями в частности. Так, для определения достоверной величины указанной корректировки необходимо подобрать достаточное количество аналогичных оцениваемому объектам в различные временные периоды с целью выявления их рыночного удорожания. Однако, для этого требуется что бы на рынке был определенный приток подобных объектов с минимальными различиями друг от друга, что бы провести необходимые вычисления. Принимая во внимание срок экспозиции земельных участков (согласно Анализа рынка стр. 40), корректировка отсутствует, аналоги сопоставимы по дате.

Поправка на местоположение.

Для земельных участков под объекты коммерческого (в т.ч. торгового) назначения местоположение играет ключевую роль в ценообразовании, т.к. оно определяет интенсивность потока потенциальных покупателей, а, следовательно, уровень доходности объекта недвижимости. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в районах, прилегающих к городу Уфа, на автодороге «Уфа-Оренбург» (аналоги №№ 1 и 3), либо в непосредственной близости от данной

автодороги (аналог № 2), которая вполне сопоставима по уровню интенсивности транспортных потоков, т.е. по интенсивности основного потока потенциальных покупателей.



Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в пригороде Уфы, рядом с трассой. Объекты аналоги располагаются примерно на одинаковом удалении от условных центров города («Исторический центр», «Горсовет», «Дворец Орджоникидзе»). Отдельно данных о различие в стоимости 1 кв.м. земли в разных районах пригорода Уфы на дату оценки не существует. Согласно анализа рынка объект оценки и объекты аналоги относятся к Территории 3 – территория промышленных зон и окраин города, в которых отсутствует пешеходный трафик. (см. стр. 38 настоящего отчета). Между аналогами нет ярко выраженной зависимости, по данному компоненту стоимости. Исходя из этого оценщик не применял корректировку на местоположение. Поэтому Оценщик принял решение величину корректировки на местоположение принять равной 0,00%.

Поправка на категорию и вид разрешенного использования земель.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка не проводится (равна 0%), поскольку законодательно разрешенное использование земельных участков всех объектов-аналогов, как и объекта оценки – для размещения объектов коммерческого назначения.

Поправка на наличие коммуникаций.

Объект оценки оценивается в предположении об отсутствии любых улучшений, в т.ч. коммуникаций, а объекты-аналоги не имеют подключенных коммуникаций, но так же, как и объект оценки, могут быть подключены к тем же коммуникациям.

На основании вышеизложенного корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась

Поправка на масштаб.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Оценщик для определения «корректировки на площадь» воспользовался данными «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»: под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2014.

Корректировка на площадь (масштабный фактор) производилась в соответствии с таблицей «Средние значения масштабного фактора», представленной ниже.

Средние значения масштабного фактора

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект – аналог.

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Объект оценки		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №4 3
S	778	800,00	1 500,00	7 000,00
Sга	0,078	0,08	0,15	0,7
Диапазон S объекта, га	<1	<1	<1	<1
Коэффициент к стоимости	-	0	0	0
Корректировка, %		0%	0%	0%

Последним этапом рыночного подхода является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых имущественных комплексов. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж. Итоговая величина оцениваемого объекта оценки рассчитывается как средневзвешенная величина от скорректированных цен сопоставимых объектов.

Формула для расчета удельного веса такова:

После применения вышеуказанных корректировок получены стоимости 1 м² объектов-аналогов, приведённых к объекту оценки. Итоговое согласование полученных результатов приведено методом взвешенной стоимости, причём величина весовых коэффициентов для каждого аналога рассчитывается обратно пропорционально относительной величине суммы применённых корректировок по формуле С.В. Слепцова (статья «Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе», <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>).

$$K = \frac{(S_A + 1) \cdot (S_{1-n} + 1)}{(S_A + 1) \cdot (S_1 + 1) + (S_A + 1) \cdot (S_2 + 1) + \dots + (S_A + 1) \cdot (S_n + 1)} \quad (1)$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1-n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1/(S_A + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 \cdot (S_{1-n} + 1)}{1 \cdot (S_1 + 1) + 1 \cdot (S_2 + 1) + \dots + 1 \cdot (S_n + 1)} \quad (2)$$

Таким образом, в результате применения данной формулы, весовые коэффициенты распределились следующим образом:

Значение	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Количество корректировок	2	1	2
Относительная величина корректировки стоимости, %	40%	20%	40%
Весовой коэффициент	0,2500	0,5000	0,2500

Проверка результата на однородность

Проверка результата на однородность (сопоставимость подобранных аналогов) определялась на основании коэффициента вариации, который определяется как отношение среднеквадратичного отклонения к среднему значению скорректированной цены, и показывает относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33 %, а результат оценки - точным, т.е. соответствует п.5 ФСО №3.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\delta}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или Стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания случайной величины относительно ее математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\delta = \sqrt{\frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

Где:

δ - среднеквадратическое отклонение;

x_i – i-й элемент выборки;

\bar{x} - среднее арифметическое выборки;

n - объём выборки.

