



**ООО «ОЦЕНКАПРО»**  
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

## **ОТЧЕТ №200/1–24**

**об оценке рыночной стоимости 1/5 доли земельного участка с кад.№ 02:26:070802:148, площадью 1 056 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Иглинский р-н, с/с Акбердинский, д. Урунда, ул. Лесная, д. 5**

**Заказчик:**  
**Финансовый управляющий Штанько А.А.**

**Исполнитель:**  
**ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 06 мая 2024г.

Дата составления отчета: 06 мая 2024г.

**г. Уфа – 2024 г.**

Финансовому управляющему Штанько А.А

Уважаемый Александр Алексеевич!

По Вашему запросу согласно договору № 200 от 06.05.2024 года произведена оценка рыночной стоимости 1/5 доли земельного участка с кад.№ 02:26:070802:148, площадью 1 056 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Иглинский р-н, с/с Акбердинский, д Урунда, ул Лесная, д 5.

Развернутая характеристика объекта оценки произведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться обособленно, а только в сочетании с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

**Рыночная стоимость 1/5 доли земельного участка с кад.№ 02:26:070802:148, площадью 1 056 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Иглинский р-н, с/с Акбердинский, д Урунда, ул Лесная, д 5, определенная по состоянию на 06 мая 2024 года с учетом округления составляет 43 000 (Сорок три тысячи) рублей.**

В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков освобождены от налогообложения НДС

Все расчеты произведены в соответствии с требованиями: Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон); Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» утверждённые приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСОН№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

С уважением,  
Генеральный директор  
оценщик



Т.Д. Тухватуллин

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
4. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	12
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
10. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	36
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	41
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	46
13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	47
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	47
ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ.....	47
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	48

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценки

Договор № 200 от 06 мая 2024 года.

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость 1/5 доли земельного участка с кад.№ 02:26:070802:148, площадью 1 056 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Иглинский р-н, с/с Акбердинский, д Урунда, ул Лесная, д 5, более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

### 1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость 1/5 доли земельного участка с кад.№ 02:26:070802:148, площадью 1 056 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Иглинский р-н, с/с Акбердинский, д Урунда, ул Лесная, д 5, определенная по состоянию на 06 мая 2024 года с учетом округления составляет 43 000 (Сорок три тысячи) рублей.

### 1.4 Дата оценки

06 мая 2024 года

### 1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 200/1-24 от 06 мая 2024 года

### 1.6 Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения

Учитывая интервальный характер рыночной стоимости любого объекта оценки, для целей оценки в настоящем Отчете оценщиком принят вариант, исключающий максимальные и минимальные значения величин, определяющих рыночную стоимость.

Другие, более общие, допущения и ограничения указаны в разделе 4.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 2.1 Объект оценки

Определение рыночной стоимости земельного участка:

№ п/п	Адрес местоположения	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.
1	Республика Башкортостан, р-н. Иглинский р-н, с/с Акбердинский, д Урунда, ул Лесная, д 5	02:26:070802:148	1056

более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

### Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности

**Ограничения (обременения) этих прав:** прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости

### 2.2 Цель оценки

Оценка рыночной стоимости для продажи объекта оценки в рамках конкурсного производства согласно (Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ О несостоятельности (банкротстве)

### 2.3 Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### 2.4 Вид стоимости

Рыночная стоимость

### 2.5 Предпосылки стоимости

Предпосылки определения рыночной стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – вынужденная сделка в рамках конкурсного производства согласно (Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ О несостоятельности (банкротстве).

## 2.6 Дата оценки

06 мая 2024 года

## 2.7 Специальные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

## 2.8 Иные существенные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

## 2.9 Ограничения оценки

Учитывая интервальный характер рыночной стоимости любого объекта оценки, для целей оценки в настоящем Отчете оценщиком принят вариант, исключающий максимальные и минимальные значения величин, определяющих рыночную стоимость.

Другие, более общие, допущения и ограничения указаны в разделе 4.

