



ООО «Оценочная компания «Стандарт»

ОГРН 1030204122882. ИНН 0275042358, КПП 027501001
✉ 450074, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. З.Бишевой 17 оф. 1
☎ (347) 2983441. E-mail: kanter@list.ru

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 102/17

Земельных участков из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения в количестве 148 единиц.

Дата оценки:	06.06.2017г.
Виды стоимостей:	рыночная
Заказчик:	ОАО "Зирганская МТС"
Оценщик(и):	Кантемирова Алла Вадимовна
Дата составления отчета:	09.06.2017г.

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки- договор №102/17 от 28.04.2017г., и задание на оценку №1 от 28.04.2017г.

Объект оценки: Земельные участки из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения в количестве 148 единиц, в составе:

Таблица 1.1

N п/п	Объект оценки	Идентификация				Данные росреестра
		Месторасположение	Общая площадь по договору, кв. м	Общая площадь по ЕГРН, кв. м	№ договора	Кадастровый номер
1	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	3 854 681	3 854 681	186	02:35:000000:696
2	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	785 747	785 747	186	02:35:070801:127
3	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	42 031 225	24 945 159	657-10	02:35:000000:226
4	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	1 566 878	1 566 878	Б/н	02:35:050902:16
5	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	1 530 801	1 530 801	Б/н	02:35:050901:28
6	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	2 074 438	2 074 438	Б/н	02:35:050902:15
7	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	2 030 279	2 030 279	Б/н	02:35:050901:29
8	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	1 351 247	1 351 247	Б/н	02:35:050901:31
9	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	1 296 128	1 296 128	Б/н	02:35:050901:27
10	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	935 218	935 218	Б/н	02:35:050901:32
11	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	720 000	720 000	Б/н	02:35:020902:149
12	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	1 390 617	1 390 617	Б/н	02:35:050901:30
13	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	1 350 002	1 350 002	Б/н	02:35:050902:17
14	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	13 359	13 359	172	02:35:021701:99
15	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	123 232	123 232	172	02:35:021701:100
16	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	4 283 157	4 283 157	172	02:35:021701:101
17	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	1 650 334	1 650 334	172	02:35:021701:102
18	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	182 623	182 623	172	02:35:021701:103
19	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	17 225	17 225	172	02:35:021701:104
20	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	519 738	519 738	172	02:35:021701:105
21	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	10 697	10 697	172	02:35:021701:107
22	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	110 752	110 752	172	02:35:021701:108
23	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	2 219 284	2 219 284	172	02:35:021702:10
24	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	355 750	355 750	172	02:35:021901:66
25	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	1 974 569	1 974 569	172	02:35:021901:68
26	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	226 887	226 887	172	02:35:021901:69
27	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	101 323	101 323	172	02:35:021901:70
28	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	427 550	427 550	172	02:35:021901:71
29	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	132 226	132 226	172	02:35:021901:72
30	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	163 075	163 075	172	02:35:021901:73
31	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	1 416 555	1 416 555	172	02:35:021901:75
32	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьогазинский р-н	135 723	135 723	172	02:35:021901:76

112	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	29 628 000	29628000	Б/н	02:28:000000:0179
113	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	5 356 140	4996802	Б/н	02:28:000000:0181
114	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	526 709	526709	Б/н	02:28:000000:1348
115	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	367 501	367501	Б/н	02:28:000000:1423
116	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	32 200 000	32200000	Б/н	02:37:000000:0311
117	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	38 932 000	3892000	Б/н	02:37:000000:0312
118	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	11 705 000	11705000	Б/н	02:37:000000:307
119	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	18 510 000	18510000	Б/н	02:37:000000:0255
120	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	18 714 000	18714000	Б/н	02:37:000000:0292
121	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	10 825 369	17936435	Б/н	02:37:000000:0278
122	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	12 870 000	12352440	Б/н	02:37:000000:0289
123	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	31 474 895	31474895	4819	02:37:000000:313
124	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	9 342 946	9342946	4927	02:37:000000:211
125	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	14 466 719	5123773	4927	02:37:000000:215
126	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	8 942 319	8942319	3890	02:37:000000:290
127	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	1 176 828	1176828	3890	02:37:000000:185
128	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	6 711 771	6711771	3890	02:37:000000:256
129	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	8 404 015	8404015	3890	02:37:000000:306
130	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	47 677 579	14695079	3890	02:37:000000:310
131	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	45 447 169	44665281	Б/н	02:34:000000:375
132	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	670 000	670000	Б/н	02:34:000000:817
133	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	38 338 658	35198140	Б/н	02:34:000000:0391
134	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	3 106 473	540000	Б/н	02:34:030201:261
135	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	567 853	567853	Б/н	02:34:100102:55
136	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	574 672	574672	Б/н	02:34:100102:56
137	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	1423948	1423948	Б/н	02:34:070103:11
138	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	630 000	630000	Б/н	02:34:150402:17
139	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	29 286 447	27197682	Б/н	02:34:000000:400
140	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	11 310 000	13310000	Б/н	02:34:000000:0377
141	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	23 440 000	23440000	Б/н	02:34:000000:379
142	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	29 237 116	23562228	Б/н	02:34:000000:373
143	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	22 799 983	21799983	149-2011	02:34:000000:418
144	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	11 624 414	11624414	473-2012/391-12	02:34:000000:459
145	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	3 065 347	3065347	473-2012/391-12	02:34:101003:59
146	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	15 587 475	897714	473-2012/391-12	02:34:101003:60
147	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	429 847	429847	05-2012-РБ	02:34:011001:4
148	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	4 253 547	4253547	819-2014	02:34:000000:924

Дата оценки (дата проведения оценки, дата оценки определения стоимости) 06.06.2017г.

Оцениваемые имущественные права на объект оценки: право аренды

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015), Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297, ФСО №2 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298, ФСО №3 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299, ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Оценка объекта оценки производилась на основании: - анализа правовой, технической и другой документации;- представленной информации о фактическом состоянии объектов оценки;- анализа информации относительно реально сложившихся уровней цен на аналогичные объекты, материалы и расценки на работы, нормативно устанавливаемых коэффициентов и законодательных актов, связанных с объектами оценки;- использования общепринятых подходов и методов оценки.

Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов. Данный раздел не является Отчётом об оценке, а только предваряет его. Всю информацию, расчёты, допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов, использованные при определении стоимости объектов оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчёта. Если у Заказчика оценки возникнут какие-либо вопросы по настоящему Отчёту или мы можем далее быть полезны, обращайтесь непосредственно к авторам данного Отчёта.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются земельные участки из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения в количестве 148 единиц. Полный перечень объектов приведен в таблице 1.1. Объекты оценки находятся на правах аренды у ОАО "Зирганская МТС".

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе оценки, проведенной в соответствии с примененными стандартами оценки и общепринятыми понятиями в оценочной деятельности, получены следующие результаты расчетов стоимости объекта оценки при применении различных подходов к оценке:

Затратный и доходный подходы не применялись.

Таблица 1.2

№ п/п	Объект оценки	Месторасположение	Общая площадь по ЕГРН, кв. м	Кадастровый номер	стоимость сравнительным подходом, руб
1	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	3 854 681	02:35:000000:696	15418724
2	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	785 747	02:35:070801:127	3300137
3	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	24 945 159	02:35:000000:226	89802572
4	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	1 566 878	02:35:050902:16	6267512
5	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	1 530 801	02:35:050901:28	6123204
6	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	2 074 438	02:35:050902:15	8297752
7	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	2 030 279	02:35:050901:29	8121116
8	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	1 351 247	02:35:050901:31	5404988
9	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	1 296 128	02:35:050901:27	5184512
10	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	935 218	02:35:050901:32	3927916
11	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	720 000	02:35:020902:149	3024000
12	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	1 390 617	02:35:050901:30	5562468
13	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	1 350 002	02:35:050902:17	5400008
14	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	13 359	02:35:021701:99	61451
15	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	123 232	02:35:021701:100	529898
16	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	4 283 157	02:35:021701:101	15419365

87	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	2 211 801	02:35:100401:58	7962484
88	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	11 695 786	02:35:000000:218	42104830
89	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	15 358 862	02:35:000000:228	55291903
90	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	10 436 365	02:35:020802:49	37570914
91	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 219 825	02:35:020902:136	4391370
92	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	995 987	02:35:050801:8	3784751
93	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 374 877	02:35:050802:20	4949557
94	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	952 687	02:35:050802:21	3620211
95	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	227 016	02:35:050802:22	976169
96	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	695 450	02:35:050802:23	2642710
97	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	67 044	02:35:050901:22	308402
98	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	799 714	02:35:050901:23	3038913
99	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	391 632	02:35:050901:24	1488202
100	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	132 005	02:35:050902:14	567622
101	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	41 984	02:35:051001:18	193126
102	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	18 288	02:35:070801:103	84125
103	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	27 257	02:35:070801:104	125382
104	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	34 013	02:35:070801:105	156460
105	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	11 414	02:35:070801:106	52504
106	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	32 752	02:35:070801:107	150659
107	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	686 998	02:35:070801:108	2610592
108	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	422 371	02:35:070801:109	1605010
109	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	111 256	02:35:070801:110	478401
110	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	13465000	02:28:000000:0194	48474000
111	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	5680000	02:28:000000:0187	20448000
112	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	29628000	02:28:000000:0179	106660800
113	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	4996802	02:28:000000:0181	17988487
114	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	526709	02:28:000000:1348	2001494
115	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	367501	02:28:000000:1423	1396504
116	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	32200000	02:37:000000:0311	115920000
117	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	3892000	02:37:000000:0312	14011200
118	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	11705000	02:37:000000:307	42138000
119	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	18510000	02:37:000000:0255	66636000
120	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	18714000	02:37:000000:0292	67370400
121	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	17936435	02:37:000000:0278	64571166

122	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	12352440	02:37:000000:0289	44468784
123	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	31474895	02:37:000000:313	125899580
124	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	9342946	02:37:000000:211	37371784
125	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	5123773	02:37:000000:215	20495092
126	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	8942319	02:37:000000:290	35769276
127	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	1176828	02:37:000000:185	4707312
128	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	6711771	02:37:000000:256	26847084
129	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	8404015	02:37:000000:306	33616060
130	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	14695079	02:37:000000:310	58780316
131	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	44665281	02:34:000000:375	160795012
132	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	670000	02:34:000000:817	2546000
133	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	35198140	02:34:000000:0391	126713304
134	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	540000	02:34:030201:261	2052000
135	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	567853	02:34:100102:55	2157841
136	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	574672	02:34:100102:56	2183754
137	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	1423948	02:34:070103:11	5126213
138	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	630000	02:34:150402:17	2394000
139	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	27197682	02:34:000000:400	97911655
140	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	13310000	02:34:000000:0377	47916000
141	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	23440000	02:34:000000:379	84384000
142	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	23562228	02:34:000000:373	84824021
143	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	21799983	02:34:000000:418	87199932
144	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	11624414	02:34:000000:459	46497656
145	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	3065347	02:34:101003:59	12261388
146	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	897714	02:34:101003:60	3770399
147	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	429847	02:34:011001:4	1805357
148	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	4253547	02:34:000000:924	17014188

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Основываясь на проведенных нами исследованиях и произведенных расчетах, мы пришли к выводу об итоговой величине стоимости объекта оценки:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет

Таблица 1.3

№ п/п	Объект оценки	Месторасположение	Общая площадь по ЕГРН, кв. м	Кадастровый номер	итоговая величина рыночной стоимости руб	прописью
1	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	3 854 681	02:35:000000:696	15418700	пятнадцать миллионов четыреста восемнадцать тысяч семьсот двадцать четыре
2	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	785 747	02:35:070801:127	3300100	три миллиона триста тысяч сто тридцать семь
3	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	24 945 159	02:35:000000:226	89802600	восемьдесят девять миллионов восемьсот две тысячи пятьсот семьдесят два
4	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 566 878	02:35:050902:16	6267500	шесть миллионов двести шестьдесят семь тысяч пятьсот двенадцать
5	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 530 801	02:35:050901:28	6123200	шесть миллионов сто двадцать три тысячи двести четыре
6	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	2 074 438	02:35:050902:15	8297800	восемь миллионов двести девяносто семь тысяч семьсот пятьдесят два
7	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	2 030 279	02:35:050901:29	8121100	восемь миллионов сто двадцать одна тысяча сто шестнадцать
8	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 351 247	02:35:050901:31	5405000	пять миллионов четыреста четыре тысячи девятьсот восемьдесят восемь
9	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 296 128	02:35:050901:27	5184500	пять миллионов сто восемьдесят четыре тысячи пятьсот двенадцать
10	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	935 218	02:35:050901:32	3927900	три миллиона девятьсот двадцать семь тысяч девятьсот пятнадцать
11	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	720 000	02:35:020902:149	3024000	три миллиона двадцать четыре тысячи
12	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 390 617	02:35:050901:30	5562500	пять миллионов пятьсот шестьдесят две тысячи четыреста шестьдесят восемь
13	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 350 002	02:35:050902:17	5400000	пять миллионов четыреста тысяч восемь
14	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	13 359	02:35:021701:99	61500	шестьдесят одна тысяча четыреста пятьдесят один
15	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	123 232	02:35:021701:100	529900	пятьсот двадцать девять тысяч восемьсот девяносто семь
16	Земельный участок из катего-	РБ, Куюргазинск	4 283 157	02:35:021701:101	15419400	пятнадцать миллио-

	рии земель - земли сельскохозяйственного назначения	ий р-н				нов четыреста девяносто тысяч триста шестьдесят пять
17	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	1 650 334	02:35:021701:102	5941200	пять миллионов девятьсот сорок одна тысяча двести два
18	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	182 623	02:35:021701:103	785300	семьсот восемьдесят пять тысяч двести семьдесят восемь
19	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	17 225	02:35:021701:104	79200	семьдесят девять тысяч двести тридцать пять
20	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	519 738	02:35:021701:105	1975000	один миллион девятьсот семьдесят пять тысяч четыре
21	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	10 697	02:35:021701:107	49200	сорок девять тысяч двести шесть
22	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	110 752	02:35:021701:108	476200	четырееста семьдесят шесть тысяч двести тридцать три
23	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	2 219 284	02:35:021702:10	7989400	семь миллионов девятьсот восемьдесят девять тысяч четыреста двадцать два
24	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	355 750	02:35:021901:66	1351900	один миллион триста пятьдесят одна тысяча восемьсот пятьдесят
25	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	1 974 569	02:35:021901:68	7108400	семь миллионов сто восемь тысяч четыреста сорок восемь
26	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	226 887	02:35:021901:69	975600	девятьсот семьдесят пять тысяч шестьсот четырнадцать
27	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	101 323	02:35:021901:70	435700	четырееста тридцать пять тысяч шестьсот восемьдесят восемь
28	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	427 550	02:35:021901:71	1624700	один миллион шестьсот двадцать четыре тысячи шестьсот девяносто
29	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	132 226	02:35:021901:72	568600	пятьсот шестьдесят восемь тысяч пятьсот семьдесят один
30	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	163 075	02:35:021901:73	701200	семьсот одна тысяча двести двадцать два
31	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	1 416 555	02:35:021901:75	5099600	пять миллионов девятьсот девять тысяч пятьсот девяносто восемь
32	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	135 723	02:35:021901:76	583600	пятьсот восемьдесят три тысячи шестьсот восемь
33	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	1 183 616	02:35:021901:77	4261000	четыре миллиона двести шестьдесят одна тысяча семнадцать
34	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	14 970	02:35:070302:28	68900	шестьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят два
35	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	5 815	02:35:070302:29	26700	двадцать шесть тысяч семьсот сорок восемь
36	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьоргазинский р-н	13 303	02:35:070302:30	61200	шестьдесят одна тысяча сто девяносто три

37	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 307 571	02:35:070302:31	4707300	четыре миллиона семьсот семь тысяч двести пятьдесят пять
38	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	28 968	02:35:070302:32	133300	сто тридцать три тысячи двести пятьдесят два
39	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	156 027	02:35:070302:33	670900	шестьсот семьдесят тысяч девятьсот шестнадцать
40	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	430 384	02:35:070302:34	1635500	один миллион шестьсот тридцать пять тысяч четыреста пятьдесят девять
41	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	7 448	02:35:070302:35	34300	тридцать четыре тысячи двести шестьдесят
42	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	2 997	02:35:070302:36	13800	тринадцать тысяч семьсот восемьдесят шесть
43	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	552 856	02:35:070501:26	2100900	два миллиона сто тысяч восемьсот пятьдесят два
44	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	34 011	02:35:070501:27	156500	сто пятьдесят шесть тысяч четыреста пятьдесят
45	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	31 523	02:35:070501:28	145000	сто сорок пять тысяч пять
46	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	447 885	02:35:070601:69	1702000	один миллион семьсот одна тысяча девятьсот шестьдесят три
47	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	18 804	02:35:070601:70	86500	восемьдесят шесть тысяч четыреста девяносто восемь
48	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	65 015	02:35:070601:71	299100	двести девяносто девять тысяч шестьдесят девять
49	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	41 316	02:35:070601:72	190100	сто девяносто тысяч пятьдесят три
50	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	124 222	02:35:070601:74	534200	пятьсот тридцать четыре тысячи сто пятьдесят четыре
51	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	18 729	02:35:070601:75	86200	восемьдесят шесть тысяч сто пятьдесят три
52	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	121 605	02:35:070601:76	522900	пятьсот двадцать две тысячи девятьсот один
53	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	5 165	02:35:070601:77	23800	двадцать три тысячи семьсот пятьдесят восемь
54	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	90 976	02:35:070601:78	418500	четыреста восемнадцать тысяч четыреста восемьдесят девять
55	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	5 366	02:35:070601:79	24700	двадцать четыре тысячи шестьсот восемьдесят три
56	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	132 081	02:35:070601:80	567900	пятьсот шестьдесят семь тысяч девятьсот сорок восемь
57	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	50 214	02:35:070601:81	231000	двести тридцать тысяч девятьсот восемьдесят четыре
58	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	29 425	02:35:070601:82	135400	сто тридцать пять тысяч триста пятьдесят пять
59	Земельный участок из катего-	РБ, Куюргазинск	31 682	02:35:070601:83	145700	сто сорок пять тысяч

	рии земель - земли сельскохозяйственного назначения	ий р-н				семьсот тридцать семь
60	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	224 275	02:35:070601:84	964400	девятьсот шестьдесят четыре тысячи триста восемьдесят два
61	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	169 613	02:35:070601:85	729300	семьсот двадцать девять тысяч триста тридцать пять
62	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	668 068	02:35:070801:96	2538700	два миллиона пятьсот тридцать восемь тысяч шестьсот пятьдесят восемь
63	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	496 629	02:35:070801:97	1887200	один миллион восемьсот восемьдесят семь тысяч сто девяносто
64	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	42 224	02:35:070801:98	194200	сто девяносто четыре тысячи двести тридцать
65	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	976 366	02:35:070801:99	3710200	три миллиона семьсот десять тысяч сто девяносто
66	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	281 339	02:35:070801:100	1209800	один миллион двести девять тысяч семьсот пятьдесят семь
67	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	119 602	02:35:070801:101	514300	пятьсот сорок одна тысяча двести восемьдесят восемь
68	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	122 302	02:35:070801:102	525900	пятьсот двадцать пять тысяч восемьсот девяносто восемь
69	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	36 559	02:35:070802:48	168200	сто шестьдесят восемь тысяч сто семьдесят один
70	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	828 217	02:35:070802:49	3147200	три миллиона сто сорок семь тысяч двести двадцать четыре
71	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	1 341 178	02:35:070802:50	4828200	четыре миллиона восемьсот двадцать восемь тысяч двести сорок
72	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	50 090	02:35:070802:51	230400	двести тридцать тысяч четыреста тринадцать
73	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	376 475	02:35:070802:52	1430600	один миллион четыреста тридцать тысяч шестьсот пять
74	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	74 146	02:35:070802:53	341100	триста сорок одна тысяча семьдесят один
75	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	122 862	02:35:070802:54	528300	пятьсот двадцать восемь тысяч триста шесть
76	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	41 811	02:35:100101:81	192300	сто девяносто две тысячи триста тридцать
77	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	37 777	02:35:100101:82	173800	сто семьдесят три тысячи семьсот семьдесят четыре
78	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	68 776	02:35:100101:83	316400	триста шестнадцать тысяч триста шестьдесят девять
79	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	128 181	02:35:100101:84	551200	пятьсот пятьдесят одна тысяча сто семьдесят восемь
80	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	115 371	02:35:100101:85	496100	четыреста девяносто шесть тысяч девяно-

	зайствовенного назначения					сто пять
81	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	138 377	02:35:100101:86	595000	пятьсот девяносто пять тысяч двадцать один
82	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	203 661	02:35:100401:50	875700	восемьсот семьдесят пять тысяч семьсот сорок два
83	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	199 936	02:35:100401:52	859700	восемьсот пятьдесят девять тысяч семьсот двадцать четыре
84	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	454 916	02:35:100401:53	1728700	один миллион семьсот двадцать восемь тысяч шестьсот семьдесят
85	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	127 015	02:35:100401:54	546200	пятьсот сорок шесть тысяч сто шестьдесят четыре
86	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	74 445	02:35:100401:55	342400	триста сорок две тысячи четыреста сорок семь
87	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	2 211 801	02:35:100401:58	7962500	семь миллионов девятьсот шестьдесят две тысячи четыреста восемьдесят три
88	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	11 695 786	02:35:000000:218	42104800	сорок два миллиона сто четыре тысячи восемьсот двадцать девять
89	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	15 358 862	02:35:000000:228	55291900	пятьдесят пять миллионов двести девяносто одна тысяча девятьсот три
90	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	10 436 365	02:35:020802:49	37570900	тридцать семь миллионов пятьсот семьдесят тысяч девятьсот сорок четыре
91	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 219 825	02:35:020902:136	4391400	четыре миллиона триста девяносто одна тысяча триста семьдесят
92	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	995 987	02:35:050801:8	3784800	три миллиона семьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот пятьдесят
93	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 374 877	02:35:050802:20	4949600	четыре миллиона девятьсот сорок девять тысяч пятьсот пятьдесят семь
94	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	952 687	02:35:050802:21	3620200	три миллиона шестьсот двадцать тысяч двести десять
95	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	227 016	02:35:050802:22	976200	девятьсот семьдесят шесть тысяч сто шестьдесят восемь
96	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	695 450	02:35:050802:23	2642700	два миллиона шестьсот сорок две тысячи семьсот семьдесят
97	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	67 044	02:35:050901:22	308400	триста восемь тысяч четыреста два
98	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	799 714	02:35:050901:23	3038900	три миллиона тридцать восемь тысяч девятьсот тридцать
99	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	391 632	02:35:050901:24	1488200	один миллион четыреста восемьдесят восемь тысяч двести один

100	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	132 005	02:35:050902:14	567600	пятьсот шестьдесят семь тысяч шестьсот двадцать один
101	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	41 984	02:35:051001:18	193100	сто девяносто три тысячи сто двадцать шесть
102	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	18 288	02:35:070801:103	84100	восемьдесят четыре тысячи сто двадцать четыре
103	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	27 257	02:35:070801:104	125400	сто двадцать пять тысяч триста восемьдесят два
104	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	34 013	02:35:070801:105	156500	сто пятьдесят шесть тысяч четыреста пятьдесят девять
105	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	11 414	02:35:070801:106	52500	пятьдесят две тысячи пятьсот четыре
106	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	32 752	02:35:070801:107	150700	сто пятьдесят тысяч шестьсот пятьдесят девять
107	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	686 998	02:35:070801:108	2610600	два миллиона шестьсот десять тысяч пятьсот девяносто два
108	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	422 371	02:35:070801:109	1605000	один миллион шестьсот пять тысяч девять
109	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	111 256	02:35:070801:110	478400	четыреста семьдесят восемь тысяч четыреста
110	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	13465000	02:28:000000:0194	48474000	сорок восемь миллионов четыреста семьдесят четыре тысячи
111	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	5680000	02:28:000000:0187	20448000	двадцать миллионов четыреста сорок восемь тысяч
112	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	29628000	02:28:000000:0179	106660800	сто шесть миллионов шестьсот шестьдесят тысяч восемьсот
113	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	4996802	02:28:000000:0181	17988500	семнадцать миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч четыреста восемьдесят семь
114	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	526709	02:28:000000:1348	2001500	два миллиона одна тысяча четыреста девяносто четыре
115	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	367501	02:28:000000:1423	1396500	один миллион триста девяносто шесть тысяч пятьсот три
116	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	32200000	02:37:000000:0311	115920000	сто пятнадцать миллионов девятьсот двадцать тысяч
117	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	3892000	02:37:000000:0312	14011200	четырнадцать миллионов однанадцать тысяч двести
118	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	11705000	02:37:000000:307	42138000	сорок два миллиона сто тридцать восемь тысяч
119	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	18510000	02:37:000000:0255	66636000	шестьдесят шесть миллионов шестьсот тридцать шесть тысяч
120	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	18714000	02:37:000000:0292	67370400	шестьдесят семь миллионов триста семьдесят тысяч четыреста
121	Земельный участок из катего-	РБ, Мелеузовский	17936435	02:37:000000:0278	64571200	шестьдесят четыре

	рии земель - земли сельскохозяйственного назначения	й р-н				миллиона пятьсот семьдесят одна тысяча сто шестьдесят шесть
122	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	12352440	02:37:000000:0289	44468800	сорок четыре миллиона четыреста шестьдесят восемь тысяч семьсот восемьдесят четыре
123	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	31474895	02:37:000000:313	125899600	сто двадцать пять миллионов восемьсот девяносто девять тысяч пятьсот восемьдесят
124	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	9342946	02:37:000000:211	37371800	тридцать семь миллионов триста семьдесят одна тысяча семьсот восемьдесят четыре
125	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	5123773	02:37:000000:215	20495100	двадцать миллионов четыреста девяносто пять тысяч девяносто два
126	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	8942319	02:37:000000:290	35769300	тридцать пять миллионов семьсот шестьдесят девять тысяч двести семьдесят шесть
127	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	1176828	02:37:000000:185	4707300	четыре миллиона семьсот семь тысяч триста двенадцать
128	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	6711771	02:37:000000:256	26847100	двадцать шесть миллионов восемьсот сорок семь тысяч восемьдесят четыре
129	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	8404015	02:37:000000:306	33616100	тридцать три миллиона шестьсот шестнадцать тысяч шестьдесят
130	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	14695079	02:37:000000:310	58780300	пятьдесят восемь миллионов семьсот восемьдесят тысяч триста шестнадцать
131	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Кугарчинский р-н	44665281	02:34:000000:375	160795000	сто шестьдесят миллионов семьсот девяносто пять тысяч одиннадцать
132	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Кугарчинский р-н	670000	02:34:000000:817	2546000	два миллиона пятьсот сорок шесть тысяч
133	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Кугарчинский р-н	35198140	02:34:000000:0391	126713300	сто двадцать шесть миллионов семьсот тринадцать тысяч триста четыре
134	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Кугарчинский р-н	540000	02:34:030201:261	2052000	два миллиона пятьдесят две тысячи
135	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Кугарчинский р-н	567853	02:34:100102:55	2157800	два миллиона сто пятьдесят семь тысяч восемьсот сорок один
136	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Кугарчинский р-н	574672	02:34:100102:56	2183800	два миллиона сто восемьдесят три тысячи семьсот пятьдесят три
137	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Кугарчинский р-н	1423948	02:34:070103:11	5126200	пять миллионов сто двадцать шесть тысяч двести двенадцать
138	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Кугарчинский р-н	630000	02:34:150402:17	2394000	два миллиона триста девяносто четыре

	зайствованного назначения					тысячи
139	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	27197682	02:34:000000:400	97911700	девяносто семь миллионов девятьсот одиннадцать тысяч шестьсот пятьдесят пять
140	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	13310000	02:34:000000:0377	47916000	сорок семь миллионов девятьсот шестьдесят два тысяч
141	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	23440000	02:34:000000:379	84384000	восемьдесят четыре миллиона триста восемьдесят четыре тысячи
142	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	23562228	02:34:000000:373	84824000	восемьдесят четыре миллиона восемьсот двадцать четыре тысячи двадцать
143	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	21799983	02:34:000000:418	87199900	восемьдесят семь миллионов сто девяносто девять тысяч девятьсот тридцать два
144	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	11624414	02:34:000000:459	46497700	сорок шесть миллионов четыреста девяносто семь тысяч шестьсот пятьдесят шесть
145	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	3065347	02:34:101003:59	12261400	двенадцать миллионов двести шестьдесят одна тысяча триста восемьдесят восемь
146	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	897714	02:34:101003:60	3770400	три миллиона семьсот семьдесят тысяч триста девяносто восемь
147	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	429847	02:34:011001:4	1805400	один миллион восемьсот пять тысяч триста пятьдесят семь
148	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	4253547	02:34:000000:924	17014200	семнадцать миллионов четырнадцать тысяч сто восемьдесят восемь

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки

Ограничения и пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки).