Математическое ожидание- понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E(X)$, в русской $M(X)$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$P(x = x_i) = \frac{1}{n}, i=1, \dots, n.$$

Тогда ее математическое ожидание равно: $M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$, т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	РБ, Уфимский район, д. Бурцево	Республика Башкортостан, Уфимский район, п. Жуково	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, п. Локотки	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, п. Жилино
Общая площадь земельного участка, кв. м.	778	800	1 500,00	7 000,00
Цена, руб.		1 000 000,00	1 500 000,00	10 000 000,00
Цена, руб. кв.м.		1 250,00	1 000,00	1 428,57
Вид права	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право аренды
Поправка на права, коэффициент		1,2658	1	1,2658
Скорректированная цена, р./кв.м.		1 582,25	1 000,00	1 808,28
Поправка на финансовые условия, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, р./кв.м.		1 582,25	1 000,00	1 808,28
Поправка на условия продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, р./кв.м.		1 582,25	1 000,00	1 808,28
Поправка на торг, %		-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена, р./кв.м.		1455,67	920	1663,62
Дата предложения		актуальна	актуальна	актуальна
Поправка на состояние рынка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, р./кв.м.		1455,67	920	1663,62
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, р./кв.м.		1455,67	920	1663,62
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Поправка на категорию, %		0%	0%	0%

Скорректированная цена, р./кв.м.		1455,67	920	1663,62
Разрешенное использование	Магазин товаров первой необходимости	Под строительство коммерческого объекта недвижимости (магазин)	Под строительство коммерческого объекта недвижимости (магазин)	Под строительство коммерческого объекта недвижимости (магазин)
Поправка на разрешенное использование, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, р./кв.м.		1455,67	920	1663,62
Наличие построек	условно свободный	свободный	свободный	свободный
Поправка на наличие построек, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, р./кв.м.		1455,67	920	1663,62
Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Поправка на коммуникации, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, р./кв.м.		1455,67	920	1663,62
Поправка на масштаб, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, р./кв.м.		1455,67	920	1663,62
Коэффициент вариации, v		0,23		
Количество корректировок		2	1	2
Относительная величина корректировки, %		40%	20%	40%
Весовые коэффициенты	1,00	0,2500	0,5000	0,2500
Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.		363,92	460	415,91
Итого рыночная стоимость руб./кв.м.	1239,83			
Площадь земельного участка, кв.м.	778			
Стоимость, руб.	964 587,74			
Стоимость с учетом округления, руб.	965 000,00			

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

В результате использования стандартных оценочных методик рыночной стоимости земельного участка были получены следующие ориентиры рыночной стоимости:

Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Не применялся	964 587,74	Не применялся

Так как в рамках данного отчета использовался только один из подходов проведение процедуры согласования не требуется.

16. ИТОГОВЫЙ ВЫВОД О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Таким образом, произведенные расчеты свидетельствуют, что рыночная стоимость земельного участка (кадастровый номер 02:47:130301:149, площадь 778 кв. м, ВРИ: Магазины товаров первой необходимости), расположенного по адресу: РБ, Уфимский район, Русско-Юрмашский с/с, д. Бурцево, по состоянию на 01.01.2015 года, с учётом округления составляет:

965 000 (Девятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей, без НДС².

Оценщик: Валеева Каринэ Арамовна _____

² Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость. Основание: Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000г. №117-ФЗ (со всеми изменениями и дополнениями), глава 21 (Налог на добавленную стоимость), ст. 146, п.2, п. 6.)

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Законодательные и нормативно – правовые документы:

- 1.Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
- 2.Конституция РФ.
- 3.Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в посл. ред. от 28.12.2010 г.).
- 4.ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" от 20 мая 2015 года N 297,
- 5.ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости" от 20 мая 2015 года N 298,
- 6.ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке" от 20 мая 2015 года N 299,
- 7.ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25 сентября 2014 года № 611.