Директор ООО "Оценочная компания "Стандарт":

Кантемиров Кирилл Эдуардович,

Оценщик:

Кантемирова Алла Вадимовна

Оглавление

1. Основные факты и выводы	2
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	6
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	6
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	11
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки	18
2. Общие сведения.....	20
2.1. Сведения о заказчике оценки, об исполнителе договора на проведение оценки и оценщике	20
2.1.1. Сведения о заказчике оценки.....	20
2.1.2. Сведения об исполнителе договора на проведение оценки	20
2.1.3. Сведения об оценщике	20
2.2. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах в оценке.....	21
2.3. Задание на оценку.....	21
2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	30
2.5. Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации; используемые документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	30
3. Общее описание последовательности определения стоимости объекта оценки.....	31
4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	32
5. Методологические основы проведения оценки	34
5.1. Основные понятия и определения в оценке	34
5.2. Подходы и методы оценки.....	35
6. Описание объекта оценки	38
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	47
6.1.1. Сведения об имущественных правах, обременениях	47
6.1.2. Описание и анализ местоположения	58
6.1.3. Описание улучшений и сведения о физических свойствах, об износе и устареваниях	80
6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	80
6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	80
6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	80
6.5. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	80
7. Анализ рынка объекта оценки	81
8. Анализ наиболее эффективного использования	90
9. Описание процесса оценки объектов оценки	91
9.1. Используемые подходы к оценке и методы оценки	91
9.2. Особенности оценки земли	92
10. Применение сравнительного подхода с приведением расчетов.....	93
11. Обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости	128
12. Перечень документов и источников информации, использованных при оценке	135
13. Список использованной литературы и нормативных документов.....	135
14. Перечень приложений.....	136
15. Приложения	137

2. Общие сведения

<i>Дата оценки:</i>	06.06.2017г
<i>Дата составления Отчёта:</i>	09.06.2016
<i>Порядковый номер Отчёта:</i>	102/17
<i>Дата осмотра объекта оценки</i>	06.06.2017

2.1. Сведения о заказчике оценки, об исполнителе договора на проведение оценки и оценщике

2.1.1. Сведения о заказчике оценки

<i>Заказчик оценки:</i>	Открытое акционерное общество «Зирганская машинно-технологическая станция», сокращенное наименование ОАО «Зирганская МТС» место нахождения :453880, РБ, р-н Мелеузовский, с. Зирган, ул. Советская, д.231 ИНН 0235004733, ОГРН 1020201844596 дата 14.08.2002г., КПП 026301001, р/с 40702810906360130380, Отделение № 8598 Сбербанка России, БИК 048073601, Кор/счет 30101810300000000601
-------------------------	--

2.1.2. Сведения об исполнителе договора на проведение оценки

<i>Исполнитель договора на проведение оценки:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Стандарт» — Свидетельство о регистрации: серия 02 № 005253274 выд. ИМНС по Ленинскому району г.Уфы 16.02.2006г. — ОГРН в ЕГРЮЛ 1030204122882, присвоен 28.08.2003г. — ИНН 02 75 0423 58, КПП 027501001. — р/с 40702810800250200891 в Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) В Г.УФЕ, к/с 30101810300000000928, БИК 048073928.
<i>Место нахождения Исполнителя договора на проведение оценки:</i>	Место нахождения: 450019, РБ, г.Уфа, ул. Благоварская, д.12. Почтовый адрес: 450074, РБ, г.Уфа, ул. Зайнаб Бишевой 17 оф.1
<i>Контактная информация об Исполнителе договора на проведение оценки:</i>	Тел.: (347) 2983441 Адрес электронной почты (E-mail): kanter@list.ru .
<i>Сведения о страховании ответственности юридического лица - Исполнителя договора на проведение оценки:</i>	Страховой полис ООО «Оценочная компания «Стандарт» №433-545-069997/16 от 02.11.2016г выдан Открытым страховым акционерным обществом «Ингосстрах» период страхования с 18 ноября 2016 года по 17 ноября 2017 года, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, лимит ответственности на один страховой случай 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

2.1.3. Сведения об оценщике

<i>оценщик Кантемирова Алла Вадимовна</i>	
<i>Сведения о саморегулируемой организации (СРО) оценщиков, членом которой является Оценщик:</i>	Член Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка» (сокращенно Ассоциация «Кадастр-оценка»): включена Федеральной Регистрационной Службой Министерства юстиции РФ в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 15.03.2010 г. за № 0010 107023, г. Москва, Семеновский переулок, д.6, офис 501 Телефон:(495) 989-23-59 Эл.почта: kadastr-ocenka@yandex.ru
<i>Информация о членстве Оценщик в СРО:</i>	Регистрационный № 00710 в Реестре оценщиков Ассоциации «Кадастр-оценка» от 30.04.2015г.
<i>Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</i>	Профессиональное образование (переподготовка) по квалификации: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»: Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан. 2003г. Диплом ПП-№ 235227. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность». Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан. 2006 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховой полис специалиста оценщика 433-545-069333/16 выдан Кантемировой А.В. Открытым страховым акционерным обществом «Ингосстрах» период страхования с 10 ноября 2016 года по 09 ноября 2017 года, страховая сумма 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей, лимит ответственности на один страховой случай 15000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.
Стаж работы в области оценки:	с 2004г.
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	Тел.: (347) 2983441. Адрес:450074, РБ, г.Уфа, ул. Зайнаб Бишовой 17 оф.1 Адрес электронной почты (E-mail): centra@list.ru
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	См. сведения об исполнителе договора на проведение оценки в разделе "Сведения о заказчике оценки и об исполнителе договора на проведение оценки".
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор №8 от 01.06.2015 года
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	1) Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 2) В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. 3) Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. 4) Вмешательство заказчика, либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица с которым оценщик заключил договор, которое могло бы негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не осуществлялось. 5) Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. 6) Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

2.2. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах в оценке

Внештатные оценщики, эксперты и специалисты не привлекались.

2.3. Задание на оценку

Объект оценки (ОО):	Земельные участки из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения в количестве 148 единиц.						
	N п/п	Объект оценки	Идентификация				Данные росреестра
Месторасположение			Общая площадь по договору, кв. м	Общая площадь по ЕГРН, кв. м	№ договора	Кадастровый номер	
Состав объекта оценки	1	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куяргазинский р-н	3 854 681	3 854 681	186	02:35:000000:696
	2	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куяргазинский р-н	785 747	785 747	186	02:35:070801:127
	3	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куяргазинский р-н	42 031 225	24 945 159	657-10	02:35:000000:226
	4	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куяргазинский р-н	1 566 878	1 566 878	Б/н	02:35:050902:16
	5	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куяргазинский р-н	1 530 801	1 530 801	Б/н	02:35:050901:28

	чения					
6	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	2 074 438	2 074 438	Б/н	02:35:050902:15
7	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	2 030 279	2 030 279	Б/н	02:35:050901:29
8	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	1 351 247	1 351 247	Б/н	02:35:050901:31
9	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	1 296 128	1 296 128	Б/н	02:35:050901:27
10	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	935 218	935 218	Б/н	02:35:050901:32
11	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	720 000	720 000	Б/н	02:35:020902:149
12	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	1 390 617	1 390 617	Б/н	02:35:050901:30
13	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	1 350 002	1 350 002	Б/н	02:35:050902:17
14	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	13 359	13 359	172	02:35:021701:99
15	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	123 232	123 232	172	02:35:021701:100
16	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	4 283 157	4 283 157	172	02:35:021701:101
17	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	1 650 334	1 650 334	172	02:35:021701:102
18	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	182 623	182 623	172	02:35:021701:103
19	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	17 225	17 225	172	02:35:021701:104
20	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	519 738	519 738	172	02:35:021701:105
21	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	10 697	10 697	172	02:35:021701:107
22	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	110 752	110 752	172	02:35:021701:108
23	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	2 219 284	2 219 284	172	02:35:021702:10
24	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	355 750	355 750	172	02:35:021901:66
25	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	1 974 569	1 974 569	172	02:35:021901:68

	чения					
26	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	226 887	226 887	172	02:35:021901:69
27	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	101 323	101 323	172	02:35:021901:70
28	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	427 550	427 550	172	02:35:021901:71
29	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	132 226	132 226	172	02:35:021901:72
30	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	163 075	163 075	172	02:35:021901:73
31	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	1 416 555	1 416 555	172	02:35:021901:75
32	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	135 723	135 723	172	02:35:021901:76
33	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	1 183 616	1 183 616	172	02:35:021901:77
34	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	14 970	14 970	172	02:35:070302:28
35	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	5 815	5 815	172	02:35:070302:29
36	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	13 303	13 303	172	02:35:070302:30
37	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	1 307 571	1 307 571	172	02:35:070302:31
38	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	28 968	28 968	172	02:35:070302:32
39	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	156 135	156 027	172	02:35:070302:33
40	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	430 384	430 384	172	02:35:070302:34
41	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	7 448	7 448	172	02:35:070302:35
42	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	2 997	2 997	172	02:35:070302:36
43	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	552 884	552 856	172	02:35:070501:26
44	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	34 040	34 011	172	02:35:070501:27
45	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	31 523	31 523	172	02:35:070501:28

	чения					
46	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	447 885	447 885	172	02:35:070601:69
47	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	18 804	18 804	172	02:35:070601:70
48	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	65 015	65 015	172	02:35:070601:71
49	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	41 316	41 316	172	02:35:070601:72
50	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	124 222	124 222	172	02:35:070601:74
51	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	18 729	18 729	172	02:35:070601:75
52	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	121 605	121 605	172	02:35:070601:76
53	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	5 165	5 165	172	02:35:070601:77
54	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	90 976	90 976	172	02:35:070601:78
55	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	5 366	5 366	172	02:35:070601:79
56	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	132 081	132 081	172	02:35:070601:80
57	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	50 214	50 214	172	02:35:070601:81
58	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	29 425	29 425	172	02:35:070601:82
59	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	31 682	31 682	172	02:35:070601:83
60	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	224 371	224 275	172	02:35:070601:84
61	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	169 613	169 613	172	02:35:070601:85
62	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	668 068	668 068	172	02:35:070801:96
63	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	496 629	496 629	172	02:35:070801:97
64	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	42 224	42 224	172	02:35:070801:98
65	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	976 366	976 366	172	02:35:070801:99

		чения					
66	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	281 339	281 339	172	02:35:070801:100	
67	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	119 602	119 602	172	02:35:070801:101	
68	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	122 302	122 302	172	02:35:070801:102	
69	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	36 559	36 559	172	02:35:070802:48	
70	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	828 221	828 217	172	02:35:070802:49	
71	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	1 341 178	1 341 178	172	02:35:070802:50	
72	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	50 090	50 090	172	02:35:070802:51	
73	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	376 475	376 475	172	02:35:070802:52	
74	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	74 146	74 146	172	02:35:070802:53	
75	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	122 862	122 862	172	02:35:070802:54	
76	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	41 811	41 811	172	02:35:100101:81	
77	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	37 777	37 777	172	02:35:100101:82	
78	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	68 776	68 776	172	02:35:100101:83	
79	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	128 181	128 181	172	02:35:100101:84	
80	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	115 405	115 371	172	02:35:100101:85	
81	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	138 377	138 377	172	02:35:100101:86	
82	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	203 661	203 661	172	02:35:100401:50	
83	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	199 936	199 936	172	02:35:100401:52	
84	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	454 916	454 916	172	02:35:100401:53	
85	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	127 015	127 015	172	02:35:100401:54	

	чения					
86	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	74 445	74 445	172	02:35:100401:55
87	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	2 211 801	2 211 801	172	02:35:100401:58
88	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	41 211 611	11 695 786	659-10	02:35:000000:218
89	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	15 359 441	15 358 862	659-10	02:35:000000:228
90	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	10 436 365	10 436 365	184	02:35:020802:49
91	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	1 219 825	1 219 825	184	02:35:020902:136
92	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	995 987	995 987	184	02:35:050801:8
93	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	1 374 877	1 374 877	184	02:35:050802:20
94	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	952 687	952 687	184	02:35:050802:21
95	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	227 016	227 016	184	02:35:050802:22
96	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	695 450	695 450	184	02:35:050802:23
97	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	67 044	67 044	184	02:35:050901:22
98	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	798 954	799 714	184	02:35:050901:23
99	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	391 632	391 632	184	02:35:050901:24
100	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	132 005	132 005	184	02:35:050902:14
101	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	41 984	41 984	184	02:35:051001:18
102	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	18 288	18 288	184	02:35:070801:103
103	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	27 283	27 257	184	02:35:070801:104
104	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	34 013	34 013	184	02:35:070801:105
105	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	11 414	11 414	184	02:35:070801:106

	чения					
106	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	32 752	32 752	184	02:35:070801:107
107	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	687 020	686 998	184	02:35:070801:108
108	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	422 371	422 371	184	02:35:070801:109
109	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	111 267	111 256	184	02:35:070801:110
110	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	13 465 000	13465000	Б/н	02:28:000000:0194
111	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	5 680 000	5680000	Б/н	02:28:000000:0187
112	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	29 628 000	29628000	Б/н	02:28:000000:0179
113	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	5 356 140	4996802	Б/н	02:28:000000:0181
114	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	526 709	526709	Б/н	02:28:000000:1348
115	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	367 501	367501	Б/н	02:28:000000:1423
116	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	32 200 000	32200000	Б/н	02:37:000000:0311
117	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	38 932 000	3892000	Б/н	02:37:000000:0312
118	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	11 705 000	11705000	Б/н	02:37:000000:307
119	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	18 510 000	18510000	Б/н	02:37:000000:0255
120	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	18 714 000	18714000	Б/н	02:37:000000:0292
121	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	10 825 369	17936435	Б/н	02:37:000000:0278
122	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	12 870 000	12352440	Б/н	02:37:000000:0289
123	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	31 474 895	31474895	4819	02:37:000000:313
124	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	9 342 946	9342946	4927	02:37:000000:211
125	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	14 466 719	5123773	4927	02:37:000000:215

	чения						
126	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	8 942 319	8942319	3890		02:37:000000:290
127	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	1 176 828	1176828	3890		02:37:000000:185
128	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	6 711 771	6711771	3890		02:37:000000:256
129	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	8 404 015	8404015	3890		02:37:000000:306
130	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	47 677 579	14695079	3890		02:37:000000:310
131	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	45 447 169	44665281	Б/н		02:34:000000:375
132	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	670 000	670000	Б/н		02:34:000000:817
133	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	38 338 658	35198140	Б/н		02:34:000000:0391
134	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	3 106 473	540000	Б/н		02:34:030201:261
135	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	567 853	567853	Б/н		02:34:100102:55
136	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	574 672	574672	Б/н		02:34:100102:56
137	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	1423948	1423948	Б/н		02:34:070103:11
138	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	630 000	630000	Б/н		02:34:150402:17
139	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	29 286 447	27197682	Б/н		02:34:000000:400
140	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	11 310 000	13310000	Б/н		02:34:000000:0377
141	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	23 440 000	23440000	Б/н		02:34:000000:379
142	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	29 237 116	23562228	Б/н		02:34:000000:373
143	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	22 799 983	21799983	149-2011		02:34:000000:418
144	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	11 624 414	11624414	473-2012/391-12		02:34:000000:459
145	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	3 065 347	3065347	473-2012/391-12		02:34:101003:59

	чения					
146	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский район	15 587 475	897714	473-2012/391-12	02:34:101003:60
147	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский район	429 847	429847	05-2012-РБ	02:34:011001:4
148	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский район	4 253 547	4253547	819-2014	02:34:000000:924
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;	Документы, содержащие такие характеристики: Инвентаризационная опись от 28.04.2017 г					
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	право аренды					
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости					
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи и назначение проведения оценки):	Реализация в рамках конкурсного производства					
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	Пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки).					
Вид стоимости объекта оценки:	Рыночная					
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	06.06.2017 г.					
Допущения на которых должна основываться оценка:	<ul style="list-style-type: none"> • В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. • Оценщик производит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. <ul style="list-style-type: none"> • В отчете об оценке итоговый результат оценки стоимости недвижимости указывать без приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость. 					

2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

<p>Применяемые стандарты оценочной деятельности:</p>	<p>В отчете применены стандарты оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297. <i>Обоснование применения:</i> Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности; - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298. <i>Обоснование применения:</i> Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности; - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299. <i>Обоснование применения:</i> Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; <i>Обоснование применения:</i> разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости; - Стандарты и правила НП "Кадастр-оценка", Правила деловой и профессиональной этики некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка». Настоящие 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». И обязательны к применению для членов НП «Кадастр-оценка» в соответствии с Положением о членстве НП «Кадастр-оценка» от 16.02.2010г.
---	--

2.5. Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации; используемые документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

<p>Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации</p>	См. раздел “Список использованной литературы и нормативных документов”
<p>Перечень используемых документов и источников информации, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки</p>	См. раздел “Перечень документов и источников информации, использованных при оценке”

3. Общее описание последовательности определения стоимости объекта оценки

В соответствии с договором, основной целью настоящего исследования является определение **рыночной стоимости** объекта оценки с целью реализации в рамках конкурсного производства

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- Заклучить с Заказчиком договор на проведение оценки;
- Составить программу и план проведения оценки.
- Осуществить сбор и анализ необходимой информации.
- Осуществить анализ полученных данных в контексте различных подходов к оценке.
- Провести необходимые расчёты стоимости объектов оценки.
- Провести согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.
- Составить Отчёт об оценке объектов оценки.

Решение поставленных задач предполагает несколько взаимосвязанных шагов:

В рамках договора определить (согласовать) дату, на которую будет определена стоимость.

В рамках договора определить (согласовать) Программу оценки после анализа общих факторов, влияющих на стоимость объектов оценки, количество и уровень квалификации экспертов, стоимость и сроки работы в зависимости от сложности поставленного задания.

В рамках договора на проведение оценки составить План работы после анализа конкретных факторов, влияющих на стоимость объектов оценки, где определить состав данных, необходимых для дальнейшего получения в целях решения поставленной задачи.

В рамках договора на проведение оценки составить общий календарный График работ.

Установить количественные и качественные характеристики объектов оценки, а также имущественные права, соответствующие этим объектам.

Провести идентификацию объектов оценки, включающую общий осмотр объектов оценки, их описание, определение фактического состояния и выделение особенностей.

Установить наличие возможных правовых ограничений, которые способны повлиять на стоимость объектов оценки: ограничение прав собственности, залоговые обязательства, право аренды и т.п.

Провести краткий макроэкономический анализ и дать прогноз развития экономики РФ и региона.

Определить отрасли экономики, рынков и его секторов, к которым относятся объекты оценки, и провести анализ истории, структуры, текущей конъюнктуры и тенденций.

Определить возможность применения традиционных подходов к оценке, учитывая виды определяемых стоимостей объектов оценки, цели и задачи (назначение) оценки, специфику объектов оценки, характер и полноту полученной информации, текущее состояние экономики и отрасли. При необходимости обосновать отказ от применения соответствующих подходов к оценке объектов оценки.

Выбрать для применения метод (методы) оценки в рамках каждого из применяемых подходов к оценке для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки.

Выбрать для применения методологию и нормативы оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки в пределах выбранных методов оценки с учетом количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка.

Осуществить необходимые расчёты стоимости объектов оценки в пределах выбранных методов оценки с учетом количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка, а также другой полученной и обработанной информации.

При использовании 2-х и более методов в рамках применения одного подхода провести согласование полученных результатов в рамках применения этого подхода.

Провести согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, обобщая полученные данные и вводя заключительные поправки, и определить итоговую величину стоимости объектов оценки.

Составить Отчёт об оценке и представить Заказчику.

4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчёт об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные Оценщиком или Оценщиками (далее – Оценщик), их экономический анализ, и отражает профессиональное мнение Оценщика в отношении установленной стоимости объектов оценки. Нижеследующие условия, предположения, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчёта.

Общие условия:

- Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчёт об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. №135-ФЗ и применяемыми Стандартами и правилами оценочной деятельности.
- Настоящий Отчёт об оценке (или любая его часть) может быть использован только на условиях, предусмотренных соответствующим Договором на проведение оценки или дополнительными соглашениями с Заказчиком оценки.
- Настоящий Отчёт об оценке достоверен только в полном объеме и в изложенной последовательности, лишь в целях оценки и для предполагаемого использования результатов оценки (задач и назначения проведения оценки), определенных заданиями на оценку и указанных в Отчёте.
- Пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки), если иное не оговорено специально.
- Любое использование результатов расчетов стоимости объектов оценки в других целях, а также любое использование промежуточных расчетных данных, полученных в процессе оценки, и отдельных частей работы не отражает точку зрения Оценщика.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчёту об оценке, если иное не оговорено специально.
- Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости объектов оценки.

Экспертиза вещных прав на объект оценки:

- Достоверность имущественных прав на объект оценки (вещных и невещных) принимается по информации от Заказчика оценки.
- Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативно-законодательных документов государственного и местного уровней, если иное не оговорено специально.
- Имущественные права на объект оценки (в т.ч. — права собственности) рассматриваются свободными от каких-либо претензий, ограничений, удержаний или долговых обязательств под заклад (заклад), если иное не оговорено специально.

Достоверность фактов, информации и расчетов:

- По мнению Оценщика, информация, оценки и мнения, содержащиеся в настоящем Отчёте об оценке, были получены из достоверных и надежных источников.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной, и не проводил ее перепроверку.
- Оценщик не предоставляет гарантий или иных форм подтверждения полной достоверности информации, полученной из сторонних источников, и не принимает на себя ответственность за абсолютную точность этих данных, поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источник информации или (и) прикладываются копии соответствующих материалов и распечаток.
- Все примененные методики расчетов приведены в примененных Стандартах и правилах оценки, в соответствующей нормативной, научной и учебно-методической литературе, список которой указан ниже, поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источник информации или (и) прикладываются копии соответствующих материалов.

Осмотр, измерительные работы, параметры и характеристики объекта оценки:

- Оценщик производил осмотр объекта оценки в соответствии с п.5 ФСО 7 в период, возможно близкий к дате оценки. Оценщик допускает, что с даты оценки до даты осмотра существенных изменений с объектом оценки не произошло
- Оценщик не проводил измерительных и контрольно-диагностических работ и не несет ответственности за их результаты, если иное не оговорено специально.
- Оценщик прикладывает копии соответствующих используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и других документов по объектам оценки (при их наличии), полученных Оценщиком от Заказчика оценки или от третьих лиц.
- Оценщик предполагает, что данные о характеристиках объекта оценки, представленные оценщику, являются достоверными. Все иллюстративные материалы, использованные в настоящем Отчёте об оценке, приведены в целях наглядности и облегчения визуального восприятия.

- Оценщик не несет ответственности за экспертизу состояния объекта оценки, скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить обычным визуальным осмотром или путем изучения актов специальных экспертиз, планов, спецификаций и другой технической документации.

- Информация, предоставляемая Заказчиком оценки (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

Величина стоимости объектов оценки:

- Полученные результаты оценки носят рекомендательный характер, если иное не оговорено специально.
- Отчёт об оценке содержит профессиональное компетентное мнение Оценщика о стоимости объекта оценки без каких-либо гарантий со стороны Оценщика в отношении любых условий последующего отчуждения и других сделок, а также иных целей. В ходе ведения переговоров сторонами любой сделки с объектами оценки окончательная фактическая цена сделки может не совпадать с итоговой величиной стоимости объектов оценки, определенной в данном Отчёте.

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки является действительным только на дату оценки (дату проведения оценки, дата определения стоимости). Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за нормативно-законодательные, политические, социально-экономические, природные и физические изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных или иных факторах и, таким образом, повлиять на итоговую стоимость объектов оценки.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло **не более 6 месяцев**, если иное не оговорено специально.

Конфиденциальность:

- Оценщик берет на себя обязательство соблюдать конфиденциальность в отношении содержания настоящего Отчёта об оценке в целом и по частям, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.

- Оценщик берет на себя обязательство соблюдать конфиденциальность в отношении информации и документов любого вида, формата и содержания, полученных от Заказчика оценки или из других источников, за исключением общедоступной информации и фактов, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.

Ответственность Оценщика:

- В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель, оказывающий профессиональные информационно-консультационные услуги по установлению стоимости объектов оценки.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объектов оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности и иных имущественных прав, если иное не оговорено специально.

- Оценщик не принимает на себя ответственность ни за наличие каких-либо скрытых факторов, влияющих на права собственности и иные имущественные права, характеристики объекта оценки и на цели оценки, ни за необходимость выявления таковых.

- Оценщик не берет на себя обязательств отвечать в суде или свидетельствовать иным образом по вопросам, связанным с объектом оценки и с проведением данной работы, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.

- Оценщик не берет на себя обязательств по возмещению всякого рода расходов и убытков, причиненных Заказчику оценки, или имущественного вреда, причиненного третьим лицам вследствие легального использования итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие потери, задолженности, расходы, убытки и имущественный вред явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий (бездействий) со стороны Оценщика при осуществлении оценочной деятельности в процессе выполнения работ по настоящей оценке.

Особые допущения

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

В ходе производимых расчетов, в промежуточных расчетах оценщиком не всегда использовалась функция округления результатов, но текст Отчета об оценке отражает величины с округлением. Возможны незначительные расхождения между результатами, рассчитанными Оценщиками, и результатами расчетов на основе текста Отчета, связанные с округлением. Данное расхождение является несущественным и не принимается во внимание, поскольку в соответствии с ФСО №3 итоговый результат (итоговая величина рыночной стоимости) округляется по правилам математического округления.

5. Методологические основы проведения оценки

Настоящая работа выполнена в соответствии с законодательно-нормативными документами, регламентирующими практику профессиональной оценки. Основными документами при проведении настоящей работы явились Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года и Федеральные стандарты оценочной деятельности, разработанные, утвержденные и опубликованные в соответствии с этим законом.

5.1. Основные понятия и определения в оценке

Оценка (оценочная деятельность) — профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Субъект оценочной деятельности (Оценщик) — физическое лицо, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавший свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности.

Объект оценки — к объектам оценки относят:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в т.ч. имущество определенного вида (движимое и недвижимое, в т.ч. предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Рыночная стоимость объекта оценки — наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

Инвестиционная стоимость — стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Ликвидационная стоимость — стоимость объекта оценки, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации связанной с экономическими характеристиками, использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

Подход к оценке — совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Объект-аналог объекта оценки — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Срок экспозиции объекта оценки — период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Имущество — объекты окружающего мира и ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, обладающие полезностью и (или) от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. К имуществу также относят право владения имуществом, которое, как таковое, является нематериальным понятием.

Износ имущества суммарный (накопленный) — снижение стоимости имущества под действием различных причин или как сумма физического, функционального и экономического.

Физический износ имущества — износ имущества, связанный со снижением его функциональных свойств в результате естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов под действием различных причин.

Функциональный износ имущества — износ имущества из-за несоответствия современным требованиям потребителей к данному имуществу по функциональным возможностям, производительности, дизайну и другим качествам.

Экономический (внешний) износ имущества — износ имущества из-за несоответствия современным законодательно-нормативным, экологическим, санитарно-гигиеническим и другим требованиям.

Устранимый износ (физический и функциональный) — износ имущества, который может быть устранен ремонтом или реконструкцией, физически возможен и экономически целесообразен.

Недвижимость (недвижимое имущество) — физический участок земной территории или недр, с принадлежащими ему природными ресурсами (почва, вода, минеральные и растительные ресурсы) и выполненными человеком улучшениями (здания и сооружения, жилые и нежилые помещения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы, и многолетние насаждения), а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами.

Земельный участок — часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Здания — архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения — инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

Машины и оборудование — устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию. В зависимости от основного назначения машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

Этика оценщика — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении оценочной деятельности.

5.2. Подходы и методы оценки

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости объектов оценки используют три основных подхода к оценке:

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

2. Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),

количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки

6. Описание объекта оценки

Объектом оценки являются земельные участки из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения в количестве 148 единиц. Объекты оценки находятся на правах аренды у ОАО "Зирганская МТС".

Полный перечень объектов представлен в таблице

Таблица 6.1

N п/п	Объект оценки	Месторасположение		Общая площадь по договору, кв. м	Общая площадь по ЕГРН, кв. м	№ договора	Кадастровый номер
1	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с/с Бахмутский	3 854 681	3 854 681	186	02:35:000000:696
2	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с/с Отрадинский	785 747	785 747	186	02:35:070801:127
3	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с/с Бахмутский	42 031 225	24 945 159	657-10	02:35:000000:226
4	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с/с Отрадинский	1 566 878	1 566 878	Б/н	02:35:050902:16
5	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	1 530 801	1 530 801	Б/н	02:35:050901:28
6	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	2 074 438	2 074 438	Б/н	02:35:050902:15
7	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	2 030 279	2 030 279	Б/н	02:35:050901:29
8	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	1 351 247	1 351 247	Б/н	02:35:050901:31
9	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	1 296 128	1 296 128	Б/н	02:35:050901:27
10	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	935 218	935 218	Б/н	02:35:050901:32
11	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	примыкает с западной стороны д.Савельевка	720 000	720 000	Б/н	02:35:020902:149
12	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	1 390 617	1 390 617	Б/н	02:35:050901:30
13	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	1 350 002	1 350 002	Б/н	02:35:050902:17
14	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Бахмут, с/с Бахмутский	13 359	13 359	172	02:35:021701:99
15	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	Янги-Аул, с/с Бахмутский	123 232	123 232	172	02:35:021701:100

	назначения						
16	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	Янги-Аул, с/с Бахмутский	4 283 157	4 283 157	172	02:35:021701:101
17	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Ямансарово, с/с Бахмутский	1 650 334	1 650 334	172	02:35:021701:102
18	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	Янги-Аул, с/с Бахмутский	182 623	182 623	172	02:35:021701:103
19	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Ямансарово, с/с Бахмутский	17 225	17 225	172	02:35:021701:104
20	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Ямансарово, с/с Бахмутский	519 738	519 738	172	02:35:021701:105
21	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Ямансарово, с/с Бахмутский	10 697	10 697	172	02:35:021701:107
22	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Ямансарово, с/с Бахмутский	110 752	110 752	172	02:35:021701:108
23	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Ямансарово, с/с Бахмутский	2 219 284	2 219 284	172	02:35:021702:10
24	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	д Горный Ключ, с/с Бахмутский	355 750	355 750	172	02:35:021901:66
25	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	д Горный Ключ, с/с Бахмутский	1 974 569	1 974 569	172	02:35:021901:68
26	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	д Горный Ключ, с/с Бахмутский	226 887	226 887	172	02:35:021901:69
27	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	д Горный Ключ, с/с Бахмутский	101 323	101 323	172	02:35:021901:70
28	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	д Горный Ключ, с/с Бахмутский	427 550	427 550	172	02:35:021901:71
29	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	д Горный Ключ, с/с Бахмутский	132 226	132 226	172	02:35:021901:72
30	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	д Горный Ключ, с/с Бахмутский	163 075	163 075	172	02:35:021901:73
31	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	д Горный Ключ, с/с Бахмутский	1 416 555	1 416 555	172	02:35:021901:75
32	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с/с Бахмутский, примыкает с северной стороны от д. Горный Ключ	135 723	135 723	172	02:35:021901:76

33	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	д Горный Ключ, с/с Бахмутский	1 183 616	1 183 616	172	02:35:021901:77
34	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с/с Бахмутский, примыкает с северной стороны от д. Горный Ключ	14 970	14 970	172	02:35:070302:28
35	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Покровка, с/с Бахмутский	5 815	5 815	172	02:35:070302:29
36	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Покровка, с/с Бахмутский	13 303	13 303	172	02:35:070302:30
37	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	д Красный Восток, с/с Бахмутский	1 307 571	1 307 571	172	02:35:070302:31
38	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	д Красный Восток, с/с Бахмутский	28 968	28 968	172	02:35:070302:32
39	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	д Красный Восток, с/с Бахмутский	156 135	156 027	172	02:35:070302:33
40	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	примыкающий с западной стороны с. Покровка	430 384	430 384	172	02:35:070302:34
41	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	д Красный Восток, с/с Бахмутский	7 448	7 448	172	02:35:070302:35
42	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	д Красный Восток, с/с Бахмутский	2 997	2 997	172	02:35:070302:36
43	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	д Красный Восток, с/с Бахмутский	552 884	552 856	172	02:35:070501:26
44	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	д Красный Восток, с/с Бахмутский	34 040	34 011	172	02:35:070501:27
45	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	д Красный Восток, с/с Бахмутский	31 523	31 523	172	02:35:070501:28
46	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Покровка, с/с Бахмутский	447 885	447 885	172	02:35:070601:69
47	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Покровка, с/с Бахмутский	18 804	18 804	172	02:35:070601:70
48	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Покровка, с/с Бахмутский	65 015	65 015	172	02:35:070601:71
49	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Покровка, с/с Бахмутский	41 316	41 316	172	02:35:070601:72
50	Земельный участок из	РБ, Куюргазинс	с Покровка,	124 222	124 222	172	02:35:070601:74

	категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	кий р-н	с/с Бахмутский				
51	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Покровка, с/с Бахмутский	18 729	18 729	172	02:35:070601:75
52	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Покровка, с/с Бахмутский	121 605	121 605	172	02:35:070601:76
53	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Покровка, с/с Бахмутский	5 165	5 165	172	02:35:070601:77
54	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Покровка, с/с Бахмутский	90 976	90 976	172	02:35:070601:78
55	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Покровка, с/с Бахмутский	5 366	5 366	172	02:35:070601:79
56	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Покровка, с/с Бахмутский	132 081	132 081	172	02:35:070601:80
57	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Покровка, с/с Бахмутский	50 214	50 214	172	02:35:070601:81
58	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Покровка, с/с Бахмутский	29 425	29 425	172	02:35:070601:82
59	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Покровка, с/с Бахмутский	31 682	31 682	172	02:35:070601:83
60	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Покровка, с/с Бахмутский	224 371	224 275	172	02:35:070601:84
61	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Покровка, с/с Бахмутский	169 613	169 613	172	02:35:070601:85
62	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Бахмут, с/с Бахмутский	668 068	668 068	172	02:35:070801:96
63	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	Бахмутский с/с, примыкающий с северной стороны х. Янги-Аул	496 629	496 629	172	02:35:070801:97
64	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	д Горный Ключ, с/с Бахмутский	42 224	42 224	172	02:35:070801:98
65	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	примыкающий с западной стороны к границе х. Янги-Аул	976 366	976 366	172	02:35:070801:99
66	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	д Горный Ключ, с/с Бахмутский	281 339	281 339	172	02:35:070801:100
67	Земельный участок из	РБ,Куюргазинс	с Покровка,	119 602	119 602	172	02:35:070801:101

	категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	кий р-н	с/с Бахмутский				
68	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Покровка, с/с Бахмутский	122 302	122 302	172	02:35:070801:102
69	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Бахмут, с/с Бахмутский	36 559	36 559	172	02:35:070802:48
70	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	х Янги-Аул, с/с Бахмутский	828 221	828 217	172	02:35:070802:49
71	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	Бахмутский с/с, примыкающий с северо-западной стороны х. Янги-Аул	1 341 178	1 341 178	172	02:35:070802:50
72	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	Бахмутский с/с, примыкающий с юго-восточной стороны с Покровка	50 090	50 090	172	02:35:070802:51
73	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с/с Бахмутский, примыкает с восточной стороны к с.Бахмут	376 475	376 475	172	02:35:070802:52
74	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	д Горный Ключ, с/с Бахмутский	74 146	74 146	172	02:35:070802:53
75	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Бахмут, с/с Бахмутский	122 862	122 862	172	02:35:070802:54
76	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	д Красный Восток, с/с Бахмутский	41 811	41 811	172	02:35:100101:81
77	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	д Красный Восток, с/с Бахмутский	37 777	37 777	172	02:35:100101:82
78	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	д Красный Восток, с/с Бахмутский	68 776	68 776	172	02:35:100101:83
79	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	д Красный Восток, с/с Бахмутский	128 181	128 181	172	02:35:100101:84
80	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	д Красный Восток, с/с Бахмутский	115 405	115 371	172	02:35:100101:85
81	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	д Красный Восток, с/с Бахмутский	138 377	138 377	172	02:35:100101:86
82	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Бахмут, с/с Бахмутский	203 661	203 661	172	02:35:100401:50

83	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Бахмут, с/с Бахмутский	199 936	199 936	172	02:35:100401:52
84	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Бахмут, с/с Бахмутский	454 916	454 916	172	02:35:100401:53
85	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Бахмут, с/с Бахмутский	127 015	127 015	172	02:35:100401:54
86	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Бахмут, с/с Бахмутский	74 445	74 445	172	02:35:100401:55
87	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Бахмут, с/с Бахмутский	2 211 801	2 211 801	172	02:35:100401:58
88	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	Отрадинский сельсовет, СПК "Дружба"	41 211 611	11 695 786	659-10	02:35:000000:218
89	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	/с Отрадинский	15 359 441	15 358 862	659-10	02:35:000000:228
90	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	10 436 365	10 436 365	184	02:35:020802:49
91	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	1 219 825	1 219 825	184	02:35:020902:136
92	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	995 987	995 987	184	02:35:050801:8
93	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	1 374 877	1 374 877	184	02:35:050802:20
94	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	952 687	952 687	184	02:35:050802:21
95	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	227 016	227 016	184	02:35:050802:22
96	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	695 450	695 450	184	02:35:050802:23
97	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	67 044	67 044	184	02:35:050901:22
98	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	798 954	799 714	184	02:35:050901:23
99	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	391 632	391 632	184	02:35:050901:24
100	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	132 005	132 005	184	02:35:050902:14

	назначения						
101	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	41 984	41 984	184	02:35:051001:18
102	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	18 288	18 288	184	02:35:070801:103
103	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	27 283	27 257	184	02:35:070801:104
104	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	34 013	34 013	184	02:35:070801:105
105	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	11 414	11 414	184	02:35:070801:106
106	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	32 752	32 752	184	02:35:070801:107
107	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	687 020	686 998	184	02:35:070801:108
108	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	с Старая Отрада, с/с Отрадинский	422 371	422 371	184	02:35:070801:109
109	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	Отрадинский с/с, с восточной стороны с. Старая Отрада	111 267	111 256	184	02:35:070801:110
110	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	с/с Янурусовский	13 465 000	13465000	Б/н	02:28:000000:0194
111	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	сельские поселения Арметовский и Макаровский сельсоветы	5 680 000	5680000	Б/н	02:28:000000:0187
112	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	с/с Ишеевский	29 628 000	29628000	Б/н	02:28:000000:0179
113	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	с/с Урман-Бишкадакский	5 356 140	4996802	Б/н	02:28:000000:0181
114	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	с/с Урман-Бишкадакский	526 709	526709	Б/н	02:28:000000:1348
115	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	с/с Урман-Бишкадакский	367 501	367501	Б/н	02:28:000000:1423
116	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н		32 200 000	32200000	Б/н	02:37:000000:0311
117	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н	с/с Воскресенский	38 932 000	3892000	Б/н	02:37:000000:0312

	назначения						
118	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	д Восточный, с/с Абитовский	11 705 000	11705000	Б/н	02:37:000000:307
119	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	с/с Сарышевский, с Сарышево	18 510 000	18510000	Б/н	02:37:000000:0255
120	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	с/с Аптраковский	18 714 000	18714000	Б/н	02:37:000000:0292
121	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	д Басурмановка, с/с Абитовский	10 825 369	17936435	Б/н	02:37:000000:0278
122	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н		12 870 000	12352440	Б/н	02:37:000000:0289
123	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н		31 474 895	31474895	4819	02:37:000000:313
124	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н		9 342 946	9342946	4927	02:37:000000:211
125	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н		14 466 719	5123773	4927	02:37:000000:215
126	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н		8 942 319	8942319	3890	02:37:000000:290
127	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н		1 176 828	1176828	3890	02:37:000000:185
128	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н		6 711 771	6711771	3890	02:37:000000:256
129	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н		8 404 015	8404015	3890	02:37:000000:306
130	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	с Александровка, с/с Александровский	47 677 579	14695079	3890	02:37:000000:310
131	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н		45 447 169	44665281	Б/н	02:34:000000:375
132	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	д Ядгарово, с/с Волостновский	670 000	670000	Б/н	02:34:000000:817
133	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н		38 338 658	35198140	Б/н	02:34:000000:0391
134	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	д Игубаево, с/с Ибраевский	3 106 473	540000	Б/н	02:34:030201:261
135	Земельный участок из категории земель - земли	РБ,Кугарчинский р-н	д Ибраево, с/с Ибраев-	567 853	567853	Б/н	02:34:100102:55

	сельскохозяйственного назначения		ский				
136	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	д Ибраево, с/с Ибраевский	574 672	574672	Б/н	02:34:100102:56
137	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	с Новониколаевское, с/с Мраковский	1423948	1423948	Б/н	02:34:070103:11
138	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	д Каскиново, с/с Санзяповский	630 000	630000	Б/н	02:34:150402:17
139	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	с/с Исимовский	29 286 447	27197682	Б/н	02:34:000000:400
140	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н		11 310 000	13310000	Б/н	02:34:000000:0377
141	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н		23 440 000	23440000	Б/н	02:34:000000:379
142	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	с/с Ибраевский	29 237 116	23562228	Б/н	02:34:000000:373
143	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н		22 799 983	21799983	149-2011	02:34:000000:418
144	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	с/с Уральский	11 624 414	11624414	473-2012/39 1-12	02:34:000000:459
145	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	с Новопокровское, с/с Мраковский	3 065 347	3065347	473-2012/39 1-12	02:34:101003:59
146	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	с Новопокровское, с/с Мраковский	15 587 475	897714	473-2012/39 1-12	02:34:101003:60
147	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	с/с Волостновский	429 847	429847	05-2012-РБ	02:34:011001:4
148	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	с Ижбердино, с/с Ижбердинский	4 253 547	4253547	819-2014	02:34:000000:924

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**6.1.1. Сведения об имущественных правах, обременениях**

Данные об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки, на дату оценки представлены в таблице 6.2 и 6.3.

Таблица 6.2

№ п/п	Объект оценки	Месторасположение	Общая площадь по договору, кв. м	Общая площадь по ЕГРН, кв. м	№ договора аренды	Кадастровый номер	вид права, срок аренды, дата договора	Ограничение (обременение) права в пользу	Правообладатель
1	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	3 854 681	3 854 681	186	02:35:000000:696	Аренда (15 лет) от 05.09.2013г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
2	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	785 747	785 747	186	02:35:070801:127	Аренда (15 лет) от 05.09.2013г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
3	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	42 031 225	24 945 159	657-10	02:35:000000:226	Аренда (10 лет) от 16.08.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
4	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 566 878	1 566 878	Б/н	02:35:050902:16	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
5	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 530 801	1 530 801	Б/н	02:35:050901:28	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
6	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	2 074 438	2 074 438	Б/н	02:35:050902:15	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
7	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	2 030 279	2 030 279	Б/н	02:35:050901:29	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
8	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 351 247	1 351 247	Б/н	02:35:050901:31	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
9	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 296 128	1 296 128	Б/н	02:35:050901:27	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
10	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	935 218	935 218	Б/н	02:35:050901:32	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
11	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	720 000	720 000	Б/н	02:35:020902:149	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
12	Земельный участок из категории	РБ, Куюргазинский	1 390 617	1 390 617	Б/н	02:35:050901:30	Аренда (15 лет)	ОАО "Зирганская	Собственники зе-

	земель - земли сельскохозяйственного назначения	р-н					от 20.02.2013г.	МТС"	мельных долей (павев)
13	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	1 350 002	1 350 002	Б/н	02:35:050902:17	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
14	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	13 359	13 359	172	02:35:021701:99	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
15	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	123 232	123 232	172	02:35:021701:100	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
16	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	4 283 157	4 283 157	172	02:35:021701:101	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
17	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	1 650 334	1 650 334	172	02:35:021701:102	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
18	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	182 623	182 623	172	02:35:021701:103	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
19	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	17 225	17 225	172	02:35:021701:104	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
20	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	519 738	519 738	172	02:35:021701:105	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
21	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	10 697	10 697	172	02:35:021701:107	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
22	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	110 752	110 752	172	02:35:021701:108	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
23	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	2 219 284	2 219 284	172	02:35:021702:10	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
24	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	355 750	355 750	172	02:35:021901:66	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
25	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	1 974 569	1 974 569	172	02:35:021901:68	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
26	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	226 887	226 887	172	02:35:021901:69	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
27	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	101 323	101 323	172	02:35:021901:70	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
28	Земельный участок из категории	РБ,Куюргазинский	427 550	427 550	172	02:35:021901:71	Аренда (15 лет)	ОАО "Зирганская	КУС по Куюргазин-

	земель - земли сельскохозяйственного назначения	р-н					от 21.11.2011г.	МТС"	скому району
77	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	37 777	37 777	172	02:35:100101:82	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
78	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	68 776	68 776	172	02:35:100101:83	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
79	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	128 181	128 181	172	02:35:100101:84	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
80	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	115 405	115 371	172	02:35:100101:85	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
81	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	138 377	138 377	172	02:35:100101:86	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
82	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	203 661	203 661	172	02:35:100401:50	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
83	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	199 936	199 936	172	02:35:100401:52	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
84	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	454 916	454 916	172	02:35:100401:53	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
85	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	127 015	127 015	172	02:35:100401:54	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
86	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	74 445	74 445	172	02:35:100401:55	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
87	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	2 211 801	2 211 801	172	02:35:100401:58	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
88	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	41 211 611	11 695 786	659-10	02:35:000000:218	Аренда (10 лет) от 16.08.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (пав)
89	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	15 359 441	15 358 862	659-10	02:35:000000:228	Аренда (10 лет) от 16.08.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (пав)
90	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	10 436 365	10 436 365	184	02:35:020802:49	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
91	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	1 219 825	1 219 825	184	02:35:020902:136	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
92	Земельный участок из категории	РБ,Куюргазинский	995 987	995 987	184	02:35:050801:8	Аренда (15 лет)	ОАО "Зирганская	КУС по Куюргазин-

	земель - земли сельскохозяйственного назначения	р-н					от 21.11.2011г.	МТС"	скому району
109	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	111 267	111 256	184	02:35:070801:110	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Куюргазинскому району
110	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	13 465 000	13465000	Б/н	02:28:000000:0194	Аренда (15 лет) от 29.03.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
111	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	5 680 000	5680000	Б/н	02:28:000000:0187	Аренда (15 лет) от 18.03.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
112	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	29 628 000	29628000	Б/н	02:28:000000:0179	Аренда (15 лет) от 18.03.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
113	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	5 356 140	4996802	Б/н	02:28:000000:0181	Аренда (3 года) от 09.04.2015г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
114	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	526 709	526709	Б/н	02:28:000000:1348	Аренда (3 года) от 22.05.2015г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
115	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	367 501	367501	Б/н	02:28:000000:1423	Аренда (3 года) от 14.04.2015г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
116	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	32 200 000	32200000	Б/н	02:37:000000:0311	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
117	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	38 932 000	3892000	Б/н	02:37:000000:0312	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
118	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	11 705 000	11705000	Б/н	02:37:000000:307	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
119	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	18 510 000	18510000	Б/н	02:37:000000:0255	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
120	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	18 714 000	18714000	Б/н	02:37:000000:0292	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
121	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	10 825 369	17936435	Б/н	02:37:000000:0278	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
122	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	12 870 000	12352440	Б/н	02:37:000000:0289	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
123	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	31 474 895	31474895	4819	02:37:000000:313	Аренда (49 лет) от 14.07.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Мелеузовскому району
124	Земельный участок из категории	РБ.Мелеузовский р-	9 342 946	9342946	4927	02:37:000000:211	Аренда (49 лет)	ОАО "Зирганская	КУС по Мелеузов-

	земель - земли сельскохозяйственного назначения	н					от 13.09.2010г.	МТС"	скому району
125	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	14 466 719	5123773	4927	02:37:000000:215	Аренда (49 лет) от 13.09.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Мелеузовскому району
126	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	8 942 319	8942319	3890	02:37:000000:290	Аренда (49 лет) от 06.04.2009г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Мелеузовскому району
127	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	1 176 828	1176828	3890	02:37:000000:185	Аренда (49 лет) от 06.04.2009г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Мелеузовскому району
128	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	6 711 771	6711771	3890	02:37:000000:256	Аренда (49 лет) от 06.04.2009г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Мелеузовскому району
129	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	8 404 015	8404015	3890	02:37:000000:306	Аренда (49 лет) от 06.04.2009г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Мелеузовскому району
130	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	47 677 579	14695079	3890	02:37:000000:310	Аренда (49 лет) от 06.04.2009г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Мелеузовскому району
131	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	45 447 169	44665281	Б/н	02:34:000000:375	Аренда (5 лет) от 25.03.2014г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
132	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	670 000	670000	Б/н	02:34:000000:817	Аренда (5 лет) от 25.03.2014г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
133	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	38 338 658	35198140	Б/н	02:34:000000:0391	Аренда (5 лет) от 20.02.2014г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
134	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	3 106 473	540000	Б/н	02:34:030201:261	Аренда (10 лет) от 20.02.2014г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
135	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	567 853	567853	Б/н	02:34:100102:55	Аренда (10 лет) от 20.02.2014г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
136	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	574 672	574672	Б/н	02:34:100102:56	Аренда (10 лет) от 20.02.2014г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
137	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	1423948	1423948	Б/н	02:34:070103:11	Аренда (10 лет) от 20.02.2014г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
138	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	630 000	630000	Б/н	02:34:150402:17	Аренда (10 лет) от 05.02.2014г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
139	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	29 286 447	27197682	Б/н	02:34:000000:400	Аренда (10 лет) от 16.07.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
140	Земельный участок из категории	РБ,Кугарчинский р-	11 310 000	13310000	Б/н	02:34:000000:0377	Аренда (10 лет)	ОАО "Зирганская	Собственники зе-

	земель - земли сельскохозяйственного назначения	н					от 16.07.2010г.	МТС"	мельных долей (павев)
141	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	23 440 000	23440000	Б/н	02:34:000000:379	Аренда (10 лет) от 16.07.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
142	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	29 237 116	23562228	Б/н	02:34:000000:373	Аренда (10+5 лет) от 16.07.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	Собственники земельных долей (павев)
143	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	22 799 983	21799983	149-2011	02:34:000000:418	Аренда (49 лет) от 01.06.2011г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Кугарчинскому району
144	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	11 624 414	11624414	473-2012/391-12	02:34:000000:459	Аренда (20 лет) от 26.09.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Кугарчинскому району
145	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	3 065 347	3065347	473-2012/391-12	02:34:101003:59	Аренда (20 лет) от 26.09.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Кугарчинскому району
146	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	15 587 475	897714	473-2012/391-12	02:34:101003:60	Аренда (20 лет) от 26.09.2010г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Кугарчинскому району
147	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	429 847	429847	05-2012-РБ	02:34:011001:4	Аренда (20 лет) от 23.04.2012г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Кугарчинскому району
148	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	4 253 547	4253547	819-2014	02:34:000000:924	Аренда (20 лет) от 17.03.2014г.	ОАО "Зирганская МТС"	КУС по Кугарчинскому району

Все договоры аренды предусматривают преимущественное право аренды по истечении срока аренды

Реестр земель ОАО "Зирганская МТС" переданных в субаренду

Таблица 6.3

Район	Кол-во дог-ов	Площадь, га	Пашни, га	Паи,	Госфонд,	Кадастровый номер	Арендатор
Кююргазинский	1	1 424,5608	1 424,5608	+		02:35:050902:16-02:35:050902:17	ООО А7Агро РБ суб-аренда
	2	2 522,8995	2 522,8995	+		02:35:000000:0226	
	3	1 169,5786	1 169,5786	+		02:35:000000:0218	
	4	1 535,8862	1 535,8862	+		02:35:000000:0228	
	5	464,0428	464,0428		+	02:35:000000:696, 02:35:070801:127	
	6	1 867,8200	380,0000		+	02:35:020802:49-02:35:070801:110	
	7	2 874,8300	1 464,7285		+	02:35:021701:99-02:35:100401:58	
Всего по району	7	11 859,6179	8 961,6964	4	3		
Ишимбайский	1	1 346,5000	1 346,5000	+		02:28:000000:0194	КФХ Едих Субаренда
	2	568,0000	568,0000	+		02:28:000000:0187	
	3	2 962,8000	2 688,7000	+		02:28:000000:0179	
	4	535,6140	535,6140	+		02:28:000000:0181	
	5	52,6709	52,6709	+		02:28:000000:1348	
	6	36,7501	36,7501	+		02:28:000000:1423	
Всего по району	6	5 502,3350	5 228,2350	6	0		
Мелеузовский	1	3 220,0000	3 220,0000	+		02:37:000000:0311	ГУСП Алексеевский субаренда
	2	3 893,2000	3 893,2000	+		02:37:000000:0312	
	3	1 170,5000	1 170,5000	+		02:37:000000:307	
	4	1 851,0000	1 851,0000	+		02:37:000000:0255	
	5	1 871,4000	1 871,4000	+		02:37:000000:0292	
	6	1 082,5369	1 082,5369	+		02:37:000000:0278	
	7	1 287,0000	1 287,0000	+		02:37:000000:0289	
	8	3 147,4895	0,0000		+	02:37:000000:313	
	9	1 446,6719	589,0000		+	02:37:000000:215, 02:37:000000:211	
	10	4 767,7579	190,5000		+	02:37:000000:310-02:37:000000:306	
Всего по району	10	23 737,5562	15 155,1369	7	3		
Кугарчинский	1	4 544,7169	4 544,7169	+		02:34:000000:375	ГУСП Тавакан субаренда
	2	67,0000	67,0000	+		02:34:000000:817	
	3	3 833,8658	3 833,8658	+		02:34:000000:0391	
	4	310,6473	310,6473	+		02:34:030201:261-02:34:070103:11	
	5	63,0000	63,0000	+		02:34:150402:17	
	6	2 928,6447	2 928,6447	+		02:34:000000:400	
	7	1 131,0000	1 131,0000	+		02:34:000000:0377	
	8	2 923,7116	2 923,7116	+		02:34:000000:373	
	9	2 279,9983	507,0000		+	02:34:000000:418	
	10	1 558,7475	1 252,2128		+	02:34:101003:59, 02:34:101003:60, 02:34:000000:459	
	11	42,9847	42,9847		+	02:34:011001:4	
	12	425,3547	0,0000		+	02:34:000000:924	
Всего по району	12	20 109,6715	17 604,7838	8	4		
Итого	35	61 209,1806	46 949,8521	25	10		

6.1.2. Описание и анализ местоположения

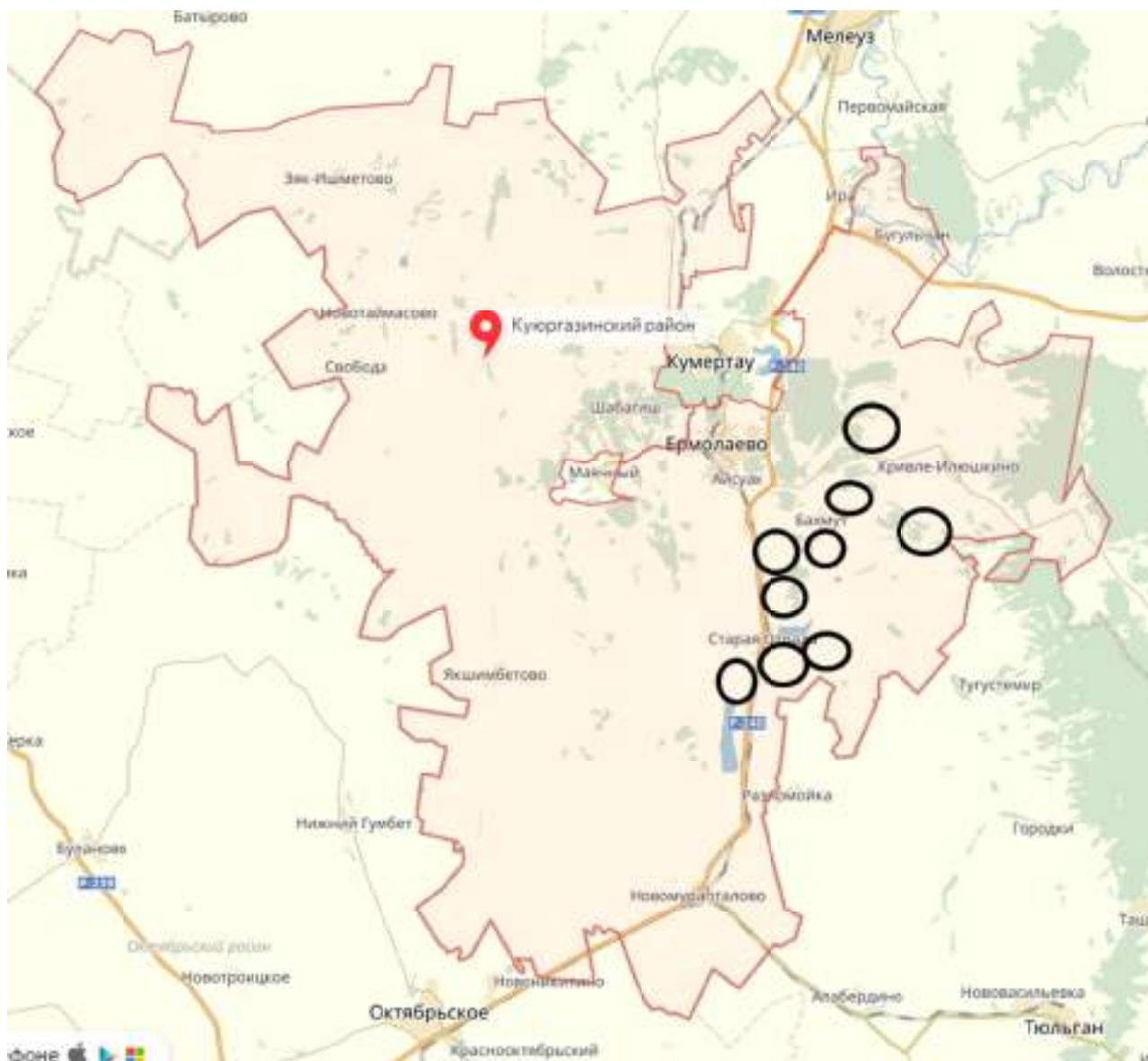


Рисунок 1. Место расположения объектов оценки в Куюргазинском районе

Таблица 6.4

Описание местоположения

Характеристика	Значение
Адрес	РБ, Куюргазинский район, с/с Бахмутский, с/с Отрадинский
Географическое положение	<p>Кауюргазинский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в её границах под наименованием муниципальный район Куюргазинский район (в составе Республики Башкортостан Российской Федерации).</p> <p>Административный центр — село Ермолаево.</p> <p>Район расположен на юге Башкортостана, граничит с Оренбургской областью. Площадь района составляет 2 370 км². Территория района находится в пределах северных отрогов Общего Сырта с высотой до 400 м. Климат умеренно континентальный, теплый, засушливый. Гидрографическую сеть образуют реки Белая с притоком Мелеуз, Большой Юшатыр с притоками Большая Куюргазга и Малый Юшатыр. Преобладают выщелоченные и тучные черноземы. Островки дубовых, липовых, березовых и других лиственных лесов занимают 7 % территории района. Полезные ископаемые представлены газонептяными и буроголиными местождениями. Большую ценность представляют спутники угля — горелая порода (глина, обожженная в естественных условиях) и кварцевые пески. Имеются месторождения гипса, песка, глин, суглинков, песчано-гравийной смеси, агрономических руд. Район промышленно-сельскохозяйственный. Под сельскохозяйственными угодьями занято 190,8 тыс. га (80,5 % территории района), из них под пашнями — 124,7 тыс. га, пастбищами — 57,9 тыс. га, сенокосами — 8,3 тыс. га. Развито зерновое хозяйство, фабричное свеклосеяние, возделывание подсолнечника, разведение молочно-мясного скота, овцеводство.</p>

Характеристика	Значение					
	По территории района проходят железная дорога Уфа — Оренбург и Новомурапталово — Тюльган , автомобильные дороги Р-240 Уфа — Оренбург , Ира — Магнитогорск , Ермолаево — Фёдоровка .					
	В Куюргазинском районе 84 населённых пункта в составе 12 сельских поселений:					
	№	Сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км ²
	1	Ермолаевский сельсовет	село Ермолаево	7	→8158 ^[3]	204,68 ^[4]
	2	Бахмутский сельсовет	село Бахмут	6	↓1094 ^[3]	151,52 ^[4]
	3	Зяк-Ишметовский сельсовет	село Зяк-Ишметово	3	↓977 ^[3]	199,69 ^[4]
	4	Илькинеевский сельсовет	деревня Илькинеево	5	↓785 ^[3]	104,41 ^[4]
	5	Кривле-Илюшкинский сельсовет	село Кривле-Илюшкино	12	↓1365 ^[3]	184,84 ^[4]
	6	Ленинский сельсовет	село Бугульчан	6	↑1016 ^[3]	116,30 ^[4]
	7	Мурапталовский сельсовет	село Новомурапталово	10	↓2742 ^[3]	248,96 ^[4]
	8	Отрадинский сельсовет	село Старая Отрада	7	↓1097 ^[3]	146,00 ^[4]
	9	Свободинский сельсовет	село Свобода	4	↓1269 ^[3]	173,59 ^[4]
	10	Таймасовский сельсовет	село Новотаймасово	5	↓1257 ^[3]	174,34 ^[4]
11	Шабагишский сельсовет	деревня Шабагиш	7	↓1277 ^[3]	186,37 ^[4]	
12	Якшимбетовский сельсовет	село Якшимбетово	12	↓2580 ^[3]	344,72 ^[4]	
Расположение и границы земельного участка	Объекты оценки расположены в , с/с Бахмутский и с/с Отрадинский					