Методическая литература:

8. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 2001г.
9. Яскевич Е.Е. Подходы к концепции стоимости земельных участков.
10. Н. Щербакова, «Оценка недвижимости – теория и практика», Омега-Л, 2011г.
11. Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
- 12.Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997г.
- 13.Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
- 14.Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996г.
15. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИНФРА-М., 2004г.
16. А.Д. Власова, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях»
- 17.Оценка недвижимости А.Г. Грязнова, М.А. Федотова М.А. Москва «Финансы и статистика» 2010г.

Справочная литература:

18. журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г.
19. «Справочник оценщика недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., 2014 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан

полное наименование органа регистрации прав

"27" января 2017 г.

№02/17/1-58718

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	02:47:130301:149
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 26 января 2017 г., руб.	4455590.44
Дата утверждения кадастровой стоимости:	06 декабря 2015 г.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	17 ноября 2015 г., № 482
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	29 декабря 2015 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2015 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	
полное наименование должности	подпись _____ инициалы, фамилия

М.П.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 26.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 26.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Лист № <u>30.01.2017</u> Раздела <u>№ 02/26/028/2017-1161</u>	Всего листов раздела <u>3</u>	Всего разделов: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>3</u>
Кадастровый номер: <u>02:47:130301:149</u>			

Номер кадастрового квартала:	02:47:130301
Дата присвоения кадастрового номера:	01.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	02:47:130301:75
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с/п.г.о. Русско-Юрмашевский, д. Бурлево
Площадь:	778 +/- 10 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	4455590,44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	02:47:130301:122
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Магазина товаров первой необходимости
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) Земли (земельные участки) общего пользования.
Подучастья выписки:	Нижняя Машина Мустафоина



МП

ИНЖЕНЕР ФАД БУ ФКП РСПРРЕСТРА
Ивантеева Д. И. (подпись)

1225

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

Лист 2

Земельный участок		<small>(наименование)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
30.01.2017 № 02/264/028/2017-161		02:47:130301:149	
Кадстровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Жук Елена Анатольевна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 02-04-01/080/2014-617 от 17.03.2014		
3. Документ(ы)-основани(е):	3.1. Сведения не представляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР ФФДГУ ФКП РОСРЕЕСТРА <small>(подпись, наименование должности)</small>		Шакутдинова Л. И. <small>(подпись, фамилия)</small>	
М.П.			

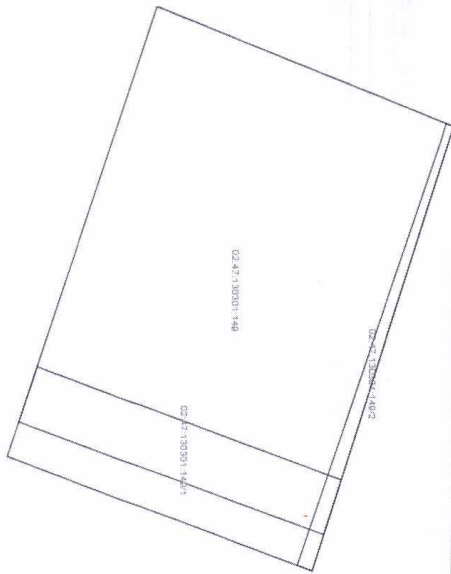
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

(наименование)

Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>	Всего разделов <u>3</u>	Всего листов выписки <u>3</u>
30.01.2017 № 02/26/4028/2017-1161			
Квартальный номер: 02:47:130301:149			

Лист (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ИНЖЕНЕР ФФД ГБУ ФКП РОСПРЕСТРА (полное наименование организации) Пайкутдинова Д.И. (подпись, фамилия)

М.П.





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 07.04.2016

Документы-основания: • Решение суда от 20.10.2015 №2-2-4122/2015, выдавший орган: Уфимский районный суд Республики Башкортостан, дата вступления в законную силу: 24.11.2015

- Постановление главы администрации Русско-Юрмашского сельсовета Уфимского района Республики Башкортостан от 03.07.1997 №56
- Кадастровый паспорт здания от 11.01.2012 №б/н, выдавший орган: Федеральное бюджетное учреждение "Кадастровая палата" по Республике Башкортостан

Субъект (субъекты) права: Жук Елена Анатольевна, дата рождения: 11.10.1960, место рождения: гор. Сибай Респ. Башкортостан, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 010-831-840 06

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:47:130301:122

Объект права: магазин товаров первой необходимости, назначение: нежилое здание, площадь 146 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, д Бурцево, ул Фермерская, д 10.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/371/002/2016-1816/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Мухаметзянова А. И.