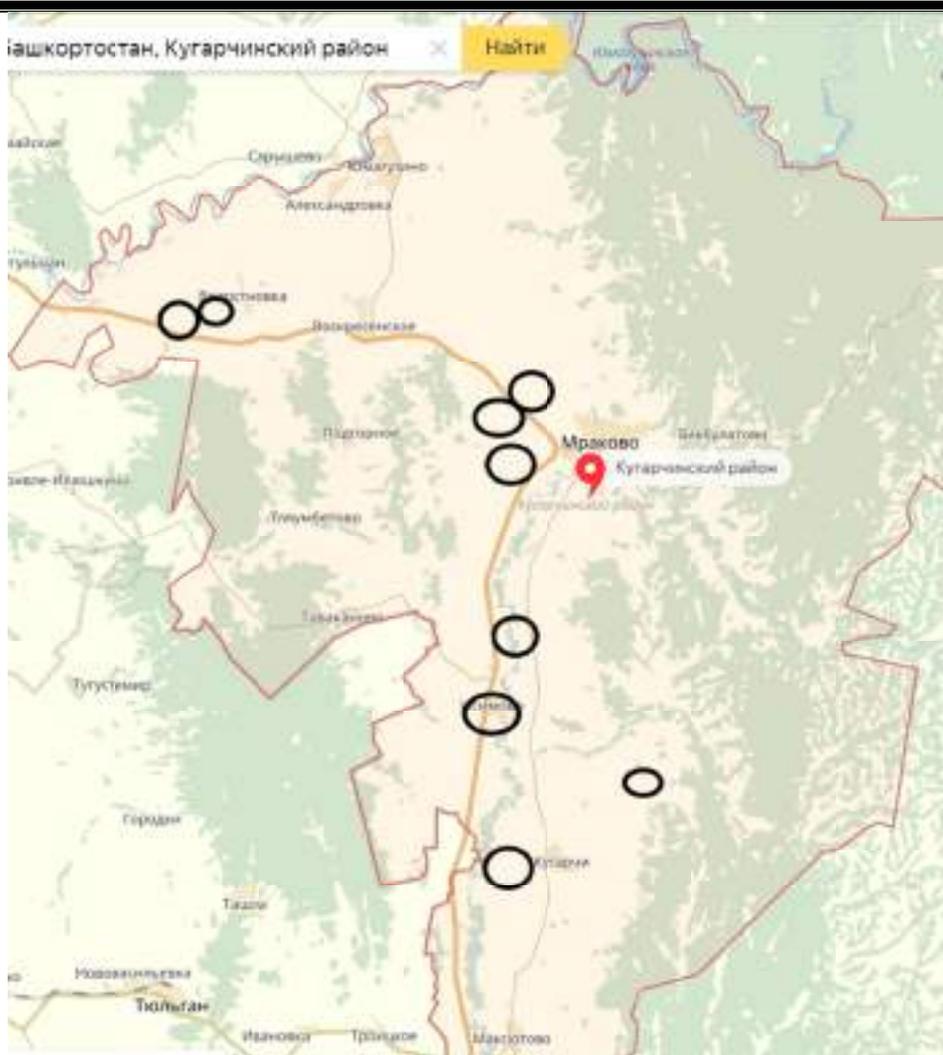


Рисунок 2. Место расположения объектов оценки в Кугарчинском районе

Таблица 6.5

Адрес	РБ, Кугарчинский р-н,					
Географическое положение	<p>Кугарчинский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в её границах под наименованием муниципальный район Кугарчинский район (в составе Республики Башкортостан Российской Федерации. Административный центр — село Мраково.</p> <p>Район расположен на юге республики, на левобережье реки Белой, граничит с Оренбургской областью. Образован в 1930 году. Площадь района составляет 3372,64 км².</p> <p>Северную, центральную и восточную части района занимает Зилаирское плато с одиночными горами и отрогами высотой до 740 м, западную — северные отроги Общего Сырта высотой до 590 м. Климат умеренно континентальный, теплый, засушливый. Гидрографическую сеть образуют реки Белая с притоком Иртюбяк, Большой Ик с притоками Малый Ик, Иняк, Накас. У села Юмагузина на реке Белой возведён крупный гидроузел. Преобладают выщелоченные и тучные черноземы, темно-серые оподзоленные почвы. Леса из липы, дуба, березы и клена занимают 40 % территории района. В недрах содержатся газоконденсат, бурый уголь, глины и суглинки, строительный камень, гипс, песчано-гравийная смесь, агрономические руды.</p> <p>В 2015 году в Кугарчинском районе образован новый населённый пункт: деревня Сыгарыш, вошедшая в состав Уральского сельсовета^{[14][15][16]}.</p> <p>В Кугарчинском районе 114 населённых пунктов в составе 20 сельских поселений</p>					
	№	Сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км ²
	1	Мраковский сельсовет	село Мраково	10	↘9536 ^[3]	212,88 ^[4]
	2	Волостновский сельсовет	деревня Калдарово	7	↘1068 ^[3]	135,39 ^[4]
	3	Зареченский сельсовет	деревня Воскресенское	5	↗768 ^[3]	100,28 ^[4]

	4	Ибраевский сельсовет	деревня Ибраево	8	↗884 ^[3]	334,72 ^[4]
	5	Ижбердинский сельсовет	деревня Сапыково	3	↘375 ^[3]	73,96 ^[4]
	6	Иртюбякский сельсовет	село Семёно-Петровское	4	↘614 ^[3]	97,09 ^[4]
	7	Исимовский сельсовет	село Исимово	9	↗1331 ^[3]	109,58 ^[4]
	8	Кугарчинский сельсовет	село Кугарчи	8	↘1269 ^[3]	219,24 ^[4]
	9	Максютовский сельсовет	село Максютново	13	↘1899 ^[3]	268,30 ^[4]
	10	Нижнебиккузинский сельсовет	деревня Нижнебиккузино	5	↘536 ^[3]	177,83 ^[4]
	11	Новопетровский сельсовет	село Санткулово	5	↘632 ^[3]	85,17 ^[4]
	12	Нукаевский сельсовет	село Нукаево	4	↘415 ^[3]	204,00 ^[4]
	13	Побоищенский сельсовет	село Побоище	2	↘186 ^[3]	177,25 ^[4]
	14	Санзяповский сельсовет	село Верхнесанзяпово	2	↘286 ^[3]	49,34 ^[4]
	15	Тляумбетовский сельсовет	деревня Таваканово	7	↘1435 ^[3]	167,83 ^[4]
	16	Уральский сельсовет	деревня Бикбулатово	3	↘479 ^[3]	335,24 ^[4]
	17	Чапаевский сельсовет	село Подгорное	1	↗518 ^[3]	127,67 ^[4]
	18	Юлдыбаевский сельсовет	деревня Юлдыбай	7	↘1223 ^[3]	250,04 ^[4]
	19	Юмагузинский сельсовет	село Юмагузино	5	↘4498 ^[3]	100,76 ^[4]
	20	Ялчинский сельсовет	деревня Ялчино	6	↘888 ^[3]	
Расположение и границы земельного участка	Объекты оценки расположены в Мраковском, Исимовском, Ибраевский , Уральский с. , Волостновский с/п Ижбердинский сельсоветах					



Рисунок 3. Место расположения объектов оценки в Ишимбайском районе

Таблица 6.6

Адрес	РБ, Ишимбайский р-н				
Географическое положение	<p>Ишимбайский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в её границах под наименованием муниципальный район Ишимбайский район в составе Республики Башкортостан Российской Федерации.</p> <p>Административный центр — город Ишимбай. Район находится на правом берегу среднего течения реки Белой. Площадь территории Ишимбайского района составляет 4002,59 км², площадь муниципального образования — 4106,06 км²^[5].</p> <p>Граничит с Гафурийским, Белорецким, Бурзянским, Мелеузовским, Стерлитамакским районами, с городами Салаватом и Стерлитамаком</p> <p>Восточная часть территории района относится к западным передовым хребтам Башкирского (Южного) Урала с абсолютной высотой до 845 м, увлажненным климатом, покрытым широколиственными и березово-осиновыми лесами. Западная часть района находится на Прибельской увалисто-волнистой равнине с незначительно засушливым климатом и лесостепным ландшафтом. Почвы серые, темно-серые лесные и выщелоченные черноземы. Район промышленно-сельскохозяйственный. Под сельскохозяйственными землями занято 107,5 тыс. га (26,8 % территории района), из них пашни — 62,8 тыс. га, сенокосы — 13,7 тыс. га, пастбища — 31,6 тыс. га. Восточная часть района входит в горно-лесную мясо-молочную зону, западная — в зерново-скотоводческую со значительной ролью возделывания сахарной свеклы и овощей, разведения свиней и пчел.</p> <p>В городских условиях (город Ишимбай) проживают 73.98 % населения района. В районе 87 населенных пунктов в составе 1 городского и 13 сельских поселений:</p>				
	Городское и сельские поселения	Административный центр	Количество населенных пунктов	Население	Площадь, км ²
	1	Городское поселение город Ишимбай	город Ишимбай	1	65 822 ^[3] 103,47 ^[4]

	2	Арметовский сельсовет	село Нижнеарметово	2	↘807 ^[3]	67,02 ^[4]
	3	Байгузинский сельсовет	село Кинзебулатово	7	↗1819 ^[3]	140,52 ^[4]
	4	Верхоторский сельсовет	село Верхотор	3	↘997 ^[3]	262,84 ^[4]
	5	Иткуловский сельсовет	село Верхнеиткулово	7	↘1685 ^[3]	662,67 ^[4]
	6	Ишеевский сельсовет	село Ишеево	8	↘3358 ^[3]	201,46 ^[4]
	7	Кузяновский сельсовет	село Кузяново	4	↘809 ^[3]	387,80 ^[4]
	8	Кулгунинский сельсовет	село Кулгунино	6	↘1114 ^[3]	894,78 ^[4]
	9	Макаровский сельсовет	село Макарово	6	↘1428 ^[3]	565,02 ^[4]
	10	Петровский сельсовет	село Петровское	11	↘4493 ^[3]	204,73 ^[4]
	11	Сайрановский сельсовет	село Новоаптиково	6	↘2424 ^[3]	146,86 ^[4]
	12	Скворчихинский сельсовет	село Скворчиха	11	↗923 ^[3]	216,72 ^[4]
	13	Урман-Бишкадакский сельсовет	село Урман-Бишкадак	10	↗2417 ^[3]	160,60 ^[4]
	14	Янурусовский сельсовет	село Янурусово	5	↘872 ^[3]	91,5
	Расположение и границы земельного участка	Объекты оценки расположены в с/с Янурусовский , Арметовский , Макаровский , Ишеевский и Урман-Бишкадакский				

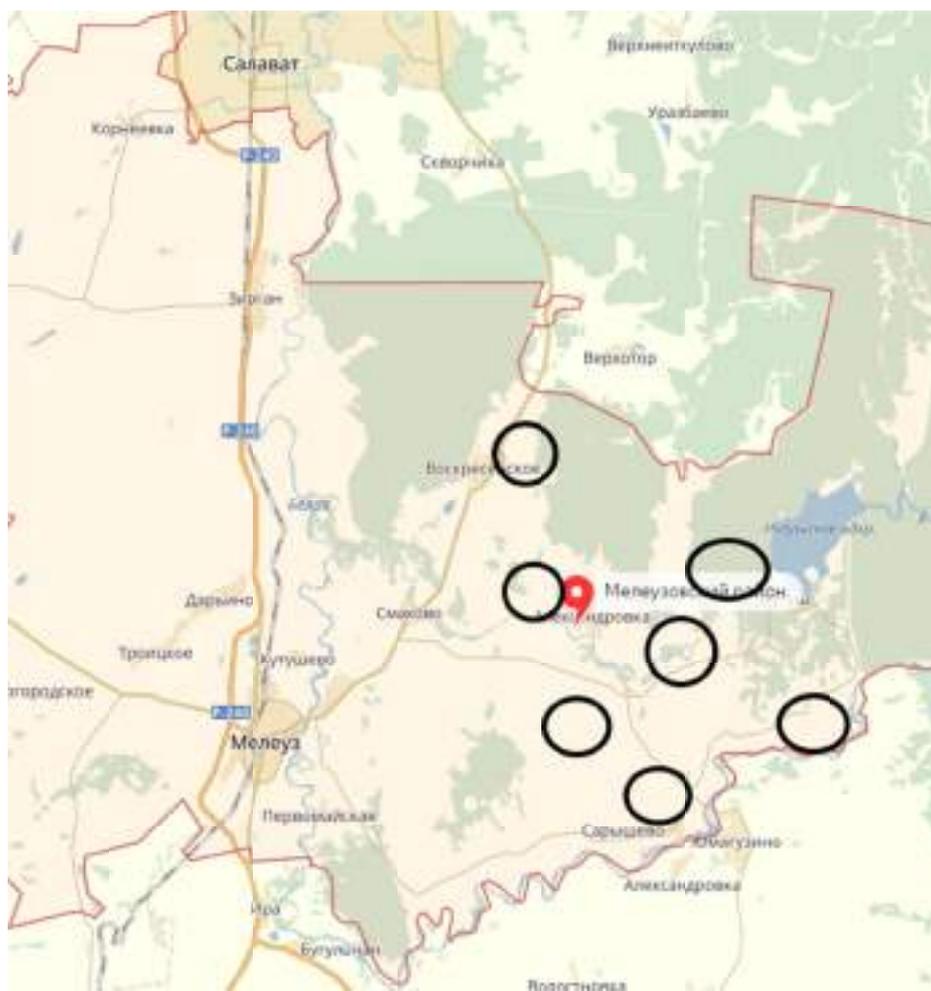


Рисунок 4. Место расположения объектов оценки в Мелеузовском районе

Таблица 6.7

Адрес	РБ. Мелеузовский р-н				
Географическое положение	<p>Мелеузовский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в её границах под наименованием муниципальный район Мелеузовский район в составе Республики Башкортостан Российской Федерации.</p> <p>Административный центр — город Мелеуз. Район находится на юге Башкортостана. Площадь района составляет 3232 км². Западная часть территории района расположена на Прибельской увалисто-волнистой равнине, переходящей на крайнем юге в северные отроги Общего Сырта, восточная часть — на западных передовых хребтах Башкирского (Южного) Урала. Гидрографическая сеть распределена неравномерно и представлена рекой Белой с притоками Нугушем, Сухайля, Ашкадаром, Мелеузом. Климат умеренно континентальный, засушливый. Распространены чернозёмы типичные, обыкновенные, выщелоченные и тёмно-серые лесные почвы. Полезные ископаемые представлены месторождениями нефти, глины, суглинка, песка, известняка, песчано-гравийной смеси, агрономической руды. В городских условиях (город Мелеуз) проживают 69,66 % населения района. В Мелеузовском районе 96 населённых пунктов в составе одного городского и 16 сельских поселений^[14]</p> <p>Район промышленно-сельскохозяйственный. Предприятия промышленности сосредоточены в городе Мелеузе. Сельскохозяйственные угодья занимают 173,8 тыс. га, из них пашня — 116,0 тыс. га, сенокосы — 14,5 тыс. га, пастбища — 43,1 тыс. га. Растениеводство представлено зерновым хозяйством, возделыванием сахарной свёклы, подсолнечника, картофеля; животноводство — молочно-мясным скотоводством, свиноводством, овцеводством.</p>				
Расположение и границы земельного участка	Объекты оценки расположены в с/с Воскресенский, с/с Абитовский, с/с Сарышевский, с/с Аптраковский				
№	Городское и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км²
1	Городское поселение город Мелеуз	город Мелеуз	1	↘59 064 ^[3]	35,84 ^[4]
2	Абитовский сельсовет	деревня Басурмановка	7	↘1539 ^[3]	135,33 ^[4]
3	Александровский сельсовет	село Александровка	4	↗751 ^[3]	80,09 ^[4]
4	Аптраковский сельсовет	деревня Аптраково	6	↗785 ^[3]	53,20 ^[4]
5	Араслановский сельсовет	деревня Смаково	8	↘1275 ^[3]	93,69 ^[4]
6	Воскресенский сельсовет	село Воскресенское	3	↗1586 ^[3]	106,53 ^[4]
7	Денисовский сельсовет	село Богородское	5	↗1527 ^[3]	183,50 ^[4]
8	Зирганский сельсовет	село Зирган	10	↘4945 ^[3]	219,56 ^[4]
9	Иштугановский сельсовет	деревня Иштуганово	4	↘594 ^[3]	41,99 ^[4]
10	Корнеевский сельсовет	деревня Корнеевка	9	↗1789 ^[3]	252,99 ^[4]
11	Мелеузовский сельсовет	деревня Каран	10	↘2597 ^[3]	84,86 ^[4]
12	Нордовский сельсовет	село Нордовка	4	↘1504 ^[3]	160,60 ^[4]
13	Нугушевский сельсовет	село Нугуш	3	↘1337 ^[3]	1129,06 ^[4]
14	Партизанский сельсовет	село Дарьино	7	↘1663 ^[3]	246,35 ^[4]
15	Первомайский сельсовет	деревня Первомайская	9	↗2576 ^[3]	259,95 ^[4]
16	Сарышевский сельсовет	деревня Сарышево	3	↗666 ^[3]	64,74 ^[4]
17	Шевченковский сельсовет	деревня Антоновка	3	↘586 ^[3]	83,93 ^[4]

Характеристика объекта оценки с сайта <http://pkk5.rosreestr.ru>

Таблица 6.8

Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:
02:35:000000:696	02:35:070801:127	02:35:000000:226	02:35:050902:16	02:35:050901:28	02:35:050902:15	02:35:050901:29	02:35:050901:31	02:35:050901:27	02:35:050901:32
02:35:000000:696	02:35:070801:127	02:35:000000:226	02:35:050902:16	02:35:050901:28	02:35:050902:15	02:35:050901:29	02:35:050901:31	02:35:050901:27	02:35:050901:32
Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:
02:35:000000	02:35:070801	02:35:000000	02:35:050902	02:35:050901	02:35:050902	02:35:000000	02:35:050901	02:35:050901	02:35:050901
Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:
Учтенный	Учтенный	Ранее учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный
Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:
Башкортостан Респ, р-н Куюргазинский, с/с Бахмутский	Башкортостан Респ, р-н Куюргазинский, с/с Отрадинский	Башкортостан Респ, р-н Куюргазинский, с/с Бахмутский	Башкортостан Респ, р-н Куюргазинский, с/с Старая Отрада, с/с Отрадинский	Башкортостан Респ, р-н Куюргазинский, с/с Старая Отрада, с/с Отрадинский	Башкортостан Респ, р-н Куюргазинский, с/с Старая Отрада, с/с Отрадинский	Башкортостан Респ, р-н Куюргазинский, с/с Старая Отрада, с/с Отрадинский	Башкортостан Респ, р-н Куюргазинский, с/с Старая Отрада, с/с Отрадинский	Башкортостан Респ, р-н Куюргазинский, с/с Старая Отрада, с/с Отрадинский	Башкортостан Респ, р-н Куюргазинский, с/с Старая Отрада, с/с Отрадинский
Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:
Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:
Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований	-	Частная собственность						
Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:
12 296 432,39 руб.	2 475 103,05 руб.	79 575 057,21 руб.	4 935 665,70 руб.	4 822 023,15 руб.	6 534 479,70 руб.	6 395 378,85 руб.	4 256 428,05 руб.	4 082 803,20 руб.	2 945 936,70 руб.
Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Декларированная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:
3 854 681 кв. м	785 747 кв. м	24 945 159 кв. м	1 566 878 кв. м	1 530 801 кв. м	2 074 438 кв. м	2 030 279 кв. м	1 351 247 кв. м	1 296 128 кв. м	935 218 кв. м
Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:
Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:
для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства

Кад. номер:									
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

02:35:020902:149	02:35:050901:30	02:35:050902:17	02:35:021701:99	02:35:021701:100	02:35:021701:101	02:35:021701:102	02:35:021701:103	02:35:021701:104
02:35:020902:149	02:35:050901:30	02:35:050902:17	02:35:021701:99	02:35:021701:100	02:35:021701:101	02:35:021701:102	02:35:021701:103	02:35:021701:104
Кад. квартал: 02:35:000000	Кад. квартал: 02:35:050901	Кад. квартал: 02:35:050902	Кад. квартал: 02:35:000000	Кад. квартал: 02:35:021701	Кад. квартал: 02:35:000000	Кад. квартал: 02:35:021701	Кад. квартал: 02:35:021701	Кад. квартал: 02:35:021701
Статус: Учтенный	Статус: Учтенный	Статус: Учтенный	Статус: Учтенный	Статус: Учтенный	Статус: Учтенный	Статус: Учтенный	Статус: Учтенный	Статус: Учтенный
Адрес: Башкортостан Респ, р-н Куярга- зинский, примыка- ет с западной сто- роны д.Савельевка	Адрес: Башкортостан Респ, р-н Куярга- зинский, с Старая Отрада, с/с Отра- динский	Адрес: Башкортостан Респ, р-н Куярга- зинский, с Старая Отрада, с/с Отра- динский	Адрес: Башкортостан Респ, р-н Куярга- зинский, с Бахмут, с/с Бахмутский	Адрес: Башкортостан Респ, р-н Куярга- зинский, х Янги- Аул, с/с Бахмут- ский	Адрес: Башкортостан Респ, р-н Куярга- зинский, х Янги- Аул, с/с Бахмут- ский	Адрес: Башкортостан Респ, р-н Куярга- зинский, с Яманса- рово, с/с Бахмут- ский	Адрес: Башкортостан Респ, р-н Куярга- зинский, х Янги- Аул, с/с Бахмут- ский	Адрес: Башкортостан Респ, р-н Куярга- зинский, с Яманса- рово, с/с Бахмут- ский
Категория земель: Земли сельскохо- зяйственного назначения	Категория земель: Земли сельскохо- зяйственного назначения	Категория земель: Земли сельскохо- зяйственного назначения	Категория земель: Земли сельскохо- зяйственного назначения	Категория земель: Земли сельскохо- зяйственного назначения	Категория земель: Земли сельскохо- зяйственного назначения	Категория земель: Земли сельскохо- зяйственного назначения	Категория земель: Земли сельскохо- зяйственного назначения	Категория земель: Земли сельскохо- зяйственного назначения
Форма собствен- ности: Собственность публично- правовых образо- ваний	Форма собствен- ности: Частная собствен- ность	Форма собствен- ности: Частная собствен- ность	Форма собствен- ности: Собственность публично- правовых образо- ваний	Форма собствен- ности: Собственность публично- правовых образо- ваний	Форма собствен- ности: Собственность публично- правовых образо- ваний	Форма собствен- ности: Собственность публично- правовых образо- ваний	Форма собствен- ности: Собственность публично- правовых образо- ваний	Форма собствен- ности: Собственность публично- правовых образо- ваний
Кадастровая стои- мость: 2 268 000,00 руб.	Кадастровая стои- мость: 4 380 443,55 руб.	Кадастровая стои- мость: 4 252 506,30 руб.	Кадастровая стои- мость: 42 615,21 руб.	Кадастровая стои- мость: 393 110,08 руб.	Кадастровая стои- мость: 13 663 270,83 руб.	Кадастровая стои- мость: 5 264 565,46 руб.	Кадастровая стои- мость: 582 567,37 руб.	Кадастровая стои- мость: 54 947,75 руб.
Уточненная пло- щадь: 720 000 кв. м	Уточненная пло- щадь: 1 390 617 кв. м	Уточненная пло- щадь: 1 350 002 кв. м	Уточненная пло- щадь: 13 359 кв. м	Уточненная пло- щадь: 123 232 кв. м	Уточненная пло- щадь: 4 283 157 кв. м	Уточненная пло- щадь: 1 650 334 кв. м	Уточненная пло- щадь: 182 623 кв. м	Уточненная пло- щадь: 17 225 кв. м
Разрешенное ис- пользование: Для сельскохозяй- ственного произ- водства	Разрешенное ис- пользование: Для сельскохозяй- ственного произ- водства	Разрешенное ис- пользование: Для сельскохозяй- ственного произ- водства	Разрешенное ис- пользование: Для сельскохозяй- ственного произ- водства	Разрешенное ис- пользование: Для сельскохозяй- ственного произ- водства	Разрешенное ис- пользование: Для сельскохозяй- ственного произ- водства	Разрешенное ис- пользование: Для сельскохозяй- ственного произ- водства	Разрешенное ис- пользование: Для сельскохозяй- ственного произ- водства	Разрешенное ис- пользование: Для сельскохозяй- ственного произ- водства
по документу: для сельскохозяй- ственного произ- водства	по документу: для сельскохозяй- ственного произ- водства	по документу: для сельскохозяй- ственного произ- водства	по документу: для сельскохозяй- ственного произ- водства	по документу: для сельскохозяй- ственного произ- водства	по документу: для сельскохозяй- ственного произ- водства	по документу: для сельскохозяй- ственного произ- водства	по документу: для сельскохозяй- ственного произ- водства	по документу: для сельскохозяй- ственного произ- водства
	3,15							
Кад. номер: 02:35:021701:105	Кад. номер: 02:35:021701:107	Кад. номер: 02:35:021701:108	Кад. номер: 02:35:021702:10	Кад. номер: 02:35:021901:66	Кад. номер: 02:35:021901:69	Кад. номер: 02:35:021901:70	Кад. номер: 02:35:021901:71	Кад. номер: 02:35:021901:72
02:35:021701:105	02:35:021701:107	02:35:021701:108	02:35:021702:10	02:35:021901:66	02:35:021901:69	02:35:021901:70	02:35:021901:71	02:35:021901:72
Кад. квартал: 02:35:021701	Кад. квартал: 02:35:021701	Кад. квартал: 02:35:021701	Кад. квартал: 02:35:021702	Кад. квартал: 02:35:021901	Кад. квартал: 02:35:021901	Кад. квартал: 02:35:021901	Кад. квартал: 02:35:000000	Кад. квартал: 02:35:000000
Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:

131 798,04 руб.	396 268,18 руб.	59 745,51 руб.	387 919,95 руб.	16 476,35 руб.	290 213,44 руб.	17 117,54 руб.	421 338,39 руб.	160 182,66 руб.
Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:
41 316 кв. м	124 222 кв. м	18 729 кв. м	121 605 кв. м	5 165 кв. м	90 976 кв. м	5 366 кв. м	132 081 кв. м	50 214 кв. м
Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:
Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:
Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:
02:35:070601:82	02:35:070601:83	02:35:070601:84	02:35:070601:85	02:35:070801:96	02:35:070801:97	02:35:070801:98	02:35:070801:99	02:35:070801:100
02:35:070601:82	02:35:070601:83	02:35:070601:84	02:35:070601:85	02:35:070801:96	02:35:070801:97	02:35:070801:98	02:35:070801:99	02:35:070801:100
Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:
02:35:070601	02:35:070601	02:35:070601	02:35:070601	02:35:070801	02:35:000000	02:35:070801	02:35:000000	02:35:070801
Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:
Учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный
Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:
Башкортостан Респ, р-н Куяргазинский, с Покровка, с/с Бахмутский	Башкортостан Респ, р-н Куяргазинский, с Покровка, с/с Бахмутский	Башкортостан Респ, р-н Куяргазинский, с Покровка, с/с Бахмутский	Башкортостан Респ, р-н Куяргазинский, с Покровка, с/с Бахмутский	Башкортостан Респ, р-н Куяргазинский, с Бахмут, с/с Бахмутский	РБ, Куяргазинский р-н, Бахмутский с/с, примыкающий с северной стороны х. Янги-Аул	Башкортостан Респ, р-н Куяргазинский, д Горный Ключ, с/с Бахмутский	РБ, Куяргазинский р-н, Бахмутский с/с, примыкающий с западной стороны к границе х. Янги-Аул	Башкортостан Респ, р-н Куяргазинский, д Горный Ключ, с/с Бахмутский
Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:
Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:
Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:
93 865,75 руб.	101 065,58 руб.	715 437,25 руб.	541 065,47 руб.	2 131 136,92 руб.	1 584 246,51 руб.	134 694,56 руб.	3 114 607,54 руб.	897 471,41 руб.
Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:
29 425 кв. м	31 682 кв. м	224 275 кв. м	169 613 кв. м	668 068 кв. м	496 629 кв. м	42 224 кв. м	976 366 кв. м	281 339 кв. м
Разрешенное ис-	Разрешенное ис-	Разрешенное ис-	Разрешенное ис-	Разрешенное ис-	Разрешенное ис-	Разрешенное ис-	Разрешенное ис-	Разрешенное ис-

Кад. квартал: 02:35:100401	Кад. квартал: 02:35:100401	Кад. квартал: 02:35:000000	Кад. квартал: 02:35:000000	Кад. квартал: 02:35:000000	Кад. квартал: 02:35:020802	Кад. квартал: 02:35:000000	Кад. квартал: 02:35:050801	Кад. квартал: 02:35:050802
Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:
Учтенный	Учтенный	Учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный
Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:
Башкортостан Респ, р-н Куюргазинский, с Бахмут, с/с Бахмутский	Башкортостан Респ, р-н Куюргазинский, с Бахмут, с/с Бахмутский	Башкортостан Респ, р-н Куюргазинский, с Бахмут, с/с Бахмутский	Башкортостан респ, южная часть Куюргазинского района, Отрадинский сельсовет, СПК "Дружба"	Башкортостан Респ, р-н Куюргазинский, с/с Отрадинский	Башкортостан Респ, р-н Куюргазинский, с Старая Отрада, с/с Отрадинский	Башкортостан Респ, р-н Куюргазинский, с Старая Отрада, с/с Отрадинский	Башкортостан Респ, р-н Куюргазинский, с Старая Отрада, с/с Отрадинский	Башкортостан Респ, р-н Куюргазинский, с Старая Отрада, с/с Отрадинский
Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:
Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:
Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований	-	-	Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:
405 177,85 руб.	237 479,55 руб.	7 055 645,19 руб.	36 841 725,90 руб.	48 380 415,30 руб.	32 874 549,75 руб.	3 842 448,75 руб.	3 137 359,05 руб.	4 330 862,55 руб.
Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Декларированная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:
127 015 кв. м	74 445 кв. м	2 211 801 кв. м	11 695 786 кв. м	15 358 862 кв. м	10 436 365 кв. м	1 219 825 кв. м	995 987 кв. м	1 374 877 кв. м
Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:
Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:
Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:
02:35:050802:21	02:35:050802:22	02:35:050802:23	02:35:050901:22	02:35:050901:23	02:35:050901:24	02:35:050902:14	02:35:051001:18	02:35:070801:103
02:35:050802:21	02:35:050802:22	02:35:050802:23	02:35:050901:22	02:35:050901:23	02:35:050901:24	02:35:050902:14	02:35:051001:18	02:35:070801:103
Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:
02:35:000000	02:35:050802	02:35:050802	02:35:000000	02:35:000000	02:35:050901	02:35:050902	02:35:051001	02:35:070801
Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:
Учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный
Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:

сти:	сти:	сти:	сти:	сти:	сти:	сти:	сти:	ности:
Частная собствен- ность	Частная собствен- ность	Частная собствен- ность	Частная собствен- ность	-	Частная собствен- ность	-	Частная собствен- ность	Частная собствен- ность
Кадастровая стои- мость:	Кадастровая стои- мость:	Кадастровая стои- мость:	Кадастровая стои- мость:	Кадастровая стои- мость:	Кадастровая стои- мость:	Кадастровая стои- мость:	Кадастровая стои- мость:	Кадастровая стои- мость:
131 704 078,50 руб.	78 569 857,44 руб.	2 148 972,72 руб.	249 900,68 руб.	63 756 000,00 руб.	132 368 800,00 руб.	29 847 750,00 руб.	47 200 500,00 руб.	51 276 360,00 руб.
Декларированная площадь:	Декларированная площадь:	Уточненная пло- щадь:	Уточненная пло- щадь:	Декларированная площадь:	Декларированная площадь:	Декларированная площадь:	Декларированная площадь:	Декларированная площадь:
29 267 573 кв. м	19 257 318 кв. м	526 709 кв. м	367 501 кв. м	32 200 000 кв. м	38 932 000 кв. м	11 705 000 кв. м	18 510 000 кв. м	18 714 000 кв. м
Разрешенное ис- пользование:	Разрешенное ис- пользование:	Разрешенное ис- пользование:	Разрешенное ис- пользование:	Разрешенное ис- пользование:	Разрешенное ис- пользование:	Разрешенное ис- пользование:	Разрешенное ис- пользование:	Разрешенное ис- пользование:
Для сельскохозяй- ственного произ- водства	Для сельскохозяй- ственного произ- водства	Для иных видов сельскохозяй- ственного исполь- зования	-	Для сельскохозяй- ственного произ- водства				
по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:
Для возделывания сельскохозяй- ственных культур	Для возделывания сельскохозяй- ственных культур	Для возделывания сельскохозяй- ственных культур	-	Для возделывания сельскохозяй- ственных культур				
Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:
02:37:000000:278	02:37:000000:289	02:37:000000:313	02:37:000000:211	02:37:000000:215	02:37:000000:290	02:37:000000:185	02:37:000000:256	02:37:000000:306
02:37:000000:278	02:37:000000:289	02:37:000000:313	02:37:000000:211	02:37:000000:215	02:37:000000:290	02:37:000000:185	02:37:000000:256	02:37:000000:306
Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:
02:37:000000	02:37:000000	02:37:070401	02:37:000000	02:37:000000	02:37:180101	02:37:000000	02:37:170501	02:37:000000
Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:
Ранее учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный
Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:
Башкортостан Респ, р-н Меле- узовский, д Басур- мановка, с/с Аби- товский	Башкортостан Респ, р-н Меле- узовский	Башкортостан Респ, р-н Меле- узовский	Башкортостан Респ, р-н Меле- узовский	Башкортостан Респ, р-н Меле- узовский	Башкортостан Респ, р-н Меле- узовский	Башкортостан Респ, р-н Меле- узовский	Башкортостан Респ, р-н Меле- узовский	Башкортостан Респ, р-н Меле- узовский
Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:
Земли сельскохо- зяйственного назначения	Земли сельскохо- зяйственного назначения	Земли сельскохо- зяйственного назначения	Земли сельскохо- зяйственного назначения	Земли сельскохо- зяйственного назначения	Земли сельскохо- зяйственного назначения	Земли сельскохо- зяйственного назначения	Земли сельскохо- зяйственного назначения	Земли сельскохо- зяйственного назначения
Форма собствен- ности:	Форма собствен- ности:	Форма собствен- ности:	Форма собствен- ности:	Форма собствен- ности:	Форма собствен- ности:	Форма собствен- ности:	Форма собствен- ности:	Форма собствен- ности:
Частная собствен- ность	-	Собственность публично- правовых образо- ваний	Собственность публично- правовых образо- ваний	Собственность публично- правовых образо- ваний	Собственность публично- правовых образо- ваний	Собственность публично- правовых образо- ваний	Собственность публично- правовых образо- ваний	Собственность публично- правовых образо- ваний
Кадастровая стои-	Кадастровая стои-	Кадастровая стои-	Кадастровая стои-	Кадастровая стои-	Кадастровая стои-	Кадастровая стои-	Кадастровая стои-	Кадастровая стои-

мость:	мость:	мость:	мость:	мость:	мость:	мость:	мость:	мость:
45 737 909,25 руб.	24 581 355,60 руб.	107 014 643,00 руб.	31 766 016,40 руб.	10 145 070,54 руб.	17 795 214,81 руб.	3 000 911,40 руб.	17 115 016,05 руб.	21 430 238,25 руб.
Декларированная площадь:	Декларированная площадь:	Декларированная площадь:	Декларированная площадь:	Декларированная площадь:	Декларированная площадь:	Декларированная площадь:	Уточненная площадь:	Декларированная площадь:
17 936 435 кв. м	12 352 440 кв. м	31 474 895 кв. м	9 342 946 кв. м	5 123 773 кв. м	8 942 319 кв. м	1 176 828 кв. м	6 711 771 кв. м	8 404 015 кв. м
Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:
Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:
Для возделывания сельскохозяйственных культур	Для возделывания сельскохозяйственных культур	Для возделывания сельскохозяйственных культур	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для возделывания сельскохозяйственных культур	Для сельскохозяйственного производства	Для возделывания сельскохозяйственных культур	Для возделывания сельскохозяйственных культур
Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:
02:37:000000:310	02:34:000000:375	02:34:000000:817	02:34:000000:391	02:34:030201:261	02:34:100102:55	02:34:100102:56	02:34:070103:11	02:34:150402:17
02:37:000000:310	02:34:000000:375	02:34:000000:817	02:34:000000:391	02:34:030201:261	02:34:100102:55	02:34:100102:56	02:34:070103:11	02:34:150402:17
Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:
02:37:000000	02:34:000000	02:34:000000	02:34:000000	02:34:030201	02:34:100102	02:34:100102	02:34:070103	02:34:000000
Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:
Ранее учтенный	Ранее учтенный	Учтенный	Ранее учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный
Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:
Башкортостан Респ, р-н Мелеузовский, с Александровка, с/с Александровский	Башкортостан Респ, р-н Кугарчинский	Башкортостан Респ, р-н Кугарчинский, д Ядгарово, с/с Волостновский	Башкортостан Респ, р-н Кугарчинский	Башкортостан Респ, р-н Кугарчинский, д Игубаево, с/с Ибраевский	Башкортостан Респ, р-н Кугарчинский, д Ибраево, с/с Ибраевский	Башкортостан Респ, р-н Кугарчинский, д Ибраево, с/с Ибраевский	Башкортостан Респ, р-н Кугарчинский, с Новоиколаевское, с/с Мраковский	Башкортостан Респ, р-н Кугарчинский, д Каскиново, с/с Санзяповский
Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:
Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:
Собственность публично-правовых образований	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:
29 096 256,42 руб.	113 003 160,93 руб.	1 695 100,00 руб.	104 215 440,70 руб.	1 074 600,00 руб.	1 130 027,47 руб.	1 143 597,28 руб.	3 388 996,24 руб.	1 663 200,00 руб.
Декларированная площадь:	Декларированная площадь:	Уточненная площадь:	Декларированная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:
14 695 079 кв. м	44 665 281 кв. м	670 000 кв. м	34 623 070 кв. м	540 000 кв. м	567 853 кв. м	574 672 кв. м	1 423 948 кв. м	630 000 кв. м
Разрешенное ис-	Разрешенное ис-	Разрешенное ис-	Разрешенное ис-	Разрешенное ис-	Разрешенное ис-	Разрешенное ис-	Разрешенное ис-	Разрешенное ис-

пользование:	пользование:	пользование:	пользование:	пользование:	пользование:	пользование:	пользование:	пользование:
Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:	по документу:
Для возделывания сельскохозяйственных культур	Для возделывания сельскохозяйственных культур	Для использования в целях производства сельскохозяйственной продукции	Для возделывания сельскохозяйственных культур	Для возделывания сельскохозяйственных культур	Для возделывания сельскохозяйственных культур	Для возделывания сельскохозяйственных культур	Для возделывания сельскохозяйственных культур	Для возделывания сельскохозяйственных культур
Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:	Кад. номер:
02:34:000000:400	02:34:000000:377	02:34:000000:379	02:34:000000:373	02:34:000000:418	02:34:000000:459	02:34:101003:59	02:34:101003:60	02:34:011001:4
02:34:000000:400	02:34:000000:377	02:34:000000:379	02:34:000000:373	02:34:000000:418	02:34:000000:459	02:34:101003:59	02:34:101003:60	02:34:011001:4
Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:	Кад. квартал:
02:34:061002	02:34:000000	02:34:000000	02:34:030101	02:34:000000	02:34:000000	02:34:000000	02:34:000000	02:34:000000
Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:	Статус:
Ранее учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный	Учтенный	Учтенный	Учтенный	Ранее учтенный
Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:	Адрес:
Башкортостан Респ, р-н Кугарчинский, с/с Иси-мовский	Башкортостан Респ, р-н Кугарчинский	Башкортостан Респ, р-н Кугарчинский	Башкортостан респ, р-н Кугарчинский, с/с Ибраевский	Башкортостан Респ, р-н Кугарчинский	Башкортостан Респ, р-н Кугарчинский, с/с Уральский	Башкортостан Респ, р-н Кугарчинский, с Новопокровское, с/с Мраковский	Башкортостан Респ, р-н Кугарчинский, с Новопокровское, с/с Мраковский	Башкортостан Респ, р-н Кугарчинский, с/с Волостновский
Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:	Категория земель:
Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:	Форма собственности:
Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:	Кадастровая стоимость:
82 408 976,46 руб.	35 138 400,00 руб.	56 490 400,00 руб.	46 888 833,72 руб.	52 537 959,03 руб.	25 689 954,94 руб.	7 295 525,86 руб.	2 136 559,32 руб.	1 087 512,91 руб.
Декларированная площадь:	Декларированная площадь:	Уточненная площадь:	Декларированная площадь:	Декларированная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:	Уточненная площадь:
27 197 682 кв. м	13 310 000 кв. м	23 440 000 кв. м	23 562 228 кв. м	21 799 983 кв. м	11 624 414 кв. м	3 065 347 кв. м	897 714 кв. м	429 847 кв. м
Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:	Разрешенное использование:
Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для размещения объектов сельскохозяйственного	Для размещения объектов сельскохозяйственного	Для размещения объектов сельскохозяйственного	Для сельскохозяйственного производства

					назначения и сельскохозяйственных угодий	назначения и сельскохозяйственных угодий	назначения и сельскохозяйственных угодий	
по документу:	по документу:	по документу:	по документу:					
Для возделывания сельскохозяйственных культур	Для размещения пастбищ	Для возделывания сельскохозяйственных культур	Для возделывания сельскохозяйственных культур					

Кад. номер:
02:34:000000:924
02:34:000000:924
Кад. квартал:
02:34:000000
Статус:
Учтенный
Адрес:
Башкортостан Респ, р-н Кугарчинский, с Ижбердино, с/с Ижбердинский
Категория земель:
Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:
Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:
13 058 389,29 руб.
Уточненная площадь:
4 253 547 кв. м
Разрешенное использование:
Для иных видов сельскохозяйственного использования
по документу:
Для размещения пастбищ

6.1.3. Описание улучшений и сведения о физических свойствах, об износе и устареваниях

Физический износ – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Земля является неизнашиваемым активом, поэтому принимаем физический износ земельного участка в размере 0%.

Для определения устареваний объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- факторы, связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки;
- юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

В результате анализа не выявлено изменений социально-экономических показателей и физических изменений окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в РБ. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Участки не застроены, улучшений нет.

6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Все оцениваемые объекты используются согласно разрешенному использованию (таблица 6.8)

6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Нет

6.5. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Инвентаризационная опись от 28.04.2017г

Договоры аренды земельных участков

Справка

7. Анализ рынка объекта оценки

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.

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;

Данный обзор подготовлен Экономической экспертной группой министерства финансов РФ 17.02.2017г. (<http://www.eeg.ru/>).

В январе 2017 года инфляция равнялась 0,6% против 1,0% в январе прошлого года. Инфляция в годовом выражении продолжила снижаться в отчетном месяце и составила 5,0%.

Цены на продукты выросли за месяц на 0,9% (4,2% в годовом выражении), цены на непродовольственные товары повысились в январе на 0,5% (6,3% в годовом выражении). Платные услуги подорожали за отчетный месяц на 0,5% (4,4% в январе 2017 г. к январю 2016 г.).

Ожидается, что в условиях хорошего урожая 2016/2017 сельскохозяйственного года, низкой потребительской активности населения и укрепления обменного курса рубля годовая инфляция будет снижаться в первые месяцы 2017 гг., а в середине текущего года темпы роста потребительских цен в годовом выражении стабилизируются на уровне 4,5%.

Базовый индекс потребительских цен составил в январе 0,4%, а в годовом выражении базовая инфляция равнялась 5,5%.

Индекс базовой инфляции, рассчитанный ЭЭГ (исключающий поведение цен на продукты питания и ряд других непродовольственных товаров и платных услуг), в январе составил также 0,4%. В годовом выражении данный показатель был равен 5,3%.

Если говорить о динамике индексов потребительских цен, очищенных от влияния сезонных факторов, то в январе отмечалось резкое снижение соответствующих показателей до отрицательных значений. Так, сезонно скорректированные ИПЦ и БИПЦ сократились с 0,1% в декабре до -0,1% в январе. Такое значимое снижение инфляционного давления в начале текущего года объясняется существенным замедлением инфляции во всех сегментах потребительского рынка.

Ранее мы отмечали, что сохранение относительно высоких темпов прироста в секторе непродовольственных товаров может служить основным препятствием для достижения целевого ориентира по инфляции (4,0% по итогам 2017 года). Зафиксированное в декабре и январе снижение добавляет уверенности в том, что антиинфляционная политика Банка России становится все более эффективной, в том числе, за счет снижения инфляционных ожиданий. Помимо снижения инфляционных ожиданий рост цен ограничивается и другими факторами. Так, исследования показывают, что в условиях сокращающихся доходов населения в предновогодний период россияне тратили заметно меньше средств (в номинальном выражении), чем в предыдущие годы. Сжимающийся потребительский спрос в сочетании с укрепляющимся курсом рубля сыграли заметную роль в сдерживании роста цен на непродовольственные товары в последние месяцы. При этом отметим, что по мере роста заработных плат в экономике, а также в случае принятия решения об увеличении социальных расходов бюджета в предвыборный период активизация потребительского спроса будет способствовать усилению инфляционного давления.

В последние три месяца основные показатели реального сектора российской экономики продемонстрировали разнонаправленную динамику. За это время физический объем ВВП с исключением сезонности не изменился, причём 12-месячный тренд также околонулевой.

Выпуск в сельском хозяйстве и промышленности с исключением сезонности рос на 0,1% в месяц в среднем, что также примерно соответствует долговременной тенденции. В добыче полезных ископаемых выпуск продемонстрировал слабую отрицательную динамику (-0,1% в среднем как за 3 месяца, +0,1% за 12 месяцев). Обработывающие сектора в совокупности демонстрируют стагнацию: 0,0% в среднем за 3 месяца и -0,1% в среднем за 12 месяцев. При этом поддерживают экономику такие сектора как текстильное и швейное производство, производство резиновых и пластмассовых изделий, химическое производство, а также производство кокса и нефтепродуктов. Негативный вклад вносят производство прочих неметаллических минеральных изделий, категория «прочие производства», производство электрооборудова-

ния, а также производство машин и оборудования. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды продолжает стагнировать: 0,0% в среднем как за 3 месяца, +0,1% за 12 месяцев.

В строительстве продолжается долговременная негативная динамика: -0,2% в среднем как за 3 месяца, так за 12 месяцев.

Грузооборот транспорта имеет долговременный негативный тренд (-0,1% в среднем за 12 месяцев), однако в последнее время демонстрировал слабый рост (+0,1 в среднем за 3 месяца).

В 2016 г. наблюдалось более существенное сокращение реальных располагаемых доходов, чем в 2015 г. Однако при этом темп прироста реальной зарплаты за период с начала года перешел в положительную зону: за год в целом реальная зарплата выросла на 0,6%. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый Росстатом, сократился в I кв. 2016 г., вернувшись к уровню I кв. 2015 г., но затем существенно вырос во II и III кв. и к концу года превысил уровень IV кв. 2014 г. Однако несмотря на восстановление потребительских ожиданий и улучшение динамики реальной зарплаты розничный товарооборот и объем платных услуг населению в 2016 г. сократились на 5,2% и 0,3% соответственно. С исключением сезонности розничный товарооборот и объем платных услуг населению в январе – декабре 2016 г. сокращались в среднем на 0,4% и 0,2% соответственно. Соответствующие средние темпы сокращения в октябре-декабре 2016 г. составили почти те же 0,3% и 0,2% соответственно.

С 2016 г. Росстат осуществляет ежеквартальное наблюдение за инвестициями в основной капитал, ежемесячное наблюдение прекращено. Это соответствует мировой практике статистического наблюдения за инвестициями. В динамике инвестиций в основной капитал можно отметить достижение некоторого «дна» в III кв. 2016 г. С исключением сезонности в III кв. они выросли на 1,3% после падения в предыдущем квартале на 1,2%. Средняя динамика инвестиций составила 0,0% за II-III кв. 2016 г., и +0,2% за I-III кв. Таким образом, можно говорить о некоторой стабилизации объема инвестиций.

Прогнозы

13 февраля. Еврокомиссия выпустила очередной обзор перспектив европейской экономики. Эксперты организации отмечают, что основной вклад в рост ВВП Еврозоны в 2016 г. внесло частное потребление на фоне низких цен на нефть, в то время как динамика инвестиций оставалась слабой, несмотря на реализацию программы «количественного смягчения» ЕЦБ; динамика экспорта ухудшилась ввиду торможения внешнего спроса; сошел на нет положительный импульс динамики госрасходов, связанный с увеличением притока иммигрантов в 2015 г. В целом, темпы роста ВВП Еврозоны по итогам 2016 г. снизились на 0,3 п.п., до 1,7%; в 2017-2018 гг. они, как ожидается, существенно не изменятся: возможное улучшение динамики экспорта на фоне проведения анонсированного снижения налогов и увеличения инфраструктурных инвестиций в США будет компенсироваться негативным давлением на инвестиции, связанным с неопределенностью относительно будущего формата экономических взаимосвязей ЕС с Великобританией.

Темпы роста мировой экономики в целом, по оценкам Еврокомиссии, в 2017-2018 гг. значительно повысятся по сравнению с 2016 г. (когда они достигли минимума за период после глобального кризиса 2008-2009 гг.); при этом для группы стран с формирующимися рынками увеличение темпов роста наметилось уже в 2016 г., главным образом ввиду снижения остроты рецессий в ключевых странах-экспортерах природных ресурсов. Основные риски для роста связаны с нарастанием протекционистских тенденций в мировой экономике, а также укреплением доллара на фоне ожиданий более быстрого, чем предполагалось ранее, увеличения ставок ФРС: это дестимулирует приток капитала в страны с формирующимися рынками и инвестиции фирм со значительным накопленным объемом долларового долга.

Эксперты Еврокомиссии ожидают повышения среднегодовых цен на нефть марки Brent на 25% в 2017 г. и их стабильности в 2018 г. На этом фоне прогноз роста российского ВВП составляет 0,8% на 2017 г. и 1,1% на 2018 г. (отметим при этом, что Еврокомиссия использует устаревшие, заниженные оценки динамики ВВП на 2015-2016 гг., см. табл.).

Влияние экономической ситуации на рынок недвижимости.

Постоянное падение доходов населения, отсутствие кредитования, за последние два года привели рынок недвижимости к кризису.

Большого оптимизма по поводу спроса на рынке недвижимости не испытывает ни один эксперт. О восстановлении экономики пока говорить не приходится, доходы людей и компаний не растут. Возможности увеличения цены квадратного метра соответственно не просматриваются (только если не произойдет очередного инфляционного скачка): в 2014 — 2015 годах девелоперы ввели куда больше жилья и коммерческих площадей, чем продали. В 2016-м объем строительства тоже несколько превышает спрос.

Для девелоперов и собственников объектов настала «новая реальность» (как и для всей экономики) — высокой доходности нет и ошибок никто не прощает (точнее, ошибки высоким спросом скомпенсировать не удастся). Главная сложность сегодня в том, что коммерческие объекты постепенно перестают быть высокодоходными, поскольку спрос в кризисный период значительно сократился во всех сегментах. Высокая рентабельность позволяла в докризисный период пользоваться кредитными ресурсами банков и долями частных инвесторов. Теперь, когда средняя доходность проектов в сфере недвижимости равна процентной ставке по депозитам в банках, большинство участников рынка крайне осторожны.

Рынок недвижимости отличается тем, что из всех отраслей он в наибольшей степени способен сопротивляться кризисным явлениям и падение цен на рынке недвижимости можно наблюдать не ранее чем через 3-6 месяцев после начала кризиса. Это объясняется тем, что объекты недвижимости (здания, помещения, сооружения) имеют высокий период рыночной экспозиции (вплоть до 1 года), из-за чего цены и образ мышления продавцов и покупателей на этом рынке отличаются повышенной инерционностью.

Влияние финансового кризиса на рынок недвижимости происходит в основном за счет резкого снижения доступности свободных денег, кредитов и сворачивания инвестиционных программ банков и предприятий. Это естествен-

ным образом уменьшает покупательскую активность, то есть спрос, а поскольку количество объектов на рынке остается прежним, то по законам свободного рынка происходит падение цен. Однако и при падении цен инерционность рынка недвижимости играет свою положительную роль, поскольку цены на рынке снижаются плавно и медленно, по мере дальнейшего развития кризиса. Кроме того, цены на недвижимость даже в условиях финансового кризиса не снижаются слишком сильно, обычно максимальное снижение составляет 20-30% от докризисного уровня. Однако эта инерционность рынка имеет и свою отрицательную сторону, так как и выздоровление на рынке недвижимости происходит заметно позже, чем во всех остальных отраслях.

Еще одна особенность поведения рынка в условиях кредитно-финансового кризиса, которая широко используется в независимой оценке недвижимости – это увеличение разрыва между публикуемыми ценами предложений на объекты недвижимого имущества и их реальными ценами продаж. По статистике московских оценочных компаний, такой разрыв на пике кризиса может достигать 30%, в то время как в обычное время он не превышает 5-10%.

Прогнозы.

Эксперты прогнозируют, что рынок недвижимости будет подвергаться в первую очередь давлению со стороны общеэкономических и политических факторов. В статье «К вопросу обоснования прогноза темпов роста цен на недвижимость в долгосрочной перспективе», опубликованной на сайте APPRAISER.RU, определяется зависимость между долгосрочными (более 20 лет) темпами роста цен на недвижимость и различными статистическими показателями. В результате анализа был сделан вывод о том, что долгосрочные темпы роста цен на недвижимость превышают аналогичные темпы инфляции и при уникальной для каждой страны абсолютной величине достаточно сопоставимы по относительной. В различных исследованиях было отмечено также наличие зависимости между темпами роста ВВП и цен на недвижимость.

Большинство экспертов считают, что со второй половины 2017 года в экономике наступит оживление, к этому времени уже закончатся все дискуссии по поводу будущего нашей финансовой системы и экономики в целом. Из офисного сегмента к этому времени уйдут объекты, которые по-настоящему были ему не нужны, и начнется рост заполняемости качественных площадей. Торговля оживится благодаря росту доходов граждан, что так же скажется на спросе на недвижимость.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объект оценки относится к сегменту рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения.

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;

Приводится исследование рынка земельных участков для коммерческого использования в Республике Башкортостан (кроме г.Уфы с пригородами) за 2 полугодие 2016г выполненное ООО КИТ «Инженеръ» (Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200, Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С.Халтурина, 44)

Рынок земельных участков под коммерческое использование в РБ (кроме г.Уфы с пригородами) является абсолютно неразвитым.

На рынке преимущественно представлены три группы участков:

1.земельные участки, находящиеся в муниципальной (государственной) собственности различных уровней, и предлагаемые в аренду на период строительства с последующей пролонгацией или в собственность. Такие участки, как правило, реализуются с аукционов (торгов) с одним - максимум двумя участниками и одним-двумя шагами аукциона. То есть практически без конкуренции.

Часть предложений - участки большой площади с улучшениями с объемом затрат, не поддающимся предварительной оценке. В том числе и по этой причине цены на такие участки являются очень низкими. И даже по таким ценам большая часть торгов не вызывает интереса у инвесторов.

2.Земельные участки, находящиеся в муниципальной (государственной) собственности, уже переданные в аренду на период строительства, права на которые перепродаются вместе с юридическим лицом, на которое права оформлены.

3.Земельные участки, находящиеся в частной собственности. Как правило, такие участки являются частью территории ранее приватизированных предприятий, участки под индивидуальными жилыми домами или участки под гаражными (садовыми) товариществами.

Участки двух последних групп предлагаются открыто.

Была проанализирована информация, имеющаяся в открытом и ограниченно открытом доступе:

- Сайты агентств недвижимости: ООО Сеть Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ» (<http://www.expert-russia.ru>); АН «Квартал» (<http://www.kvartal-ufa.ru/>); АН «Центр коммерческой недвижимости» (<http://www.cknufa.ru/>); АН «САН» (<http://www.san1993.ru>); АН «Kailasgroup» (<http://www.kailasgroup.ru>); АН «Экополис» (<http://www.ecopolis.biz>); АН «БКСБ-Недвижимость» (<http://bcsb-realty.ru/>) и т.д., всего около 20 агентств.
- Сайты информационных систем по недвижимости: Сайт бесплатных объявлений «Из рук в руки» (<http://ufa.irg.ru/>); Сайт бесплатных объявлений «Вся недвижимость» (<http://v-nedv.ru>); Форум по недвижимости «NERS.ru» (<http://ru.ners.ru/2>); Сайт бесплатных объявлений «АВИТО» (<https://www.avito.ru/ufa>); Сайт бесплатных объявлений «Росриэлт Недвижимость» (<http://www.rosrealt.ru/Ufa>); База данных о недвижимости «ЦИАН» (<http://ufa.cian.ru/commercial/>) и т.д., всего около 10 сайтов.
- Специалисты по рынку недвижимости: АН «Центр коммерческой недвижимости» (Владимир Козлов); АН «Квартал» (Филиппов Иван); АН ПБЛК (Хайбрахманов Ришат); АН «Rain Group Недвижимость» (Садриев Ринат); риэлтор Сафронов Валерий.

- Сайт филиала ФГБУ Федеральная Кадастровая палата Росреестра по Республике Башкортостан. <http://zkprb.ru/>
- Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>
- Сайты торговых систем: b2b, Сбербанк -АСТ, Центр дистанционных торгов, Российский аукционный дом и т.д.

На сайте филиала ФГБУ Федеральная Кадастровая палата Росреестра по Республике Башкортостан информация о сделках с объектами недвижимости не содержит важные качественные характеристики: адрес; точная цена, которую можно отнести к земельному участку и расположенным на нем улучшениям (объектам капитального строительства - ОКСам). То есть не может быть использована для подбора аналогов или сопоставимых объектов. Однако, общая информация о числе совершенных сделок подтверждает выводы о состоянии рынка коммерческой (и не только) недвижимости, сделанные в настоящем обзоре. По Республике Башкортостан общее число сделок с объектами недвижимости всех типов (включая все виды жилой) за 2 полугодие 2016г. составило 39139 шт.: рост по сравнению с аналогичным периодом 2015г. 9% (35676 шт.) и снижение по сравнению с аналогичным периодом 2014г. на 13% (44674 шт.). Большая часть сделок - связаны с переоценкой обеспечения ипотечных кредитов по жилью и реоформление закладных по ипотечным кредитам, ранее выданным по нестроенным объектам, то есть реальных сделок там нет. Всего по РБ за 2 полугодие 2016г. было совершено 28 сделок с объектами коммерческой недвижимости без обременения. Во 2 полугодии 2015г. - 0 (Ноль). В 2014г. - 6. В 2013г. - 7.

В том числе с земельными участками для коммерческого использования во 2 полугодии 2016г. было совершено 12 сделок по Республике Башкортостан (ни одной в г.Уфе). То есть налицо значительное снижение активности на рынке коммерческой недвижимости.

Практически все агентства недвижимости предлагают определенное число объектов. Большая часть предложений объектов на сайтах агентств недвижимости одновременно размещена на сайтах бесплатных объявлений.

Аналогичный результат был получен при анализе большей части сайтов информационных систем по недвижимости.

1. Сайт бесплатных объявлений «АВИТО».

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Продам» - «Промназначения», - было найдено 93 объявления. Из них 45 - в Уфе. То есть собственно по РБ - 48. В июне 2016г. - 77. В декабре 2015г. - 104 объявления. В июне 2015г. - 224 объявления.

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Продам» - «Сельхозназначения (СНТ, ДНП)», - было найдено 331 объявление. Из них 223 - в Уфе. То есть собственно по РБ - 108. Более 80% объявлений этой группы - садовые и дачные участки.

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Куплю» - «Промназначения», - было найдено всего 13 объявлений. Из них 10 - в Уфе. То есть собственно по РБ - 3 (6% от продаж).

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Куплю» - «Сельхозназначения (СНТ, ДНП)», - было найдено 65 объявлений. Из них 36 - в Уфе. То есть собственно по РБ - 29 (26% от продажи).

В этом источнике сокращение частично связано с изменением политики самого ресурса: если раньше риэлторы могли размещать одно и то же объявление несколько раз в сутки, то сейчас - только раз в месяц. Часть объявлений повторяется по несколько раз: то есть уникальных объявлений чуть более половины. Часть объявлений, несмотря на указание на регион «Республика Башкортостан», фактически относятся к г.Уфе и даже другим населенным пунктам РФ (Челябинск, Магнитогорск и т.д.), в части объявлений предлагаются услуги по строительству домов и т.д.

В нескольких подходящих объявлениях не указаны важные характеристики (часть из них): цена и (или) адрес объект. По телефону авторы объявлений предложили сообщить данную информацию лишь при личной встрече. По всем объявлениям с недостающими характеристиками были произведены запросы на уточнение по электронной почте. Небольшая часть писем с ответами была использована для обзора. На остальные запросы ответы не были получены.

2. Сайт бесплатных объявлений «Из рук в руки».

В связи с неудобным поиском популярность данного ресурса у коммерческих продавцов была значительно ниже, чем «АВИТО». Однако, после изменения правил размещения на «АВИТО» популярность обоих ресурсов немного выровнялась. В результате было обнаружено несколько десятков объявлений, несколько из которых являются уникальными.

3.База данных о недвижимости «ЦИАН».

Структурированный поиск по запросу «Земельные участки» на этом ресурсе отсутствует. Все земельные участки на этом ресурсе размещены в различных сегментах коммерческой недвижимости.

4.Сайты агентств недвижимости, иные ресурсы, указанные выше и результаты случайного поиска.

В перечисленных выше источниках было обнаружено еще несколько объявлений (оферты) о продаже земельных участков для коммерческого использования и информация о нескольких сделках с объектами.

Все объекты, по которым имеется информация о ценах реально совершенных сделок, были проданы в рамках приватизации государственного (муниципального) имущества или в рамках торгов по продаже имущества банкротов.

В результате для анализа было собрано 193 земельных участка. В том числе: 8 с ценами несостоявшихся открытых аукционов и 8 с ценами реально совершенных сделок.

На 55 участках имеются улучшения (ОКСы). Однако, эти участки были выбраны для анализа ввиду того что:

-Площадь ОКСов несопоставима с площадью земельных участков (в несколько раз меньше).

-Как правило, техническое состояние и капиталность ОКСов снижают их вклад в суммарную стоимость единого объекта недвижимости.

-В большинстве объявлений о продаже таких объектов указано о продаже земельного участка. По некоторым объектам в объявлении ОКС даже не упоминается, и наличие ОКСа было установлено лишь в процессе проверки информации из объявлений.

-Общее число объектов для анализа невелико и каждый дополнительный объект значительно повышает ширину выборки.

Общее число предложений во 2 полугодии 2016г. является одним из максимальных за много лет.

Как было отмечено ранее, рынок земельных участков для коммерческого использования изменяется под влиянием всех факторов, оказывающих влияние на экономику в целом и рынок недвижимости в частности.

Таблица 7.1

Динамика изменения средних цен на земельные участки для коммерческого использования с декабря 2013г.

№№	Показатель	01.01.14	01.07.14	01.01.15	01.07.15	01.01.16	01.07.16	01.01.17
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Ср. взвеш.цена предложения ЗУ в РБ (без г.Уфы), руб./кв.м	873,1	782,5	1 017,8	1 189,1	747,4	677,6	676,6
2	Изменение, %	1,00	-10,40	30,10	16,80	-37,10	-9,30	-0,10
3	Выборка, шт.	н/д	н/д	н/д	160	167	160	193
4	Примечание. С 01.01.2014 по 01.01.2015 - данные АН "Авеню"							

Диаграмма 1, руб./кв.м



Рост цен предложения в 1 полугодии 2015г. по сравнению с предыдущим периодом, показанный в Таблице и на диаграмме выше, объясняется неразвитостью рынка, значительной неопределенностью на рынке и (предположительно) несопоставимостью исходных баз данных АН «Авеню» и ООО КИТ «Инженер».