02-04/101-04/371/002/2016-1816/1



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Башкортостан

Дата выдачи:

"17" марта 2014 года

Документы-основания: • Постановление главы администрации Русско-Юрмашского сельсовета Уфимского района Республики Башкортостан от 03.07.1997 №56

Субъект (субъекты) права: Жук Елена Анатольевна, дата рождения 11.10.1960, место рождения: гор. Сибай Респ. Башкортостан, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 80 10 № 172742, выдан 11.11.2010 Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в Октябрьском районе города Уфы, код подразделения 020-006; адрес постоянного места жительства: Россия, Республика Башкортостан, г.Уфа, Октябрьский р-н, ул.50лет СССР, д.46, корп.1, кв.43

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Магазины товаров первой необходимости, общая площадь 778 кв. м, адрес объекта: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с/с Русско-Юрмашский, д.Бурцево

Кадастровый (или условный) номер: 02:47:130301:149

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" марта 2014 года сделана запись регистрации № 02-04-01/080/2014-617

Регистратор

Матвеева А. Ю.

М.П.

(подпись)

04 АЕ 009287



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 26" ноября 2014 г. № 02/14/1-831156

1	Кадастровый номер: 02:47:130301:149	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала: 02:47:130301				
Общие сведения					
5	Предельные номера: 02:47:130301:75	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.08.2013		
7					
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, Р-н Уфимский, с/с Русско-Юрмашинский, д. Бурлево				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Магазины товаров первой необходимости				
11	Площадь: 778 +/- 10 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 3511308,50				
Сведения о правах:					
13	Правообладатель Жук Елена Анатольевна	Вид права Собственность	Особые отметки	Документ	
14	Особые отметки: _____				
15	Сведения о природных объектах: _____				
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки					
16.1	Номера образованных участков: 02:47:130301:148, 02:47:130301:149				
16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____				
16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 02:47:130301:75				
16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (стагус записи о земельном участке): _____				

начальник отдела
(наименование должности)



М.П.

М. А. Харисова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" ноября 2014 г. № 02/14/1-831156

1 Кадастровый номер: 02:47:130301:149

2 План (чертеж, схема) земельного участка

3 Лист № 2

4 Всего листов: 4

КП. 2

5	Масштаб 1:400	Уровень застройки: —	
---	---------------	----------------------	--

начальник отдела
(наименование должности)



МП.

М. А. Харисова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" ноября 2014 г. № 02/14/1-831156

КП.3

1	Кадастровый номер: 02:47:13030:149		2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
4	1	2	4		5	
1	1	97	Часть земельного участка образована в целях обеспечения земельного участка ... доступом к землям (земельным участкам) общего пользования		—	

начальник отдела
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

М. А. Харисова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" ноября 2014 г. № 02/14/1-831156

КП.4

1	Кадастровый номер: 02:47:130301:149	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 02:47:130301:149/1			



5 Масштаб 1:300

Начальник отдела
(наименование должности)



М. А. Харисова
(инициалы, фамилия)

Участок в п. Жуково (новый коттеджный посёлок) 8 соток под магазин, газ, электричество, аренда - Windows Internet Explorer

http://www.rosreal.ru/Ufa/uchastok/60762


Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Ибранное 54.803587,56.169896 — Ян... Ул. Новороссийская Автос... Участок в п. Акбердино (и... Участок в п. Жуково (н...

«Фолдаш»
участки коттеджи таунхаусы в Нагаево, Зинино, Акбердино, Жилино, Шамонино domfb.ru

Спецпредложения

федоровка 10 соток
Продам земельный участок в Уфе
Площадь участка: 10 сот.
ИЖС, Частная собственность
Общая стоимость: 499 000 руб.



Месторасположение
Башкортостан
Уфа
Демя
1-й мкр.

Параметры участка
Бизнес-класс
Площадь земельного участка: **8 сот.**
Назначение земли: **ИЖС**
Вид собственности на землю: **Аренда с правом выкупа**

Условия сделки
Продам
Общая стоимость: **1 000 000 руб.**

Автор объявления
Контактная информация: **89272366999**
[Отправить сообщение автору этого объявления](#)


Компании

UfaKV.ru
+7 987 59 777 33
Квартиры посуточно в Уфе
Огромный выбор
Лучшие предложения

Агентство недвижимости «Квартиры посуточно»
Уфа
Мы - компания с безупречной репутацией в сфере гостиничного бизнеса, владеющая собственным квартирным фондом, и имеющая за своим плечом десятилетний опыт работы. Мы предлагаем полный комплекс услуг ...

Номер объявления: 60762
Обновлено: 27.07.2014 20:04:02

Участок в п. Жуково (новый коттеджный посёлок) 8 соток под магазин, газ, электричество, аренда-переуступка, продаётся. Уфимские земли



Количество просмотров объявления: 1105

[Другие предложения пользователя](#)

<http://www.rosreal.ru/Ufa/uchastok/60762>

The screenshot shows a web browser window with the URL <http://www.rosreal.ru/Ufa/uchastok/135509>. The page content is as follows:

- Header:** "Земля в п. Локотки, на "красной линии" 15 соток в собственности, на трассе Р 314, под строитель..."
- Navigation:** "Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка" and a menu with icons for "Зем...", "Уча...", "Про...", "Уча...", "Про...", "Уча..."
- Main Ad:**
 - Image: "Продукты" building.
 - Text: "Продам земельный участок в Уфе", "Панорама, Локотки", "Объявление N 135509", "Номер объявления: 135509", "Обновлено: 21.08.2014 08:45:28".
 - Buttons: "добавить объявление", "добавить компанию".
- Left Sidebar:**
 - "Цены на объекты": "Средняя стоимость земельного участка в Уфе: 213 452 руб. за сотку".
 - "Адрес: Дент": "Земельный участок на трассе М5", "Продам участок земли 25 соток на трассе М5, 18 км от города. Звоните. Адрес и телефон".
 - "Спецпредложения": "Федоровка 10 соток", "Продам земельный участок в Уфе", "Площадь участка: 10 сот. ИЖС, Частная собственность. Общая стоимость: 499 000 руб."
- Right Sidebar:**
 - "Компании": "102-й РЕГИОН" logo.
 - "Агентство недвижимости «102-й РЕГИОН»": "Уфа. Риэлторская компания «102-й Регион» оказывает полный спектр риэлторских услуг на рынке жилой и коммерческой недвижимости Башкортостана: Коммерческая недвижимость - аренда, продажа, покупка."
- Bottom Section:**
 - Location: "Башкортостан", "Уфа", "Пригород", "Локотки", "Локотковская ул."
 - Details: "Планировка участка: Бизнес-класс", "Площадь земельного участка: 15 сот.", "Назначение земли: ИЖС", "Вид собственности на землю: Частная собственность".
 - Description: "Земля в п. Локотки, на "красной линии" 15 соток в собственности, на трассе Р 314, под строительство магазина, придорожного кафе, СТО, газ, электричество, документы готовы, продаётся."
 - Views: "Количество просмотров объявления: 386".


<http://www.rosreal.ru/Ufa/uchastok/135509>

Земля на трассе М 5 (п. Жилино), на "красной линии", 70 соток в аренде для проектирования и стр - Windows Internet Explorer

http://www.rosrealt.ru/Ufa/uchastok/153169

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка


Избранное Земля на трассе М 5 (п. Жилино), на "красной лин...



Земельный участок на трассе М5

Продам участок земли 25 соток на трассе М5, 18 км от города. Звоните. Адрес и телефон.


Спецпредложения



Федоровка 10 соток

Продам земельный участок в Уфе

Площадь участка: 10 сот. ИЖС. Частная собственность. Общая стоимость: 499 000 руб.



Объявление № 153169

Номер объявления: 153169





Обновлено: 08.08.2014 08:39:36

Месторасположение	Параметры участка	Условия сделки	Адрес объявления
Башкортостан	Бизнес-класс	Продам	Контактная информация: 89272366999
Уфа	Площадь земельного участка: 70 сот.	Общая стоимость: 10 000 000 руб.	Отправить сообщение автору этого объявления
Пригород, Жилино	Назначение земли: Земли поселений		
1-й икр.	Вид собственности на землю: Аренда с правом выкупа		


Земля на трассе М 5 (п. Жилино), на "красной линии", 70 соток в аренде для проектирования и строительства мотеля, пункта общественного питания, станции технического обслуживания автомобилей, автостоянки, документы готовы.

Количество просмотров объявления: 244

Другие предложения пользователя

Компании



КВАРТИРЫ НА СУТКИ в Уфе

7 (347) 268 10 49
7 (347) 283 14 03

Агентство недвижимости «КВАРТИРЫ НА СУТКИ в Уфе.»