Результаты анализа цен сделок и предложений на рынке земельных участков для коммерческого использования в Республике Башкортостан приведены в таблице и на диаграммах ниже.

Таблица 7.2

Основные характеристики рынка земельных участков для коммерческого использования

№ №	Дислокация	Количество объектов всего, шт.	В том числе по категориям, шт			В том числе по правам, шт			В том числе по удаленности от Уфы, шт		
			Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта....	Земли сельскохозяйственного назначения и прочие	Право собственности	Право долевой собственности (пай)	Право аренды	до 50 км	50-200 км	более 200 км
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Города	100	99	1	0	46	0	54	5	53	42
2	Села - райцентры	31	29	0	2	16	0	15	6	17	8
3	Села	62	26	7	29	30	3	29	12	38	12
4	ВСЕГО по РБ	193	154	8	31	92	3	98	23	108	62

Диаграмма 2, шт.



Диаграмма 3, шт.



Период экспозиции в целом по рынку является значительным: в среднем по республике - 0,6 года, с диапазоном от 0,1 до 4,4 года. При этом все объекты с небольшим сроком экспозиции - это объекты, которые выставлены на продажу недавно или объекты, проданные с торгов (выставленные на торги). По объектам последней группы в качестве периода экспозиции указан период после подачи объявления, как правило, один месяц. По сравнению с предыдущим периодом рост составил 1,5 раза.

Информация о средних ценах в разрезе различных характеристик приведена в таблице и на диаграммах ниже.

Таблица 7.3 руб./кв.м

№№	Дислокация	Средняя цена всего	В том числе по категориям:			В том числе по площади:			В том числе по правам			В том числе по удаленности от Уфы		
			Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта....	Земли сельскохозяйственного назначения и прочие	меньше 1000 кв.м	1000-10000 кв.м	больше 10000 кв.м	Право собственности	Право долевой собственности (пай)	Право аренды	до 50 км	50-200 км	более 200 км
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Города	1 017,6	1 025,1	275,0	0,0	1960,8	901	510,7	1141,5	0	912	511,5	1050,9	1036
2	Села - райцентры	556,0	579,9	0,0	210,8	1003,5	417,3	368,8	646,8	0	459,2	375,1	510,7	788,1
3	Села	187,0	293,4	234,7	80,2	978,7	193,7	112,2	210,8	167,9	164,4	186,2	200,2	146,2
4	ВСЕГО по РБ	676,6	817,7	239,7	88,6	1595,1	658,9	270	752	167,9	621,5	306,2	666,6	831,6

Диаграмма 4 руб./кв.м

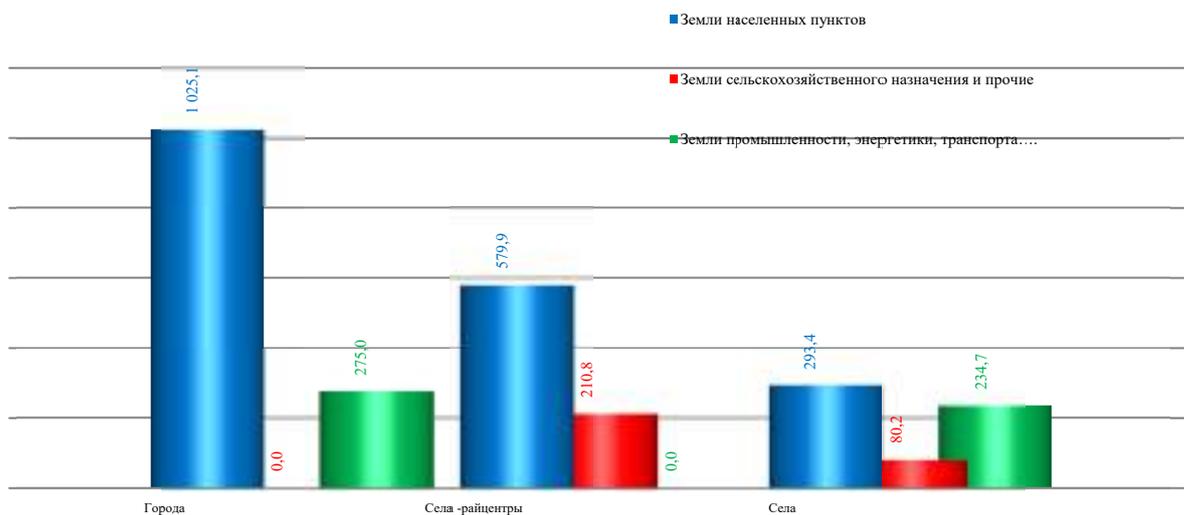


Диаграмма 5, руб./кв.м

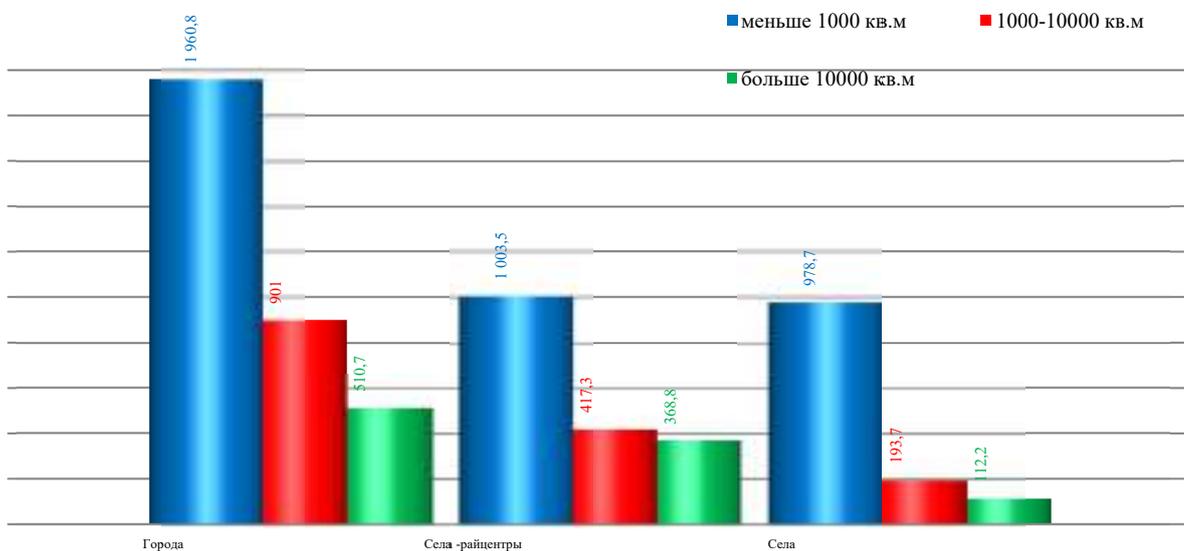
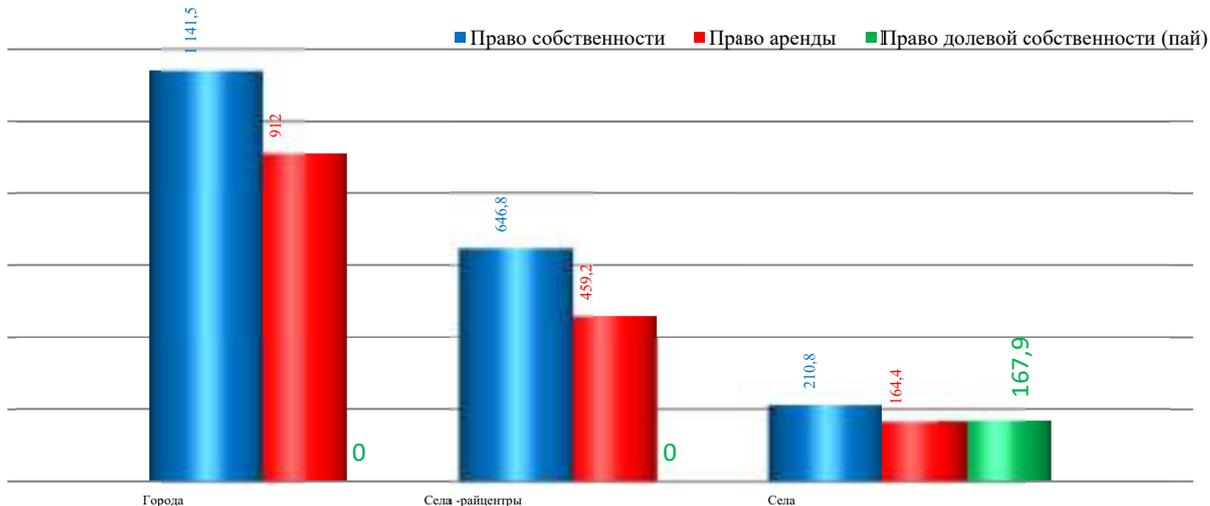


Диаграмма 6, руб./кв.м



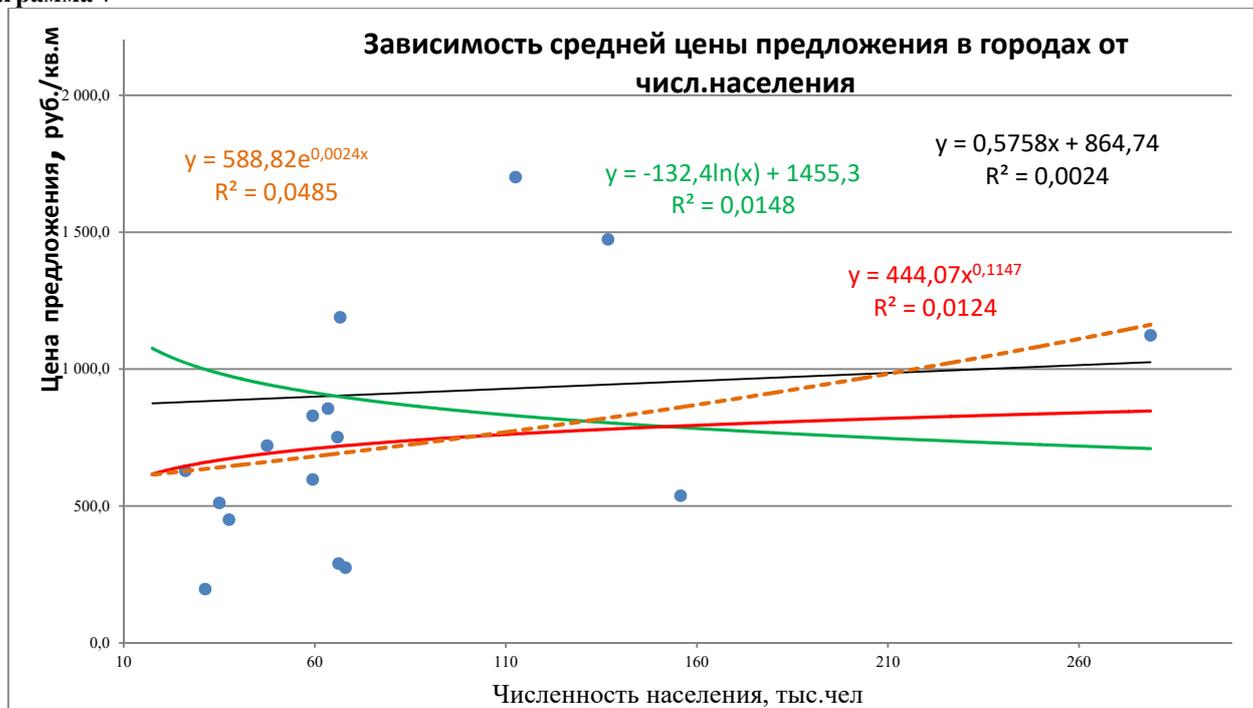
Как видно из таблицы выше, все предварительные гипотезы: средняя цена предложения в городах выше, чем в селах-райцентрах и селах; средняя цена по категории «Земли населенных пунктов» выше, чем средняя цена по землям сельхозназначения и землям промышленности; Средняя цена участков большей площади ниже, чем по меньшей площади; средняя цена участков с передаваемым правом собственности выше, чем по участкам в аренде,- в целом подтверждены. Причем такие соотношения наблюдаются по большей части градаций. Иные соотношения по некоторым градациям объясняются недостаточной развитостью рынка и небольшими выборками по таким градациям. Информация специалистов агентств недвижимости, приведенная в разделе 3.3.3., подтверждает такой вывод.

Информация о средних ценах в разбивке по отдельным городам приведена в таблице ниже.

Таблица 7.4

№№	Дислокация	Число объектов, шт.	Мин.цена предложения, руб./кв.м	Ср.цена предложения, руб./кв.м	Макс.цена предложения, руб./кв.м	Численность населения, тыс.чел
1	2	3	4	5	6	7
1	Агидель	0	0,0	0,0	0,0	15,7
2	Баймак	1	3 333,3	3 333,3	3 333,3	17,5
3	Белебей	4	166,7	597,0	1 545,6	59,4
4	Белорецк	2	533,3	1 189,1	1 844,8	66,6
5	Бирск	2	277,5	720,5	1 163,5	47,5
6	Благовещенск	5	70,0	511,5	1 699,7	35
7	Давлеканово	0	0,0	0,0	0,0	24
8	Дюртюли	3	108,9	197,0	354,2	31,3
9	Ишимбай	2	227,5	289,8	352,1	66,2
10	Кумертау	6	160,7	751,4	2 500,0	65,9
11	Мелеуз	9	245,2	829,5	1 779,4	59,4
12	Нефтекамск	13	292,5	1 473,8	4 375,0	136,7
13	Октябрьский	10	361,7	1 700,9	8 474,6	112,5
14	Салават	6	117,6	537,9	1 088,1	155,7
15	Сибай	1	856,0	856,0	856,0	63,4
16	Стерлитамак	29	81,9	1 123,3	3 333,3	278,7
17	Туймазы	1	275,0	275,0	275,0	68
18	Учалы	2	149,3	450,2	751,1	37,5
19	Янаул	4	440,0	628,7	873,7	26,1
20	ВСЕГО по городам	100	70,0	1 017,6	8 474,6	X

Диаграмма 7



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;

В связи с небольшим числом источников для обзоров рынка коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан общепринятого разделения региона на условных районы (зоны, сектора) нет. В единственном выпускаемом в последние годы обзоре АН «Авеню» разделение производилось по географическому принципу: Северное направление, Восточное направление, Южное направление, Западное направление и Центральная часть (районы расположенные вокруг г.Уфы и Уфимского района РБ).

Однако, при таком зонировании в одно условное направление включаются совершенно несопоставимые районы: например, расположенные в Белокатайском районе, Бирском районе (включая г.Бирск) и Краснокамском районе (включая г.Нефтекамск). То есть зонирование лишается всякого смысла. Более точная детализация практически невозможна в связи с небольшим числом объектов во многих районах. Так на весь северо-восток (7 административных районов) в I полугодии 2016 г. предлагалось всего 34 участка, из которых 12 – в пригородах Уфы.

При объеме всего рынка в 193 объекта какие-либо территориальные градации, не являющиеся (хотя бы на уровне гипотез) ценообразующими факторами, в принципе не нужны.

С учетом всего вышесказанного территориальная группировка объектов была произведена по следующим критериям:

1.Муниципальный. «Города» - «Села- райцентры» (села, являющиеся районными центрами) – «Села» (обычные сельские населенные пункты). Перечень городов взят из документа¹ «Утвержденная оценка численности населения Республики Башкортостан по муниципальным образованиям на 1 января 2015г.». Перечень районных центров взят с Информационного портала Республики Башкортостан².

2.По удаленности от г.Уфы. Все населенные пункты (далее - НП), расположенные: ближе 50 км от Уфы - от 50 до 200 км от Уфы - более 200 км от Уфы. Данная градация является условной и вполне может быть заменена на другую. Однако, в рамках некоторых обзоров данный фактор оказывается значимым.

3.По численности населения (тыс. чел).

Как и любая другая, приведенная выше классификация не является идеальной. Однако, она позволяет группировать более сопоставимые, с точки зрения общерегионального положения, объекты

В общем случае ценообразующими факторами для земельных участков коммерческого назначения в регионе являются:

-качественные показатели, характеризующие местоположение: общая характеристика местоположения; удаленность от красной линии, качество улицы, окружающая застройка; развитость окружающей инфраструктуры; и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.

- количественные показатели, характеризующие местоположение: удаленность от различных центров (от центральной части населенного пункта, от г.Уфы, от крупных автодорог и т.д., а также различных комбинированных удаленностей на их основе). Данные факторы определяются формальным образом и являются объективными. При этом в локальных моделях с близким расположением объектов факторы удаленности от г.Уфы или крупных автодорог, конечно же, незначимы, так как при близости объектов отличия определяются локальным местоположением.

-качественные показатели, характеризующие сам земельный участок: наличие и техническое состояние улучшений; наличие инженерной инфраструктуры; передаваемые в ходе сделки права на земельный участок (право собственности или аренды); разрешенный (возможный) вид использования объекта и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.

- количественные показатели, характеризующие земельный участок: площадь земельного участка (при существенной разнице в площадях).

Все эти факторы имеют достаточно высокую частную корреляцию с ценой предложения, и чаще всего значимы в построенных многофакторных моделях.

Назначение объекта недвижимости является значимым фактором лишь при сравнении объектов из совершенно различных укрупненных сегментов: производственно-складская и общественно-торговая. При выборке объектов из одного укрупненного сегмента зависимость цены предложения от узкого вида использования: торговая или офисная (административная); складская или производственная, - вообще отсутствует. То есть в общем случае рынок не видит разницы в цене между торговыми и офисными объектами или производственными и складскими. Различия могут возникать лишь по конкретным объектам, имеющим индивидуальные конструктивные характеристики, ограничивающие варианты использования. Кроме того, высокая значимость фактора «Вид использования участка» в значительной степени определяется не реальной разницей в стоимости, а тем, что большая часть участков для заведомо производственно-складского использования расположены на окраинах НП в промзонах. Аналогично большая часть участков под заведомо общественно-торговое использование расположена в центральной части НП. То есть значимость фактора «Вид использования участка» фактически определяется не видом разрешенного использования (ВРИ), а площадью, местом расположения и окружающей застройкой. С юридической точки зрения выбор ВРИ в рамках видов, установленных для конкретной зоны (как правило, перечень очень широкий и включает все разумные виды использования), вообще носит в значительной степени уведомительный характер.

¹ Сайт «БашкортостанСтата» <http://bashstat.gks.ru/>

² <https://www.bashkortostan.ru/>

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.

Анализ, произведенный выше, показал, что на рынке земельных участков в РБ действуют стандартные и общепринятые ценообразующие факторы (некоторые - в сложившейся именно для РБ интерпретации):

1. Количественные показатели, характеризующие земельный участок: площадь земельного участка.

2. Качественные показатели, характеризующие земельный участок: Наличие и близость инженерных коммуникаций и т.д.

3. Качественные факторы, описывающие местоположение земельного участка (общегородское и локальное): Окружающая застройка, Общее местоположение, Удаленность от Красной линии и от Центральной части НП.

4. Количественные факторы, описывающие местоположение земельного участка (общегородское):.

На неразвитом рынке с небольшим числом объектов, большим территориальным разбросом, неоднородностью и различной плотностью застройки влияние каждого фактора в значительной степени нивелируется субъективной, зачастую неадекватной оценкой рынка собственником (продавцом).

Необходимо отметить, что рынок земельных участков для коммерческого использования в Республике Башкортостан является неразвитым (нективным). По этой причине отсутствует четкое ценовое зонирование между объектами недвижимости с сопоставимыми по доходу видами разрешенного использования (видами деятельности): административная, развлекательная, торговая и т.д., - с одной стороны, и производственной и складской, - с другой стороны. Практически во всех открытых базах данных одни и те же объекты недвижимости предлагаются на продажу или в аренду в качестве торговых и в качестве административных, или сразу относятся к категории помещений (зданий) свободного назначения. Аналогично происходит по производственной и складской недвижимости. Кроме того, большая часть объектов недвижимости для перехода из одного сопоставимого по доходу вида деятельности в другой не требует значительных инвестиций.

1. Как было отмечено ранее, общая политическая и экономическая ситуация в России и Республике Башкортостан, обострившаяся в 2014 - 2015г., в последнее время остается стабильно тяжелой.

2. Ситуация на рынке коммерческой недвижимости Республики Башкортостан и, в частности, сегменте земельных участков внешне остается достаточно стабильной. При наличии разнонаправленной динамики по ценам предложения и, особенно, ценам реальных сделок

3. Информации о реальном уровне цен сделок и количестве самих сделок по продаже земельных участков под коммерческое использование в Республике Башкортостан практически нет. Однако, по устной информации риэлторов в целом число сделок в последнее время значительно сократилось.

4. На рынке в настоящий момент действуют два основных мотива: инфляционный (накопительный) и защитный (сберегательный). Оба мотива в целом могут способствовать обеспечению ликвидности объектов, расположенных в «удачных» местах и находящихся в частной собственности.

5. С учетом всего вышесказанного сделать обоснованное предположение о будущих тенденциях на рынке объектов для коммерческого использования в Республике Башкортостан не представляется возможным

8. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой стоимости. Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта соответствует определённая величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении о наиболее эффективном использовании собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие " наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает 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.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая допустимость: рассмотрение с точки зрения государственных и местных норм, целевого назначения объекта оценки.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объектов оценки.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В данном случае, учитывая цели и назначения оценки, Оценщик пришёл к выводу о том, что: использование объектов оценки по текущему назначению будет отвечать критерию НЭИ.

9. Описание процесса оценки объектов оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы (п. 23 ФСО №1):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

В данном разделе приводится описание применения подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объектов оценки.

9.1. Используемые подходы к оценке и методы оценки

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

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

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

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.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р), применяется шесть основных методов расчета стоимости земли. Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются 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 земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости затрат на воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Таблица 9.1

Классификация подходов и методов оценки земли

Подходы	Методы
1. Затратный	<i>Не применяется в «чистом виде»</i>
	<i>но, согласно методике элементы затратного подхода используются в следующих методах других подходов</i>
	<i>1.1. Метод выделения сравнительного подхода (частично, для расчета затрат на замещение/воспроизводство)</i>
	<i>1.2. Метод остатка доходного подхода (частично, для расчета затрат на замещение/воспроизводство)</i>
2. Сравнительный	<i>2.1. Метод сравнения продаж</i>
	<i>2.2. Метод выделения</i>
	<i>2.3. Метод распределения</i>
3. Доходный	<i>3.1. Методы прямой капитализации</i>
	<i>3.1.1. Метод капитализации земельной ренты</i>
	<i>3.2. Метод дисконтирования денежных потоков</i>
	<i>3.2.1. Метод остатка</i>
	<i>3.2.2. Метод предполагаемого использования</i>

Затратный подход

Отказ от использования.

Обоснование: Суть затратного подхода, как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим. При этом в части расчета стоимости затрат на воспроизводства или замещения улучшений земельного участка элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения.

Сравнительный подход

Используется.

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки: Применен метод сравнения продаж.

Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании рынка земельных участков в соответствующем регионе:

- объекты сделок на рынке являются однородными;
- обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели;
- информация о ценах является общедоступной.

Оценщик провел анализ рынка купли-продажи земельных участков. Проведенный анализ показал, что имеются все необходимые данные для применения этого метода.

Метод выделения - отказ от применения.

Метод выделения имеет ряд недостатков, способных повлиять на достоверность полученных результатов. Высок риск внести погрешность при определении рыночной стоимости улучшений и определении прибыли предпринимателя. Учитывая высокую общую стоимость единого объекта недвижимости и относительно небольшую стоимость в ней земельного участка, небольшая погрешность в определении стоимости улучшения приводит к значительной погрешности в конечной стоимости земли.

Метод распределения отказ от применения

Для реализации метода распределения необходимо наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. На момент оценки у оценщика нет такой достоверной рыночной информации, поэтому данный метод не применялся.

Доходный подход

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта. Также необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21).

Метода капитализации земельной ренты -отказ от применения

Рынок аренды аналогичных земельных участков в месте расположения оцениваемой собственности отсутствует. На момент проведения оценки не было получено достаточно достоверной информации для применения метода капитализации земельной ренты в рамках доходного подхода при определении рыночной стоимости земельного участка.

Метод остатка- отказ от применения

Стоимость земельного участка в составе единого объекта недвижимости, составляет лишь малую долю, метод остатка очень чувствителен к исходным данным и незначительное изменение исходных данных может существенно влиять на результат оценки.

Метод предполагаемого использования -отказ от применения

В связи с большим количеством допущений, возникающих при прогнозировании расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок, и, как следствие, значительная погрешность в расчетах, Оценщик отказался от использования метода предполагаемого использования.

Учитывая цели и предполагаемое использование результатов оценки, виды определяемой стоимости, специфику объекта оценки, характер и полноту доступной информации, текущее состояние экономики и отрасли, для расчета стоимости объекта оценки использованы:

1. в рамках затратного подхода — **не применялся**
2. в рамках сравнительного подхода — **метод сравнения продаж**
3. в рамках доходного подхода — **не применялся**

9.2. Особенности оценки земли

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от правомочий арендатора, срока действия права, обременений права аренды, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права аренды за определенный период времени при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка (принцип ожидания).

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования арендатором земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости права аренды земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Расчетная величина стоимости права аренды земельного участка может выражаться отрицательной величиной (например, в случае если размер арендной платы, установленный договором аренды земельного участка, выше рыночного размера арендной платы за этот участок). В таких случаях, как правило, не является возможным отчуждение объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на совершении сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

10. Применение сравнительного подхода с приведением расчетов

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления фактически имевших место продаж аналогичных объектов. Этот подход к оценке базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом станет товар с наименьшей ценой.

Основные принципы оценки, примененные в этом подходе, следующие:

- спрос и предложение;
- сбалансированность (предложение и спрос стремятся к установлению равновесия на рынке, однако, точка равновесия обычно не достижима, так как предложение и спрос постоянно изменяются);
- замещение;
- внешние факторы.

Сравнительный подход является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости частных домовладений, квартир, дачных участков, складов, офисных и торговых помещений.

Практическое применение сравнения продаж возможно при наличии развитого рынка недвижимости и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным, либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

Данный подход основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существующим факторам. Информация о продажах сопоставляется с рассматриваемыми объектами по существенным характеристикам, выявленным в данных объектах. Поскольку корректировки определяются преимущественно условиями рынка, то учет пожеланий и действий типичных покупателей и продавцов обязательно включаются в процедуру сравнения.

После того, как выбраны аналоги, далее вносятся поправки или корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

В практике используются процентные и стоимостные корректировки. Если оцениваемый объект лучше по определенной характеристике сопоставимого аналога, то к цене аналога вводится повышающая корректировка – процент или денежная поправка. Если оцениваемый объект хуже аналога, то вносится к цене аналога понижающая корректировка.

В процессе внесения корректировок существенен фактор субъективности. Выбор элемента корректировки и принятие решения о величине этой корректировки основано только на профессионализме оценщика.

Для расчета и внесения корректировок существует ряд методов:

- метод парных продаж;
- экспертный метод;
- статистический метод;
- количественный метод;
- метод валовой ренты.

Скорректированная цена дает Оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи объекта оценки может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий

сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки: спроса и предложения, замещения и вклада.

Согласно [Оценка стоимости недвижимости: Учебник / Грибовский С.В. и др. — М.: Интерреклама, 2003. — 704с., с.21] принцип замещения, основанный на представлениях собственника о полезности объекта, утверждает, что при наличии нескольких аналогичных или сопоставимых объектов недвижимости на рынке наибольшим спросом будет пользоваться объект с наименьшей ценой.

При приобретении имущественных комплексов покупатели учитывают не только техническое состояние и месторасположение объектов, но и стоимость последующих вложений в ремонт и реконструкции в зависимости от дальнейшего использования, основываясь на принципах вклада. Согласно [Оценка стоимости недвижимости: Учебник / Грибовский С.В. и др. — М.: Интерреклама, 2003. — 704с., с.22] принцип вклада, основанный на характеристиках оцениваемого объекта, означает, что стоимость каждой конкретной оставляющей недвижимости соответствует ее вкладу в стоимость целого объекта недвижимости либо величине, на которую уменьшается общая стоимость, при отсутствии данного компонента недвижимости.

В соответствии с **ФСО №7** при оценке недвижимости сравнение проводят по следующим основным элементам:

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

1. Выбор единицы сравнения

Согласно п.22 г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Показателем цены является величина, выраженная в рублях, в расчете на 1 кв.м общей площади земельного участка.

2. Выбор и описание объектов-аналогов

Согласно п.22б ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Согласно п.22в ФСО №7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила (обоснование) их отбора для проведения расчетов.

Обоснование отбора объектов-аналогов:

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное (для земельных участков не рассматривается).

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

Проанализировав рынок земельных участков сельхоз назначения, оценщик смог подобрать ряд объектов расположенных в местах схожих по инвестиционной привлекательности.