Уфа

Предлагаем гости и жители г. Уфы посуточную аренду квартир! Квартиры посуточно в Уфе-это удобно, если вам хочется жить в приятной домашней обстановке и возвращаться домой в любое время. Предла ...

<http://www.rosrealt.ru/Ufa/uchastok/153169>



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Валеевой Каринэ Арамовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Валеева Каринэ Арамовна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 009599

«17» августа 2015г.

Дата выдачи «17» августа 2015г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Валеева Каринэ Арамовна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 8009 № 886449, выдан 21.08.2009г.

Отделением УФМС России по Республике Башкортостан в Дуванском районе

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 17 » августа 2015г., регистрационный № 009599

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.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 17 » августа 2015 года.

Президент

С.А. Табакова



0019915 *

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № V51202-000015

Настоящий Договор страхования ответственности оценщиков заключен на основании письменного заявления Страхователя от «02» августа 2016 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Типовыми (стандартными) правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 20.09.2000 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» филиал в г.Уфе/ РБ, г.Уфа, ул. Кирова д.29 <small>Наименование филиала, адрес месторасположения филиала, телефон</small>
СТРАХОВАТЕЛЬ	Валеева Каринэ Арамовна <small>Полное наименование юр.лица / ФИО физ.лица</small> <input type="checkbox"/> Страхователь
ОЦЕНЩИК, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА	Валеева Каринэ Арамовна 19.06.1980 г.р., регистрационный номер РОО №009599 от 17.08.2015г., свидетельство о членстве в СРО №0019915 <small>Полное наименование юр.лица / ФИО физ.лица Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Оценщик, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное.</small>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением причиненного им вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате проведения оценочной деятельности при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки. Обязанность Страховщика по выплате страхового возмещения при наступлении страхового случая наступает, если: а) вред имущественным интересам Выгодоприобретателя (третьего лица) причинен в прямой связи с деятельностью Оценщика; б) вред имущественным интересам Выгодоприобретателя (третьего лица) причинен при оценке объектов в период времени, установленный настоящим Договором.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Факт наступления ответственности за причинение вреда Выгодоприобретателю в связи с осуществлением оценочной деятельности, повлекший обязанность Страховщика выплатить страховое возмещение. Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Физические или юридические лица, являющиеся потребителями услуг Оценщика, или иные лица, имущественным интересам которых может быть причинен вред Оценщиком при осуществлении оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей <small>Цифрами и прописью</small>
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей <small>Цифрами и прописью</small>
БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА	отсутствует -, по каждому страховому случаю <small>Цифрами и прописью</small>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	3500,00 (Три тысячи пятьсот и 00/100) рублей <small>Цифрами и прописью</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «07» августа 2016 г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «07» августа 2016г. по «06» августа 2017 <small>Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.</small>
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «02» августа 2016 г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«04» августа 2016 г. город Уфа

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	Валеева Каринэ Арамовна
Место нахождения	Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000	Место нахождения	
Почтовый адрес:		Почтовый адрес:	
Банк	Банк ВТБ (ПАО) г. Москва (доп. оф. 6)	Банк	
ИНН	7702263726 КПП 997950001	ИНН	КПП
БИК	044525187	БИК	
Расчетный счет	40701810400060000009	Расчетный счет	
Кор. счет	30101810700000000187	Кор. счет	
Представитель Страховщика		Представитель Страхователя	
Масланов Вячеслав Витальевич <small>ФИО</small>	 <small>Подпись</small>	Валеева Каринэ Арамовна <small>ФИО</small>	 <small>Подпись</small>
На основании	доверенности от 13.04.2015г. <small>Указать № доверенности или иного документа</small>	На основании	<small>Указать № доверенности или название/реквизиты иного документа</small>

Один экземпляр настоящего Договора и Правила страхования получил.
Условия страхования, изложенные в Договоре и Правилах страхования, разъяснены и понятны.

М.П.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0155



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 619451

Настоящий диплом выдан Маринэ Валеевой
Маринэ Арамовне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 17 сентября 2012 г. по 17 апреля 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Башкирский государственный университет»

по программе дополнительного профессионального образования «Сценна стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 21 05 2013 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Валеевой

Маринэ Арамовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Маринэ Валеевой
(фамилия, имя, отчество)



Председатель государственной аттестационной комиссии
Ант

Ректор (директор)
Ант

год 2013

Город Уфа