Имеющиеся предложения о продаже земельных участков сельхоз назначения, описание объема доступных оценщику рыночных данных

Таблица 10.1

	Адрес	площадь м2	вид права	цена, руб.	цена за м2, руб.	источник информации	объявление	дата объявления	
1	с. Красный Зилим, ул Центральная, Архангельское, Башкортостан	424 000	собственность	4000000	9	http://www.domofond.ru/uchastokze-mli-na-prodazhu-arhangel'skoe-183720017	Земельный участок, категории-земли с/х назначения, разрешенное использование- скотоводство (для сенокосения). Участок расположен в 400 м. от населенного пункта, в 2 км от трассы Архангельское-Стерлитамак, вдоль берега р.Зилим. Ограничений и обременений нет.	22.05.2017	земли с/х назначения
2	РТ, Бавлинский р-н	80 000	собственность	800000	10	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/	Продается или меняется 8 Га земли для ведения фермерских хозяйств. возможен выбор земли удобный для Вас. Река, лес. трасса. Собственник. Земля находится в Бавлинском р-не	25.03.2017	земли с/х назначения
3	РБ Бураевский район д. Мулино	1 000 000	собственность	2000000	2	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/	Продам земельный участок площадью 1000 га, находящийся рядом с прудом. Земля в обработанном состоянии, регулярно проводятся посевные работы. До г. БИРСК 35 км. Рядом с участком проходит линия ЭЛП и газопровод. Торг возможен.	24.05.2016	земли с/х назначения
4	Башкортостан, Стерлитамак, Стерлитамакский район	80 000	собственность	350000	4,375	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/	Продается земельный пай СНТ 8 га в 40 км от Стерлитамака. Цена договорная	13.01.2017	земли с/х назначения
5	Башкортостан, Давлекановский район с. Мияшево	480 000	собственность	4800000	10	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/	поле сельхозназначения площадью 48 гектаров обрабатывается с 1995 года. В настоящее время посеены многолетний костер 20 га, голозерный овес 10 га, подсолнечник 18 га. Земля плодородная расположена вблизи с. Мякаш Давлекановского района.	04.05.2017	земли с/х назначения
6	РБ, Федоровский -н д. Федоровка	120 000	собственность	650000	5,42	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/	продается 12 гектар земли, документы готовы к продаже. торг	18.07.2016	земли с/х назначения
7	Дюртюлинский район с. Новокангышево	585 000	собственность	4500000	7,69	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/	Продается земельный участок 58,5 га . Категория земель земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование : для сельскохозяйственного производства. Дюртюлинский район Республики Башкортостан, рядом с селом Новокангышево.	03.08.2016	земли с/х назначения
8	Башкортостан Респ, р-н Давлекановский, с/с Сергиопольский	157 943	аренда	100000	0,63	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/	Продается либо сдается в субаренду земельный участок в Давлекановском районе, Сергиопольский с/с. 15 га кадастровый номер 02:20:000000:1742. Назначение для сельскохозяйственного производства.	18.09.2016	земли с/х назначения
9	Башкортостан, Буздякский р-н около село Сергеевка,	280 000	собственность	1000000	3,57	https://bashkortostan-resp.xn--80ajgpcpbhks4a4g.xn--plai/messages/4063358-Prodam-	Продается земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения, площадь 28 Га, расположен в Буздякском районе, в 450-ти метрах от села Сергее-	18.02.2017	земли с/х назначения

						uchastok28-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNP5-km-do-goroda.html	евка.Стоимость зем. участка - 1 млн. рублей.		чения
10	РБ Иглинский р-н д.Тикеево	160 000	собственность	1200000	8	https://www.avito.ru/iglino/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_739069229	продается земельный участок сельхозназначения 16 Га в Иглинском районе,возле д.Тикеево (в собственности, документы подготовлены, от трассы М-5 1.5км.,электричество имеется. Возможен обмен на квартиру или дом в Уфе или Иглино. Торг.	11.05.2017	земли с/х назначения
11	Башкортостан Респ, р-н Иглинский, с/с Калтымановский 02:26:081802:272	399 566	собственность	4395226	11	http://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-ufa-183338367	Для сельскохозяйственного производства. Продается земельный участок 399 566кв.м сельхоз назначения. Выделенный кадастровый номер 02:26:081802:272. Вблизи деревня Верный Иглинский района, менее 5км от г.Уфы. Возможен небольшой торг.110000 тр за гектар.	15.05.2017	земли с/х назначения
12	Башкортостан Респ, р-н Чишминский	768 588	собственность	8000000	10,41	https://bashkortostan-resp.xn--80ajgpcebkhkds4a4g.xn--p1ai/messages/4034472-Prodam-uchastok76.85-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNP40-km-do-goroda.html	Продается земля в Республике Башкортостан в 40км от г.Уфы. Участок расположен в 700 метрах от федеральной трассы М5, Чишминский район.Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного использования, общая площадь 768 588 кв.м. С трех сторон лесопосадки, с одной стороны лес. Участок ровный. Цена 8 000 000 млн. руб. Звоните. Венера.	15.02.2017	земли с/х назначения
13	Башкортостан, р-н Чишминский, с. Еремеево, ул Лесная.7	220 000	собственность	1000000	4,5455	https://bashkortostan-resp.xn--80ajgpcebkhkds4a4g.xn--p1ai/messages/4410492-Prodam-uchastok22-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNP50-km-do-goroda.html	Продается земля сельхоз назначения 22га.Рядом асфальт, электроэнергия,газ.	01.04.2017	земли с/х назначения
14	Башкортостан Респ, р-н Стерлитамакский, с/с Казадаевский, в 50 м от с.Новое Барятино 02:44:151401:823	239 031	собственность	19122480	80	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/	Для сельскохозяйственного производства Продается земельный участок площадью 24 га, с кадастровым номером 02:44:151401:823, земли сельхозназначения, в 50 м от с.Новое Барятино, (цена за 1 га 800000 р.) Продажа от собственника,документы в порядке. Торг реальному покупателю.	27.05.2016	земли с/х назначения
15	РБ, Благовещенский район, с. ИЛЬИНА ПОЛЯНА.	180 000	собственность	6000000	33	http://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-ufa-183299224	Продам Земельный участок. Площадь 18 га. В собственности. РБ, Благовещенский район, с. ИЛЬИНА ПОЛЯНА. Возможны варианты(9 га). Торг.	15.05.2017	земли с/х назначения
16	Башкортостан Респ, р-н Чишминский, с Еремеево	811 100	собственность	5677700	7	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/	Продам участки сельхозназн. рядом с трассой, в собственности, возможно продажа по 2 га с размежеванием,коммуникации рядом,дорога асфальт,заезд асфальт, аренда,обмен на авто или недвижимость,зона ж-1, поле засеяно, земля ровная, торг вопросы по тел,цена за га	28.05.2016	земли с/х назначения
17	РБ, Янаульский район Кисак-Каинский сельсовет (недалеко от	25 000	аренда	500000	20	https://www.avito.ru/neftekamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_652981817	Продается земельный участок площадью 25000кв.м.(2.5ГА) расположен в Янаульском районе Кисак-Каинский сельсовет недалеко от Карманово. Арен-	12.05.2017	земли с/х назначения

	Карманово)						да, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для введения личного подсобного хозяйства. Дорога до участка очищается круглый год (по данной дороге ездят работники Кармановской ГРЭС), имеется электроподстанция разрешено подключение, в 50 м. от участка проходит газопровод, при установке понижающей подстанции можно завести газ на участок (есть предварительное согласие от ГазСервиса). В 500м от участка остановка для электропоезда следующий до г.Нефтекамск. Расстояние до Нефтекамска 35-40 км. Земля ровная, по одну сторону дорога по другую лесной массив, на участке находится озеро. Очень красивое место. По земельному кодексу через три года владения участком разрешен выкуп данного участка в собственность за плату, через год данный участок можно выкупить. Цена выкупа будет составлять 100000 рублей(по кадастровой стоимости). При получении свидетельства о собственности на земельный участок можно изменять разрешенное использование без разрешения и согласия Администрации Янаульского района. Также данный земельный участок можно будет размежевать и поделить на несколько отдельных участков. Земля будет передаваться по договору уступки права с регистрацией договора в регистрационной палате. Рассмотрю обмен на автомобиль или стройматериалы. Выслушаю все предложения.		чения
18	Башкортостан Респ, р-н Уфимский, с/с Кирилловский 02:47:080601:107	18 625	собственность	1800000	97	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ufa-183990033	Продается земельный участок 1.8 Га, кад №02:47:080601:107 Земельный участок в собственности, категория земель:Для возделывания сельскохозяйственных культур.Земельный участок возле асфальтированной дороги Уфа-Иглино.	27.05.2017	земли с/х назначения
19	РБ Кушнаренковский р-н (Напротив Кушнаренково, по новой трассе М7.От трассы 200м)	33 500	собственность	1800000	54	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ufa-183354682	Продаётся земельный участок,сельхоз назнач.,3га35сот в собственности.Напротив Кушнаренково, по новой трассе М7.От трассы 200м.Обмен на другую недвижимость или сдача в аренду- рассматриваю разные варианты.Торг	16.05.2017	земли с/х назначения
20	д. Субакаево Иглинский р-н	50 000	собственность	2000000	40	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ufa-184404894	Продам участок 5 га рядом с д. Субакаево Иглинского р-на. Категория земель земли с/х назначения. Разрешенное использование для иных видов сельскохозяйственного использования	04.06.2017	земли с/х назначения
21	Уфимский район, вблизи деревни Кирилово	73 000	собственность	2300000	32	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ufa-167410382	Продам участок сельхоз назначения, расположен в Уфимском районе, вблизи деревни Кирилово. До участка проходит грунтовая дорога. В 100 метрах протекает река Тауш. Документы все оформлены. Цена договорна	03.06.2017	земли с/х назначения
22	Башкортостан Респ, р-н Чишминский, с Еремеевский	128 000	собственность	7000000	55	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/	Продам земельный участок сельскохозяйственного назначения, площадью 12.8 га. Кадастровый номер:	25.07.2016	земли с/х

	ево, с/с Еремеевский 02:52:071308:2						02:52:071308:0002. Возможна продажа по частям. По всем вопросам обращаться по телефону. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства		назначения
23	Башкортостан Респ, р-н Иглинский около д. Ясная поляна	50 000	собственность	2050000	41	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/	Продается земельный участок площадью 5га, расположенный около деревни Ясная Поляна Иглинского района, земля сельхозназначения в собственности. Рядом проходит автодорога М5, до города 17 км, также рядом газ, электричество. Участок расположен в живописном месте. Документы готовы к продаже.	21.11.2016	земли с/х назначения
24	Уфимский район РБ	5 000 000	собственность	30000000	6,00	https://ufa.xn--80ajgpсрbhkds4a4g.xn--p1ai/messages/5005748-Kolhoz-zemlya.html	Колхоз, земельный участок 500 Га в Уфимском районе РБ, для сельскохозяйственного назначения, в собственности. Строений нет. Продажа. Цена за 1 Га.	03.06.2017	земли с/х назначения

Проанализировав все имеющиеся предложения, можно сделать вывод, что основным ценообразующим фактором для земель сельхозназначения является близость к городу Уфе, такие участки имеют максимальную стоимость. Также на стоимость влияет возможность использования участка не только для сельскохозяйственной деятельности но и для рекреационно. Объекты оценки расположены на расстоянии около 150-250 км от Уфы и используются только лишь для сельскохозяйственных целей. Таким образом, в качестве объектов аналогов были отобраны объекты №№1-13 из таблицы 10.1.

Проведенный анализ влияния местоположения на цену земельных участков сельхозназначения показал, что для участков, которые можно использовать только в сельскохозяйственных целях, район расположения не является ценообразующим фактором (без учета участков расположенных около Уфы). Ценообразующими факторами будут являться площадь земельного участка и вид передаваемых прав.

3. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Согласно таблице описания объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (см. выше) в результате выявленных отличий объектов-аналогов от объекта оценки для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)
- Физические характеристики- площадь,

по элементам сравнения, указанным ниже, различий не выявлено:

- условия финансирования: наличный расчет, возможно с небольшой, предусмотренной рынком/оформлением документов рассрочкой;
- экономические характеристики: особенности и различия не выявлены;
- Местоположение, отличия влияющие на стоимость не выявлены.

Для удобства проведения расчетов, и с учетом влияния ценообразующих факторов, все оцениваемые земельные участки были разделены на группы в зависимости от площади и вида передаваемых прав.

По площади участки были разделены на следующие группы: более 100 Га; от 30 до 100 га; от 10 до 30 га; до 10 га

По виду передаваемых прав на участки в краткосрочной аренде (до 10 лет) и долгосрочной аренде (более 10 лет)

1 группа. Участки площадью до 10 га. Все участки первой группы находятся в краткосрочной аренде (менее 10 лет)

Таблица 10.2

№ согласно общекго списка	Объект оценки	Месторасположение	кадастровый номер	срок аренды	площадь га
14	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:021701:99	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1,3359
19	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:021701:104	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1,7225
21	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:021701:107	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1,0697
34	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070302:28	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1,497
35	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070302:29	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	0,5815
36	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070302:30	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1,3303
38	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070302:32	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	2,8968
41	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070302:35	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	0,7448
42	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070302:36	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	0,2997
44	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070501:27	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	3,4011
45	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070501:28	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	3,1523
47	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:70	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1,8804
48	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:71	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	6,5015
49	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:72	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	4,1316
51	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:75	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1,8729
53	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:77	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	0,5165
54	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:78	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	9,0976
55	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:79	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	0,5366
57	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:81	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	5,0214

58	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:82	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	2,9425
59	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:83	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	3,1682
64	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070801:98	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	4,2224
69	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070802:48	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	3,6559
72	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070802:51	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	5,009
74	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070802:53	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	7,4146
76	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:100101:81	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	4,1811
77	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:100101:82	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	3,7777
78	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:100101:83	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	6,8776
86	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:100401:55	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	7,4445
97	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:050901:22	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	6,7044
101	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:051001:18	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	4,1984
102	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070801:103	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1,8288
103	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070801:104	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	2,7257
104	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070801:105	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	3,4013
105	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070801:106	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1,1414
106	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070801:107	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	3,2752

Расчет рыночной стоимости объектов оценки первой группы

Таблица 10.3

	Оцениваемый объект	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
цена предложения, руб		4000000	800000	2000000	350000	4800000	650000	4500000	100000	1000000	1200000	4395226	8000000	1000000
цена предложения, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки.)	06.06.2017	22.05.2017	25.03.2017	24.05.2016	13.01.2017	04.05.2017	18.07.2016	03.08.2016	18.09.2016	18.02.2017	11.05.2017	15.05.2017	15.02.2017	01.04.2017
корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка, %		-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%
Скорректированная цена, руб/м2		7,2	7,7	1,5	3,4	7,7	4,2	5,9	0,5	2,8	5,8	8,5	8,0	3,5
Местоположение	РБ, Куйбургазинский р-н	с. Красный Зилим, ул Центральная, Архангельское,	РТ, Бавлинский р-н	РБ Бураевский район д. Мулино	Башкортостан, Стерлитамак, Стерлитамакский	Башкортостан, Давлекановский район с. Мияшево	РБ, Федоровский -н д.Федоровка	Дюртюлинский район с. Новокангышево	Башкортостан Респ, р-н Давлекановский, с/с Сергиополь-	Башкортостан, Буздякский р-н около село Сергеевка,	РБ Иглинский р-н д.Тикеево	Башкортостан Респ, р-н Иглинский, с/с Калтыманов-	Башкортостан Респ, р-н Чишминский	Башкортостан, р-н Чишминский, с. Еремеево, ул Лесная.7

		Башкор- тостан			район				ский			ский 02:26:081 802:272		
Корректировка на ме- стоположение		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за кв.м., руб		7,2	7,7	1,5	3,4	7,7	4,2	5,9	0,5	2,8	5,8	8,5	8,0	3,5
передаваемые имуще- ственные права, огра- ничения (обременения) этих прав	кратко- срочная аренда	собствен- ствен- ность	кратко- срочная аренда	собствен- ствен- ность	собствен- ствен- ность	собствен- ствен- ность	собствен- ствен- ность	собствен- ствен- ность						
Корректировка		-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	0,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		5,6	6,0	1,2	2,7	6,0	3,3	4,6	0,5	2,2	4,5	6,6	6,2	2,7
Площадь земельного участка, м2		424 000	80 000	1 000 000	80 000	480 000	120 000	585 000	157 943	280 000	160 000	399 566	768 588	220 000
Площадь земельного участка, ГА	до 10 ГА	42,4	8,0	100,0	8,0	48,0	12,0	58,5	15,8	28,0	16,0	40,0	76,9	22,0
Корректировка		22,00%	0,00%	22,00%	0,00%	22,00%	8,00%	22,00%	8,00%	8,00%	8,00%	22,00%	22,00%	8,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		6,8	6,0	1,5	2,7	7,3	3,6	5,6	0,5	2,4	4,9	8,1	7,6	2,9
категория земель	земли сель- хозназна чения													
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена за кв.м., руб		6,8	6,0	1,5	2,7	7,3	3,6	5,6	0,5	2,4	4,9	8,1	7,6	2,9
среднее значение , руб./м2	4,6													

Вторая группа участков площадью от 10 до 30 га. Все участки второй группы находятся на правах краткосрочной аренды.

Таблица 10.4

№	Объект оценки	Месторасположение	кадастровый номер	срок аренды	площадь га
15	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021701:100	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	12,3232
18	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021701:103	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	18,2623
22	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021701:108	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	11,0752
26	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021901:69	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	22,6887
27	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021901:70	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	10,1323
29	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021901:72	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	13,2226
30	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021901:73	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	16,3075
32	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021901:76	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	13,5723
39	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070302:33	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	15,6027
50	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070601:74	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	12,4222
52	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070601:76	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	12,1605
56	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070601:80	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	13,2081
60	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070601:84	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	22,4275
61	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070601:85	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	16,9613
66	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070801:100	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	28,1339
67	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070801:101	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	11,9602
68	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070801:102	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	12,2302
75	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070802:54	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	12,2862
79	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:100101:84	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	12,8181

80	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:100101:85	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	11,5371
81	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:100101:86	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	13,8377
82	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:100401:50	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	20,3661
83	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:100401:52	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	19,9936
85	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:100401:54	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	12,7015
95	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050802:22	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	22,7016
100	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050902:14	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	13,2005
109	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070801:110	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	11,1256

Расчет рыночной стоимости объектов оценки второй группы

Таблица 10.5

	Оцениваемый объект	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
цена предложения, руб		4000000	800000	2000000	350000	4800000	650000	4500000	100000	1000000	1200000	4395226	8000000	1000000
цена предложения, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, %)	06.06.2017	22.05.2017	25.03.2017	24.05.2016	13.01.2017	04.05.2017	18.07.2016	03.08.2016	18.09.2016	18.02.2017	11.05.2017	15.05.2017	15.02.2017	01.04.2017
корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка, %		-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%
Скорректированная цена, руб/м2		7,2	7,7	1,5	3,4	7,7	4,2	5,9	0,5	2,8	5,8	8,5	8,0	3,5
Местоположение	РБ, Курганский р-н	с. Красный Зилим, ул Центральная, Архангельское, Башкортостан	РТ, Бавлинский р-н	РБ Бураевский район д. Мулино	Башкортостан, Стерлитамак, Стерлитамакский район	Башкортостан, Давлекановский район с. Мияшево	РБ, Федоровский -н д. Федоровка	Дюртюлинский район с. Новокангышево	Башкортостан Респ, р-н Давлекановский, с/с Сергиопольский	Башкортостан, Буздякский р-н около село Сергеевка,	РБ Иглинский р-н д.Тикеево	Башкортостан Респ, р-н Иглинский, с/с Калтымановский 02:26:081 802:272	Башкортостан Респ, р-н Чишминский	Башкортостан, р-н Чишминский, с. Еремеево, ул Лесная.7
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за кв.м., руб		7,2	7,7	1,5	3,4	7,7	4,2	5,9	0,5	2,8	5,8	8,5	8,0	3,5
передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	краткосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	краткосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	0,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		5,6	6,0	1,2	2,7	6,0	3,3	4,6	0,5	2,2	4,5	6,6	6,2	2,7
Площадь земельного участка, м2		424 000	80 000	1 000 000	80 000	480 000	120 000	585 000	157 943	280 000	160 000	399 566	768 588	220 000
Площадь земельного участка, ГА	от 10 до 30	42,4	8,0	100,0	8,0	48,0	12,0	58,5	15,8	28,0	16,0	40,0	76,9	22,0
Корректировка		13,00%	-7,00%	13,00%	-7,00%	13,00%	0,00%	13,00%	0,00%	0,00%	0,00%	13,00%	13,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		6,3	5,6	1,4	2,5	6,8	3,3	5,2	0,5	2,2	4,5	7,5	7,0	2,7
категория земель	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Скорректированная цена за кв.м., руб		6,3	5,6	1,4	2,5	6,8	3,3	5,2	0,5	2,2	4,5	7,5	7,0	2,7
среднее значение, руб./м2	4,3													

Третья группа участков площадью от 30 до 100 га на правах краткосрочной аренды.

Таблица 10.6

N	Объект оценки	Месторасположение	кадастровый номер	срок аренды	площадь га
20	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021701:105	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	51,9738
24	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021901:66	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	35,575
28	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021901:71	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	42,755
40	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070302:34	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	43,0384
43	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070501:26	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	55,2856
46	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070601:69	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	44,7885
62	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070801:96	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	66,8068
63	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070801:97	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	49,6629
65	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070801:99	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	97,6366
70	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070802:49	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	82,8217
73	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070802:52	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	37,6475
84	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:100401:53	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	45,4916
92	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050801:8	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	99,5987
94	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050802:21	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	95,2687
96	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050802:23	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	69,545
98	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050901:23	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	79,9714
99	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050901:24	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	39,1632
107	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070801:108	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	68,6998
108	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070801:109	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	42,2371
114	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	02:28:000000:1348	Аренда (3 года) от 22.05.2015г.	52,6709
115	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	02:28:000000:1423	Аренда (3 года) от 14.04.2015г.	36,7501
132	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:000000:817	Аренда (5 лет) от 25.03.2014г.	67
134	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:030201:261	Аренда (10 лет) от 20.02.2014г.	54
135	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:100102:55	Аренда (10 лет) от 20.02.2014г.	56,7853
136	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:100102:56	Аренда (10 лет) от 20.02.2014г.	57,4672
138	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:150402:17	Аренда (10 лет) от 05.02.2014г.	63

Расчет рыночной стоимости объектов оценки группы 3

Таблица 10.7

	Оцениваемый объект	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
цена предложения, руб		4000000	800000	2000000	350000	4800000	650000	4500000	100000	1000000	1200000	4395226	8000000	1000000
цена предложения, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки.)	06.06.2017	22.05.2017	25.03.2017	24.05.2016	13.01.2017	04.05.2017	18.07.2016	03.08.2016	18.09.2016	18.02.2017	11.05.2017	15.05.2017	15.02.2017	01.04.2017
корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка, %		-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%
Скорректированная цена, руб/м2		7,2	7,7	1,5	3,4	7,7	4,2	5,9	0,5	2,8	5,8	8,5	8,0	3,5
Местоположение	РБ, Куюргазинский, Кугарчинский, Ишимбайский	с. Красный Зилим, ул Центральная, Архангельское,	РТ, Бавлинский р-н	РБ Бураевский район д. Мулино	Башкортостан, Стерлитамак, Стерлитамакский	Башкортостан, Давлекановский район с. Мияшево	РБ, Федоровский -н д.Федоровка	Дюртюлинский район с. Новокангышево	Башкортостан Респ, р-н Давлекановский, с/с Сергиополь-	Башкортостан, Буздякский р-н около село Сергеевка,	РБ Иглинский р-н д.Тикеево	Башкортостан Респ, р-н Иглинский, с/с Калтыманов-	Башкортостан Респ, р-н Чишминский	Башкортостан, р-н Чишминский, с. Еремеево, ул Лесная.7

	р-н	Башкор- тостан			район				ский			ский 02:26:081 802:272		
Корректировка на ме- стоположение		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за кв.м., руб		7,2	7,7	1,5	3,4	7,7	4,2	5,9	0,5	2,8	5,8	8,5	8,0	3,5
передаваемые имуще- ственные права, огра- ничения (обременения) этих прав	кратко- срочная аренда	собствен- ствен- ность	кратко- срочная аренда	собствен- ствен- ность	собствен- ствен- ность	собствен- ствен- ность	собствен- ствен- ность	собствен- ствен- ность						
Корректировка		-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	0,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		5,6	6,0	1,2	2,7	6,0	3,3	4,6	0,5	2,2	4,5	6,6	6,2	2,7
Площадь земельного участка, м2		424 000	80 000	1 000 000	80 000	480 000	120 000	585 000	157 943	280 000	160 000	399 566	768 588	220 000
Площадь земельного участка, ГА	от 30 до 100	42,4	8,0	100,0	8,0	48,0	12,0	58,5	15,8	28,0	16,0	40,0	76,9	22,0
Корректировка		0,00%	-18,00%	0,00%	-18,00%	0,00%	-12,00%	0,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	0,00%	0,00%	-12,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		5,6	4,9	1,2	2,2	6,0	2,9	4,6	0,4	1,9	4,0	6,6	6,2	2,4
категория земель	земли сель- хозназна чения													
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена за кв.м., руб		5,6	4,9	1,2	2,2	6,0	2,9	4,6	0,4	1,9	4,0	6,6	6,2	2,4
среднее значение , руб./м2	3,8													

Четвертая группа участков площадью от 30 до 100 га на правах долгосрочной аренды.

Таблица 10.8

N	Объект оценки	Месторасположение	кадастровый номер	срок аренды	площадь га
2	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	02:35:070801:127	Аренда (15 лет) от 05.09.2013г.	78,5747
10	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куяргазинский р-н	02:35:050901:32	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	93,5218

11	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:020902:149	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	72
146	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	02:34:101003:60	Аренда (20 лет) от 26.09.2010г.	89,7714
147	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	02:34:011001:4	Аренда (20 лет) от 23.04.2012г.	42,9847

Расчет рыночной стоимости объектов оценки четвертой группы

Таблица 10.9

	Оцениваемый объект	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
цена предложения, руб		4000000	800000	2000000	350000	4800000	650000	4500000	100000	1000000	1200000	4395226	8000000	1000000
цена предложения, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки.)	06.06.2017	22.05.2017	25.03.2017	24.05.2016	13.01.2017	04.05.2017	18.07.2016	03.08.2016	18.09.2016	18.02.2017	11.05.2017	15.05.2017	15.02.2017	01.04.2017
корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение												
корректировка, %		-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%
Скорректированная		7,2	7,7	1,5	3,4	7,7	4,2	5,9	0,5	2,8	5,8	8,5	8,0	3,5

цена, руб/м2														
Местоположение	РБ, Кугарчинский р-н	с. Красный Зилим, ул Центральная, Архангельское, Башкортостан	РТ, Бавлинский р-н	РБ Бураевский район д. Мулино	Башкортостан, Стерлитамак, Стерлитамакский район	Башкортостан, Давлекановский район с. Мияшево	РБ, Федоровский -н д.Федоровка	Дюртюлинский район с. Новокангышево	Башкортостан Респ, р-н Давлекановский, с/с Сергиопольский	Башкортостан, Буздякский р-н около село Сергеевка,	РБ Иглинский р-н д.Тикеево	Башкортостан Респ, р-н Иглинский, с/с Калтымановский 02:26:081 802:272	Башкортостан Респ, р-н Чишминский	Башкортостан, р-н Чишминский, с. Еремеево, ул Лесная.7
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за кв.м., руб		7,2	7,7	1,5	3,4	7,7	4,2	5,9	0,5	2,8	5,8	8,5	8,0	3,5
передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	краткосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%	11,54%	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		6,3	6,7	1,3	3,0	6,7	3,7	5,1	0,6	2,4	5,0	7,4	7,0	3,0
Площадь земельного участка, м2		424 000	80 000	1 000 000	80 000	480 000	120 000	585 000	157 943	280 000	160 000	399 566	768 588	220 000
Площадь земельного участка, ГА	от 30 до 100	42,4	8,0	100,0	8,0	48,0	12,0	58,5	15,8	28,0	16,0	40,0	76,9	22,0
Корректировка		0,00%	-18,00%	0,00%	-18,00%	0,00%	-12,00%	0,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	0,00%	0,00%	-12,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		6,3	5,5	1,3	2,5	6,7	3,3	5,1	0,5	2,1	4,4	7,4	7,0	2,6
категория земель	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена за кв.м., руб		6,3	5,5	1,3	2,5	6,7	3,3	5,1	0,5	2,1	4,4	7,4	7,0	2,6
среднее значение , руб./м2	4,2													

Пятая группа участков площадью более 100 га на правах краткосрочной аренды.

Таблица 10.10

№	Объект оценки	Месторасположение	кадастровый номер	срок аренды	площадь га
3	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:000000:226	Аренда (10 лет) от 16.08.2010г.	2494,5159
16	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021701:101	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	428,3157
17	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021701:102	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	165,0334
23	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021702:10	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	221,9284
25	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021901:68	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	197,4569
31	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021901:75	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	141,6555
33	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021901:77	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	118,3616
37	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070302:31	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	130,7571
71	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070802:50	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	134,1178
87	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:100401:58	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	221,1801
88	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:000000:218	Аренда (10 лет) от 16.08.2010г.	1169,5786
89	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:000000:228	Аренда (10 лет) от 16.08.2010г.	1535,8862
90	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:020802:49	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1043,6365
91	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:020902:136	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	121,9825
93	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050802:20	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	137,4877
110	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	02:28:000000:0194	Аренда (15 лет) от 29.03.2010г.	1346,5
111	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	02:28:000000:0187	Аренда (15 лет) от 18.03.2010г.	568
112	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	02:28:000000:0179	Аренда (15 лет) от 18.03.2010г.	2962,8
113	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	02:28:000000:0181	Аренда (3 года) от 09.04.2015г.	499,6802
116	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	02:37:000000:0311	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	3220

117	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	02:37:000000:0312	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	389,2
118	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	02:37:000000:307	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	1170,5
119	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	02:37:000000:0255	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	1851
120	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	02:37:000000:0292	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	1871,4
121	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	02:37:000000:0278	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	1793,6435
122	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	02:37:000000:0289	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	1235,244
131	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:000000:375	Аренда (5 лет) от 25.03.2014г.	4466,5281
133	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:000000:0391	Аренда (5 лет) от 20.02.2014г.	3519,814
137	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:070103:11	Аренда (10 лет) от 20.02.2014г.	142,3948
139	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:000000:400	Аренда (10 лет) от 16.07.2010г.	2719,7682
140	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:000000:0377	Аренда (10 лет) от 16.07.2010г.	1331
141	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:000000:379	Аренда (10 лет) от 16.07.2010г.	2344
142	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:000000:373	Аренда (10+5 лет) от 16.07.2010г.	2356,2228

Расчет рыночной стоимости объектов оценки пятой группы

Таблица 10.11

	Оцениваемый объект	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
цена предложения, руб		4000000	800000	2000000	350000	4800000	650000	4500000	100000	1000000	1200000	4395226	8000000	1000000
цена предложения, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки.)	06.06.2017	22.05.2017	25.03.2017	24.05.2016	13.01.2017	04.05.2017	18.07.2016	03.08.2016	18.09.2016	18.02.2017	11.05.2017	15.05.2017	15.02.2017	01.04.2017
корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка, %		-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%
Скорректированная цена, руб/м2		7,2	7,7	1,5	3,4	7,7	4,2	5,9	0,5	2,8	5,8	8,5	8,0	3,5
Местоположение	РБ, Кургазинский, Кугарчинский, Ишимбайский р-н	с. Красный Зилим, ул Центральная, Архангельское, Башкортостан	РТ, Бавлинский р-н	РБ Бураевский район д. Мулино	Башкортостан, Стерлитамак, Стерлитамакский район	Башкортостан, Давлекановский район с. Микяшево	РБ, Федоровский -н д.Федоровка	Дюртюлинский район с. Новокангышево	Башкортостан Респ, р-н Давлекановский, с/с Сергиопольский	Башкортостан, Буздякский р-н около село Сергеевка,	РБ Иглинский р-н д.Тикеево	Башкортостан Респ, р-н Иглинский, с/с Калтымановский 02:26:081 802:272	Башкортостан Респ, р-н Чишминский	Башкортостан, р-н Чишминский, с. Еремеево, ул Лесная.7
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за кв.м., руб		7,2	7,7	1,5	3,4	7,7	4,2	5,9	0,5	2,8	5,8	8,5	8,0	3,5
передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	краткосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	краткосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	0,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		5,6	6,0	1,2	2,7	6,0	3,3	4,6	0,5	2,2	4,5	6,6	6,2	2,7
Площадь земельного участка, м2		424 000	80 000	1 000 000	80 000	480 000	120 000	585 000	157 943	280 000	160 000	399 566	768 588	220 000

Площадь земельного участка, ГА	более 100	42,4	8,0	100,0	8,0	48,0	12,0	58,5	15,8	28,0	16,0	40,0	76,9	22,0
Корректировка		-4,00%	-22,00%	-4,00%	-22,00%	-4,00%	-16,00%	-4,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-4,00%	-4,00%	-16,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		5,4	4,7	1,2	2,1	5,8	2,8	4,4	0,4	1,8	3,8	6,3	6,0	2,3
категория земель	земли сельхозназначения													
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена за кв.м., руб		5,4	4,7	1,2	2,1	5,8	2,8	4,4	0,4	1,8	3,8	6,3	6,0	2,3
среднее значение, руб./м2	3,6													

Шестая группа участков площадью более 100 га на правах долгосрочной аренды.

Таблица 10.12

N	Объект оценки	Месторасположение	кадастровый номер	срок аренды	площадь га
1	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:000000:696	Аренда (15 лет) от 05.09.2013г.	385,4681
4	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:050902:16	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	156,6878
5	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:050901:28	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	153,0801
6	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:050902:15	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	207,4438
7	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:050901:29	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	203,0279
8	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:050901:31	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	135,1247
9	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:050901:27	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	129,6128
12	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:050901:30	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	139,0617
13	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:050902:17	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	135,0002
123	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н	02:37:000000:313	Аренда (49 лет) от 14.07.2010г.	3147,4895
124	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н	02:37:000000:211	Аренда (49 лет) от 13.09.2010г.	934,2946
125	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н	02:37:000000:215	Аренда (49 лет) от 13.09.2010г.	512,3773

126	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	02:37:000000:290	Аренда (49 лет) от 06.04.2009г.	894,2319
127	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	02:37:000000:185	Аренда (49 лет) от 06.04.2009г.	117,6828
128	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	02:37:000000:256	Аренда (49 лет) от 06.04.2009г.	671,1771
129	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	02:37:000000:306	Аренда (49 лет) от 06.04.2009г.	840,4015
130	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	02:37:000000:310	Аренда (49 лет) от 06.04.2009г.	1469,5079
143	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	02:34:000000:418	Аренда (49 лет) от 01.06.2011г.	2179,9983
144	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	02:34:000000:459	Аренда (20 лет) от 26.09.2010г.	1162,4414
145	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	02:34:101003:59	Аренда (20 лет) от 26.09.2010г.	306,5347
148	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	02:34:000000:924	Аренда (20 лет) от 17.03.2014г.	425,3547

Расчет рыночной стоимости объектов оценки шестой группы

Таблица 10.13

	Оцениваемый объект	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
цена предложения, руб		4000000	800000	2000000	350000	4800000	650000	4500000	100000	1000000	1200000	4395226	8000000	1000000
цена предложения, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки.)	06.06.2017	22.05.2017	25.03.2017	24.05.2016	13.01.2017	04.05.2017	18.07.2016	03.08.2016	18.09.2016	18.02.2017	11.05.2017	15.05.2017	15.02.2017	01.04.2017
корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		9,4	10,0	2,0	4,4	10,0	5,4	7,7	0,6	3,6	7,5	11,0	10,4	4,5
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка, %		-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%	-23,1%
Скорректированная цена, руб/м2		7,2	7,7	1,5	3,4	7,7	4,2	5,9	0,5	2,8	5,8	8,5	8,0	3,5
Местоположение	РБ, Кугарчинский, Ишимбайский р-н	с. Красный Зилим, ул Центральная, Архангельское, Башкортостан	РТ, Бавлинский р-н	РБ Бураевский район д. Мулино	Башкортостан, Стерлитамак, Стерлитамакский район	Башкортостан, Давлекановский район с. Микяшево	РБ, Федоровский -н д.Федоровка	Дюртюлинский район с. Новокангышево	Башкортостан Респ, р-н Давлекановский, с/с Сергиопольский	Башкортостан, Буздякский р-н около село Сергеевка,	РБ Иглинский р-н д.Тикеево	Башкортостан Респ, р-н Иглинский, с/с Калтымановский 02:26:081 802:272	Башкортостан Респ, р-н Чишминский	Башкортостан, р-н Чишминский, с. Еремеево, ул Лесная.7
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за кв.м., руб		7,2	7,7	1,5	3,4	7,7	4,2	5,9	0,5	2,8	5,8	8,5	8,0	3,5
передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	краткосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%	11,54%	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		6,3	6,7	1,3	3,0	6,7	3,7	5,1	0,6	2,4	5,0	7,4	7,0	3,0
Площадь земельного участка, м2		424 000	80 000	1 000 000	80 000	480 000	120 000	585 000	157 943	280 000	160 000	399 566	768 588	220 000
Площадь земельного участка, ГА	более 100	42,4	8,0	100,0	8,0	48,0	12,0	58,5	15,8	28,0	16,0	40,0	76,9	22,0
Корректировка		-4,00%	-22,00%	-4,00%	-22,00%	-4,00%	-16,00%	-4,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-4,00%	-4,00%	-16,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		6,0	5,2	1,2	2,3	6,4	3,1	4,9	0,5	2,0	4,2	7,1	6,7	2,5
категория земель	земли сель-	земли сель-	земли сель-	земли сель-	земли сель-	земли сель-	земли сель-	земли сель-	земли сель-	земли сель-	земли сель-	земли сель-	земли сель-	земли сель-

	хозназначения													
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена за кв.м., руб		6,0	5,2	1,2	2,3	6,4	3,1	4,9	0,5	2,0	4,2	7,1	6,7	2,5
среднее значение , руб./м2	4,0													

Описание вносимых поправок:

- 1. Условия рынка (скидки к ценам предложений).** Размер корректировки был определён на основе «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки, издание 4. Нижний Новгород 2016» авторы Лейфер Л.А и др., он составляет для неактивного рынка 23,1%.(для земель сельхозназначения)
- 2. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки).** Предложения к продаже по объектам аналогам №3,6-8 были сделаны в 2016 году. Рынок коммерческой недвижимости демонстрирует стабильность, никаких изменений за данный период на рынке не наблюдается. Учитывая большой срок экспозиции для земельных участков, в среднем по республике - 0,6 года, с диапазоном от 0,1 до 4,4 года. (подробнее в рамках «Анализа рынка объекта оценки »), корректировка на изменение цен за период принимается равной 0%.
- 3. Корректировка на передаваемые имущественные права.** Размер корректировки был определён на основе «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки, издание 4. Нижний Новгород 2016» авторы Лейфер Л.А и др. (приведено в приложении), для краткосрочной аренды понижающий коэффициент(относительно права собственности) составляет 0,78, для долгосрочной 0,87.
- 4. Корректировка на площадь.** Размер корректировки был определён на основе «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки, издание 4. Нижний Новгород 2016» авторы Лейфер Л.А и др.

Таблица 10.14

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Для объекта оценки в качестве стоимости 1 кв.м. было принято среднее значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов .

Вывод: Результатом сравнительного подхода (промежуточным результатом оценки) является рыночная стоимость объекта оценки ,

Таблица 10.15

№ в общем списке	Объект оценки	Месторасположение	Кадастровый номер	Срок аренды, дата договора	площадь ГА	стоимость сравнительным подходом за 1 м ² , руб	стоимость сравнительным подходом , руб
14	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:021701:99	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1,3359	4,6	61451
19	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:021701:104	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1,7225	4,6	79235
21	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:021701:107	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1,0697	4,6	49206
34	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070302:28	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1,497	4,6	68862
35	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070302:29	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	0,5815	4,6	26749

36	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070302:30	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1,3303	4,6	61194
38	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070302:32	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	2,8968	4,6	133253
41	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070302:35	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	0,7448	4,6	34261
42	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070302:36	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	0,2997	4,6	13786
44	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070501:27	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	3,4011	4,6	156451
45	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070501:28	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	3,1523	4,6	145006
47	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:70	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1,8804	4,6	86498
48	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:71	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	6,5015	4,6	299069
49	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:72	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	4,1316	4,6	190054
51	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:75	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1,8729	4,6	86153
53	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:77	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	0,5165	4,6	23759
54	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:78	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	9,0976	4,6	418490
55	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:79	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	0,5366	4,6	24684
57	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:81	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	5,0214	4,6	230984
58	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:82	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	2,9425	4,6	135355
59	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:83	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	3,1682	4,6	145737
64	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070801:98	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	4,2224	4,6	194230

69	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070802:48	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	3,6559	4,6	168171
72	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070802:51	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	5,009	4,6	230414
74	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070802:53	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	7,4146	4,6	341072
76	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:100101:81	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	4,1811	4,6	192331
77	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:100101:82	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	3,7777	4,6	173774
78	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:100101:83	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	6,8776	4,6	316370
86	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:100401:55	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	7,4445	4,6	342447
97	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:050901:22	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	6,7044	4,6	308402
101	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:051001:18	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	4,1984	4,6	193126
102	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070801:103	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1,8288	4,6	84125
103	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070801:104	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	2,7257	4,6	125382
104	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070801:105	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	3,4013	4,6	156460
105	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070801:106	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1,1414	4,6	52504
106	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070801:107	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	3,2752	4,6	150659
15	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:021701:100	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	12,3232	4,3	529897,6
18	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:021701:103	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	18,2623	4,3	785278,9
22	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:021701:108	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	11,0752	4,3	476233,6

26	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:021901:69	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	22,6887	4,3	975614,1
27	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:021901:70	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	10,1323	4,3	435688,9
29	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:021901:72	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	13,2226	4,3	568571,8
30	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:021901:73	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	16,3075	4,3	701222,5
32	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:021901:76	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	13,5723	4,3	583608,9
39	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070302:33	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	15,6027	4,3	670916,1
50	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:74	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	12,4222	4,3	534154,6
52	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:76	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	12,1605	4,3	522901,5
56	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:80	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	13,2081	4,3	567948,3
60	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:84	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	22,4275	4,3	964382,5
61	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070601:85	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	16,9613	4,3	729335,9
66	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070801:100	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	28,1339	4,3	1209757,7
67	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070801:101	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	11,9602	4,3	514288,6
68	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070801:102	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	12,2302	4,3	525898,6
75	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:070802:54	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	12,2862	4,3	528306,6
79	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:100101:84	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	12,8181	4,3	551178,3
80	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Куюргазинский р-н	02:35:100101:85	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	11,5371	4,3	496095,3

81	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	02:35:100101:86	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	13,8377	4,3	595021,1
82	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	02:35:100401:50	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	20,3661	4,3	875742,3
83	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	02:35:100401:52	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	19,9936	4,3	859724,8
85	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	02:35:100401:54	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	12,7015	4,3	546164,5
95	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	02:35:050802:22	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	22,7016	4,3	976168,8
100	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	02:35:050902:14	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	13,2005	4,3	567621,5
109	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	02:35:070801:110	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	11,1256	4,3	478400,8
2	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	02:35:070801:127	Аренда (15 лет) от 05.09.2013г.	78,5747	4,2	3300137
10	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	02:35:050901:32	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	93,5218	4,2	3927916
11	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	02:35:020902:149	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	72	4,2	3024000
20	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	02:35:021701:105	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	51,9738	3,8	1975004
24	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	02:35:021901:66	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	35,575	3,8	1351850
28	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	02:35:021901:71	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	42,755	3,8	1624690
40	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	02:35:070302:34	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	43,0384	3,8	1635459
43	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	02:35:070501:26	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	55,2856	3,8	2100853
46	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	02:35:070601:69	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	44,7885	3,8	1701963
62	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Курьгазинский р-н	02:35:070801:96	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	66,8068	3,8	2538658

63	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070801:97	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	49,6629	3,8	1887190
65	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070801:99	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	97,6366	3,8	3710191
70	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070802:49	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	82,8217	3,8	3147225
73	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070802:52	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	37,6475	3,8	1430605
84	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:100401:53	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	45,4916	3,8	1728681
92	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050801:8	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	99,5987	3,8	3784751
94	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050802:21	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	95,2687	3,8	3620211
96	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050802:23	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	69,545	3,8	2642710
98	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050901:23	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	79,9714	3,8	3038913
99	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050901:24	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	39,1632	3,8	1488202
107	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070801:108	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	68,6998	3,8	2610592
108	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070801:109	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	42,2371	3,8	1605010
114	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	02:28:000000:1348	Аренда (3 года) от 22.05.2015г.	52,6709	3,8	2001494
115	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	02:28:000000:1423	Аренда (3 года) от 14.04.2015г.	36,7501	3,8	1396504
132	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:000000:817	Аренда (5 лет) от 25.03.2014г.	67	3,8	2546000
134	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:030201:261	Аренда (10 лет) от 20.02.2014г.	54	3,8	2052000
135	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:100102:55	Аренда (10 лет) от 20.02.2014г.	56,7853	3,8	2157841

136	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:100102:56	Аренда (10 лет) от 20.02.2014г.	57,4672	3,8	2183754
138	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:150402:17	Аренда (10 лет) от 05.02.2014г.	63	3,8	2394000
146	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:101003:60	Аренда (20 лет) от 26.09.2010г.	89,7714	4,2	3770399
147	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:011001:4	Аренда (20 лет) от 23.04.2012г.	42,9847	4,2	1805357
1	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:000000:696	Аренда (15 лет) от 05.09.2013г.	385,4681	4	15418724
3	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:000000:226	Аренда (10 лет) от 16.08.2010г.	2494,5159	3,6	89802572
4	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050902:16	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	156,6878	4	6267512
5	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050901:28	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	153,0801	4	6123204
6	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050902:15	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	207,4438	4	8297752
7	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050901:29	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	203,0279	4	8121116
8	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050901:31	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	135,1247	4	5404988
9	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050901:27	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	129,6128	4	5184512
12	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050901:30	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	139,0617	4	5562468
13	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050902:17	Аренда (15 лет) от 20.02.2013г.	135,0002	4	5400008
16	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021701:101	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	428,3157	3,6	15419365
17	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021701:102	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	165,0334	3,6	5941202,4
23	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021702:10	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	221,9284	3,6	7989422,4

25	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021901:68	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	197,4569	3,6	7108448,4
31	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021901:75	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	141,6555	3,6	5099598
33	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:021901:77	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	118,3616	3,6	4261017,6
37	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070302:31	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	130,7571	3,6	4707255,6
71	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:070802:50	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	134,1178	3,6	4828240,8
87	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:100401:58	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	221,1801	3,6	7962483,6
88	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:000000:218	Аренда (10 лет) от 16.08.2010г.	1169,5786	3,6	42104830
89	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:000000:228	Аренда (10 лет) от 16.08.2010г.	1535,8862	3,6	55291903
90	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:020802:49	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	1043,6365	3,6	37570914
91	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:020902:136	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	121,9825	3,6	4391370
93	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	02:35:050802:20	Аренда (15 лет) от 21.11.2011г.	137,4877	3,6	4949557,2
110	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	02:28:000000:0194	Аренда (15 лет) от 29.03.2010г.	1346,5	3,6	48474000
111	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	02:28:000000:0187	Аренда (15 лет) от 18.03.2010г.	568	3,6	20448000
112	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	02:28:000000:0179	Аренда (15 лет) от 18.03.2010г.	2962,8	3,6	106660800
113	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Ишимбайский р-н	02:28:000000:0181	Аренда (3 года) от 09.04.2015г.	499,6802	3,6	17988487
116	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	02:37:000000:0311	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	3220	3,6	115920000
117	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Мелеузовский р-н	02:37:000000:0312	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	389,2	3,6	14011200

118	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	02:37:000000:307	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	1170,5	3,6	42138000
119	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	02:37:000000:0255	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	1851	3,6	66636000
120	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	02:37:000000:0292	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	1871,4	3,6	67370400
121	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	02:37:000000:0278	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	1793,6435	3,6	64571166
122	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	02:37:000000:0289	Аренда (10 лет) от 24.03.2010г.	1235,244	3,6	44468784
123	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	02:37:000000:313	Аренда (49 лет) от 14.07.2010г.	3147,4895	4	125899580
124	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	02:37:000000:211	Аренда (49 лет) от 13.09.2010г.	934,2946	4	37371784
125	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	02:37:000000:215	Аренда (49 лет) от 13.09.2010г.	512,3773	4	20495092
126	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	02:37:000000:290	Аренда (49 лет) от 06.04.2009г.	894,2319	4	35769276
127	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	02:37:000000:185	Аренда (49 лет) от 06.04.2009г.	117,6828	4	4707312
128	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	02:37:000000:256	Аренда (49 лет) от 06.04.2009г.	671,1771	4	26847084
129	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	02:37:000000:306	Аренда (49 лет) от 06.04.2009г.	840,4015	4	33616060
130	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ.Мелеузовский р-н	02:37:000000:310	Аренда (49 лет) от 06.04.2009г.	1469,5079	4	58780316
131	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	02:34:000000:375	Аренда (5 лет) от 25.03.2014г.	4466,5281	3,6	160795012
133	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	02:34:000000:0391	Аренда (5 лет) от 20.02.2014г.	3519,814	3,6	126713304
137	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	02:34:070103:11	Аренда (10 лет) от 20.02.2014г.	142,3948	3,6	5126212,8
139	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	02:34:000000:400	Аренда (10 лет) от 16.07.2010г.	2719,7682	3,6	97911655

140	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:000000:0377	Аренда (10 лет) от 16.07.2010г.	1331	3,6	47916000
141	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:000000:379	Аренда (10 лет) от 16.07.2010г.	2344	3,6	84384000
142	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:000000:373	Аренда (10+5 лет) от 16.07.2010г.	2356,2228	3,6	84824021
143	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:000000:418	Аренда (49 лет) от 01.06.2011г.	2179,9983	4	87199932
144	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:000000:459	Аренда (20 лет) от 26.09.2010г.	1162,4414	4	46497656
145	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:101003:59	Аренда (20 лет) от 26.09.2010г.	306,5347	4	12261388
148	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	02:34:000000:924	Аренда (20 лет) от 17.03.2014г.	425,3547	4	17014188

11. Обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости

Согласование результатов оценки, полученных различными подходами, проведено по модели согласования, которая может быть представлена следующей формулой:

Формула 11.1

$$C_{ИР} = \sum_{i=1}^{n \leq 3} (C_i * K_i)$$

где: $C_{ИР}$ — итоговая величина рыночной стоимости объекта;
 C_i — результат оценки i-ым подходом (затратный, сравнительный, доходный);
 K_{Bi} — соответствующий весовой коэффициент. $\sum K_i = 1$.

При этом, как правило, не выводится среднее арифметическое из всех полученных результатов и не выбирается один из них как окончательный (однако, это допустимо в некоторых случаях оценки). Обычно по этой модели окончательная величина рыночной стоимости объектов оценки экспертно выбирается между полученными результатами.

Так как каждый из трех подходов – затратный, сравнительный, доходный имеет свои, четко определенные области применения, определяемые, как правило, уровнем сложности объекта и объемом информации о нем, применение одного из подходов не означает отрицание всех других. Наоборот, сочетание различных подходов к оценке позволяет многосторонне и качественно отразить стоимость объекта оценки, используя нижний и верхний уровень цены, варьируя ее в зависимости от фазы жизненного цикла объекта оценки.

Для оценки был использован только сравнительный подход, ему присваивается вес 100%, процедура согласования не нужна

Таблица 11.1

№ п/п	Объект оценки	Месторасположение	Общая площадь по ЕГРН, кв. м	Кадастровый номер	стоимость сравнительным подходом, руб	итоговая величина рыночной стоимости (округленное значение), руб
1	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	3 854 681	02:35:000000:696	15418724	15418700
2	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	785 747	02:35:070801:127	3300137	3300100
3	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	24 945 159	02:35:000000:226	89802572	89802600
4	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 566 878	02:35:050902:16	6267512	6267500
5	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 530 801	02:35:050901:28	6123204	6123200
6	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	2 074 438	02:35:050902:15	8297752	8297800
7	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	2 030 279	02:35:050901:29	8121116	8121100
8	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 351 247	02:35:050901:31	5404988	5405000
9	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 296 128	02:35:050901:27	5184512	5184500
10	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	935 218	02:35:050901:32	3927916	3927900
11	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	720 000	02:35:020902:149	3024000	3024000
12	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 390 617	02:35:050901:30	5562468	5562500
13	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 350 002	02:35:050902:17	5400008	5400000
14	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	13 359	02:35:021701:99	61451	61500

	зайствовенного назначения					
15	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	123 232	02:35:021701:100	529898	529900
16	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	4 283 157	02:35:021701:101	15419365	15419400
17	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 650 334	02:35:021701:102	5941202	5941200
18	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	182 623	02:35:021701:103	785279	785300
19	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	17 225	02:35:021701:104	79235	79200
20	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	519 738	02:35:021701:105	1975004	1975000
21	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	10 697	02:35:021701:107	49206	49200
22	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	110 752	02:35:021701:108	476234	476200
23	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	2 219 284	02:35:021702:10	7989422	7989400
24	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	355 750	02:35:021901:66	1351850	1351900
25	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 974 569	02:35:021901:68	7108448	7108400
26	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	226 887	02:35:021901:69	975614	975600
27	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	101 323	02:35:021901:70	435689	435700
28	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	427 550	02:35:021901:71	1624690	1624700
29	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	132 226	02:35:021901:72	568572	568600
30	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	163 075	02:35:021901:73	701223	701200
31	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 416 555	02:35:021901:75	5099598	5099600
32	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	135 723	02:35:021901:76	583609	583600
33	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 183 616	02:35:021901:77	4261018	4261000
34	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	14 970	02:35:070302:28	68862	68900
35	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	5 815	02:35:070302:29	26749	26700
36	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	13 303	02:35:070302:30	61194	61200
37	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 307 571	02:35:070302:31	4707256	4707300
38	Земельный участок из катего-	РБ, Куюргазинск	28 968	02:35:070302:32	133253	133300

	рии земель - земли сельскохозяйственного назначения	ий р-н				
39	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	156 027	02:35:070302:33	670916	670900
40	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	430 384	02:35:070302:34	1635459	1635500
41	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	7 448	02:35:070302:35	34261	34300
42	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	2 997	02:35:070302:36	13786	13800
43	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	552 856	02:35:070501:26	2100853	2100900
44	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	34 011	02:35:070501:27	156451	156500
45	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	31 523	02:35:070501:28	145006	145000
46	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	447 885	02:35:070601:69	1701963	1702000
47	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	18 804	02:35:070601:70	86498	86500
48	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	65 015	02:35:070601:71	299069	299100
49	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	41 316	02:35:070601:72	190054	190100
50	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	124 222	02:35:070601:74	534155	534200
51	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	18 729	02:35:070601:75	86153	86200
52	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	121 605	02:35:070601:76	522902	522900
53	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	5 165	02:35:070601:77	23759	23800
54	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	90 976	02:35:070601:78	418490	418500
55	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	5 366	02:35:070601:79	24684	24700
56	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	132 081	02:35:070601:80	567948	567900
57	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	50 214	02:35:070601:81	230984	231000
58	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	29 425	02:35:070601:82	135355	135400
59	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	31 682	02:35:070601:83	145737	145700
60	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	224 275	02:35:070601:84	964383	964400
61	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	169 613	02:35:070601:85	729336	729300

62	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	668 068	02:35:070801:96	2538658	2538700
63	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	496 629	02:35:070801:97	1887190	1887200
64	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	42 224	02:35:070801:98	194230	194200
65	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	976 366	02:35:070801:99	3710191	3710200
66	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	281 339	02:35:070801:100	1209758	1209800
67	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	119 602	02:35:070801:101	514289	514300
68	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	122 302	02:35:070801:102	525899	525900
69	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	36 559	02:35:070802:48	168171	168200
70	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	828 217	02:35:070802:49	3147225	3147200
71	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 341 178	02:35:070802:50	4828241	4828200
72	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	50 090	02:35:070802:51	230414	230400
73	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	376 475	02:35:070802:52	1430605	1430600
74	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	74 146	02:35:070802:53	341072	341100
75	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	122 862	02:35:070802:54	528307	528300
76	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	41 811	02:35:100101:81	192331	192300
77	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	37 777	02:35:100101:82	173774	173800
78	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	68 776	02:35:100101:83	316370	316400
79	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	128 181	02:35:100101:84	551178	551200
80	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	115 371	02:35:100101:85	496095	496100
81	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	138 377	02:35:100101:86	595021	595000
82	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	203 661	02:35:100401:50	875742	875700
83	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	199 936	02:35:100401:52	859725	859700
84	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	454 916	02:35:100401:53	1728681	1728700
85	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	127 015	02:35:100401:54	546165	546200

	зайствовленного назначения					
86	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	74 445	02:35:100401:55	342447	342400
87	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	2 211 801	02:35:100401:58	7962484	7962500
88	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	11 695 786	02:35:000000:218	42104830	42104800
89	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	15 358 862	02:35:000000:228	55291903	55291900
90	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	10 436 365	02:35:020802:49	37570914	37570900
91	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 219 825	02:35:020902:136	4391370	4391400
92	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	995 987	02:35:050801:8	3784751	3784800
93	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	1 374 877	02:35:050802:20	4949557	4949600
94	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	952 687	02:35:050802:21	3620211	3620200
95	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	227 016	02:35:050802:22	976169	976200
96	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	695 450	02:35:050802:23	2642710	2642700
97	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	67 044	02:35:050901:22	308402	308400
98	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	799 714	02:35:050901:23	3038913	3038900
99	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	391 632	02:35:050901:24	1488202	1488200
100	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	132 005	02:35:050902:14	567622	567600
101	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	41 984	02:35:051001:18	193126	193100
102	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	18 288	02:35:070801:103	84125	84100
103	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	27 257	02:35:070801:104	125382	125400
104	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	34 013	02:35:070801:105	156460	156500
105	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	11 414	02:35:070801:106	52504	52500
106	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	32 752	02:35:070801:107	150659	150700
107	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	686 998	02:35:070801:108	2610592	2610600
108	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Куюргазинский р-н	422 371	02:35:070801:109	1605010	1605000
109	Земельный участок из катего-	РБ, Куюргазинск	111 256	02:35:070801:110	478401	478400

	рии земель - земли сельскохозяйственного назначения	ий р-н				
110	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	13465000	02:28:000000:0194	48474000	48474000
111	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	5680000	02:28:000000:0187	20448000	20448000
112	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	29628000	02:28:000000:0179	106660800	106660800
113	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	4996802	02:28:000000:0181	17988487	17988500
114	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	526709	02:28:000000:1348	2001494	2001500
115	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Ишимбайский р-н	367501	02:28:000000:1423	1396504	1396500
116	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н	32200000	02:37:000000:0311	115920000	115920000
117	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н	3892000	02:37:000000:0312	14011200	14011200
118	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н	11705000	02:37:000000:307	42138000	42138000
119	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н	18510000	02:37:000000:0255	66636000	66636000
120	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н	18714000	02:37:000000:0292	67370400	67370400
121	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н	17936435	02:37:000000:0278	64571166	64571200
122	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н	12352440	02:37:000000:0289	44468784	44468800
123	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н	31474895	02:37:000000:313	125899580	125899600
124	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н	9342946	02:37:000000:211	37371784	37371800
125	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н	5123773	02:37:000000:215	20495092	20495100
126	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н	8942319	02:37:000000:290	35769276	35769300
127	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н	1176828	02:37:000000:185	4707312	4707300
128	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н	6711771	02:37:000000:256	26847084	26847100
129	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н	8404015	02:37:000000:306	33616060	33616100
130	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Мелеузовский р-н	14695079	02:37:000000:310	58780316	58780300
131	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	44665281	02:34:000000:375	160795012	160795000
132	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ,Кугарчинский р-н	670000	02:34:000000:817	2546000	2546000

133	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	35198140	02:34:000000:0391	126713304	126713300
134	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	540000	02:34:030201:261	2052000	2052000
135	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	567853	02:34:100102:55	2157841	2157800
136	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	574672	02:34:100102:56	2183754	2183800
137	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	1423948	02:34:070103:11	5126213	5126200
138	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	630000	02:34:150402:17	2394000	2394000
139	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	27197682	02:34:000000:400	97911655	97911700
140	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	13310000	02:34:000000:0377	47916000	47916000
141	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	23440000	02:34:000000:379	84384000	84384000
142	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	23562228	02:34:000000:373	84824021	84824000
143	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	21799983	02:34:000000:418	87199932	87199900
144	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	11624414	02:34:000000:459	46497656	46497700
145	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	3065347	02:34:101003:59	12261388	12261400
146	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	897714	02:34:101003:60	3770399	3770400
147	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	429847	02:34:011001:4	1805357	1805400
148	Земельный участок из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения	РБ, Кугарчинский р-н	4253547	02:34:000000:924	17014188	17014200

Оценщик

Кантемирова Алла Вадимовна

12. Перечень документов и источников информации, использованных при оценке

1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (перечень представлен в разделе 6 настоящего Отчета)
2. Законодательно-нормативные акты в области оценочной деятельности.
3. Устная и письменная информация, полученная от Заказчика.
4. Информация из сети INTERNET.
5. Информация из средств массовой информации.
6. Устная и письменная информация, полученная от третьих лиц, представляющих товары и услуги на открытом рынке.

13. Список использованной литературы и нормативных документов

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299;
5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611
7. Стандарт НП «Кадастр-оценка» по определению рыночной стоимости прав пользования земельным участком на условиях договора аренды (пользования). Утвержден решением Правления Партнерства, протокол №29 от «27» декабря 2010 г.;
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;
9. Приказ Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов».
10. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2003. —496с.: ил.
11. Оценка стоимости недвижимости: Учебник / Грибовский С.В. и др. — М.: Интерреклама, 2003. —704с.
12. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. / серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998г. — 384 с.
13. Налоговый Кодекс РФ.
14. Градостроительный Кодекс РФ от 29.12.2004г. № 191-ФЗ.
15. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ.
16. Гражданский Кодекс РФ.
17. Аналитические обзоры и статистические материалы, публикуемые в сети INTERNET.
18. Данные российских информационных агентств («Финмаркет», «РосБизнесКонсалтинг», «АК&М» и др.).
19. «Обзор рынка коммерческой недвижимости (единых объектов недвижимости) в Республике Башкортостан (кроме г.Уфы с пригородами) за 2 полугодие 2016г » подготовленный ООО КИТ «Инженеръ» (Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200, Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С.Халтурина, 44)
20. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3, издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др

14. Перечень приложений

1. Фото объекта оценки
2. Расположение объекта оценки на публичной кадастровой карте
3. Договоры аренды
4. Инвентаризационная опись
5. Справка
6. Информация из средств массовой информации и сети INTERNET, примененная при оценке.
7. «Справочник оценщика недвижимости-2016, том 3, издание 4. Нижний Новгород 2016» авторы Лейфер Л.А и др.
8. Информация об оценщике

15. Приложения