## 2.10 Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Отсутствуют.

## 2.11 Указание на форму составления отчета об оценке

На бумажном носителе и в форме электронного документа PDF формата.

## 2.12 Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

## 2.13 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Нет необходимости.

## 2.14 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.

№ п/п	Адрес местоположения	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.
1	Республика Башкортостан, р-н. Иглинский р-н, с/с Акбердинский, д Урунда, ул Лесная, д 5	02:26:070802:148	1056

## 2.15 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

№ п/п	Адрес местоположения	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Разрешенное использование	Выписка из ЕГРН
1	Республика Башкортостан, р-н. Иглинский р-н, с/с Акбердинский, д Урунда, ул Лесная, д 5	02:26:070802:148	1056	для индивидуально-го жилищного строительства	См. Приложения

## 2.16 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Оцениваемые права на объект оценки – право собственности.

Ограничения (обременения) права – прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

## 2.17 Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиками проанализированы правоустанавливающие документы, и иные документы, определяющие основные характеристики имущества. Проведен анализ соответствия данных в документах, данными об объекте, содержащимися в общедоступных базах Росреестра, Публичная кадастровая карта, Фонд данных государственной кадастровой оценки. Информация об использованных при проведении расчетов аналогах подтверждается прилагающимися к отчету копиями Интернет-страниц.

## 2.18 Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Осмотр не производился. Информация, предоставленная в выписке из ЕГРН (см.Приложения), а так же в от-

крытых доступных источниках <https://roscadastr.com/map> отражает необходимую информацию для проведения процедуры Оценки.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

**Заказчик** – Финансовый управляющий Штанько Александр Алексеевич (ИНН 027304498506), член Ассоциации "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий", регистрационный номер 16224, адрес для направления корреспонденции: 450069, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Гвардейская, 37.

**Правообладатели** – Гр. Шайдуллина Зухра Мухаметовна, СНИЛС 026-156-163 30. Доля в праве 1/5.  
Данные об остальных правообладателях не предоставлены.

**Сведения об оценочной компании** - Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаПро», ИНН 0274962585, ОГРН 1210200000108 от 12.01.2021 г, адрес. 450103, г. Уфа, ул. С.Перовской, 13/4, к. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ocenkapro2021@mail.ru. Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в CAO «РЕСО-Гарантия» полис страховой №922/2517028551 от 29.12.2023 г. сроком с 14.01.2024 по 13.01.2025 г. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

**Оценщик:** Тухватуллин Тимур Динарович, действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков», рег. № 007088 от 28.12.2010г., диплом «О профессиональной переподготовке» ПП № 091118 от 29.02.2008 г., свидетельство о повышении квалификации №348/2011 от 05.03.2011 г, стаж работы оценщиком 16 лет. Профессиональная ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в CAO "РЕСО-Гарантия", полис №922/2496528033 от 24.11.2023 г. сроком с 03.12.2023 г. по 02.12.2024 г. на сумму 30 000 000 руб г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», № 020845-2 от 11.06.2021 г., сроком действия до 11.06.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» №020844-1 от 11.06.2021 г., сроком действия до 11.06.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка бизнеса» №026569-3 от 28.07.2021 г., сроком действия до 28.07.2024 г

Адрес 450103, г. Уфа, ул. Софьи Перовской, д. 13/4, кв. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ttd2008@mail.ru.

#### **Сведения о независимости оценщика**

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### 4. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объектов на дату оценки соответствовало его состоянию в момент оценки.

7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.

11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

12. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости за объект оценки.

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611 Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С). Данный Свод Стандартов построен на основе действующих Международных Стандартов Оценки (МСО) и Европейских Стандартов Оценки (ЕСО) и подробно описывает требования к процедуре оценки, отчету по оценке и Кодексу поведения оценщика.

Кроме того, были использованы термины и определения, имеющиеся в Законе "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98г. №135-ФЗ.

Гражданский кодекс РФ ч. 1, 2. Федеральный закон РФ №15-ФЗ от 26.01.1996 г.

Земельный Кодекс Российской Федерации. ФЗ №136-ФЗ от 25.10.2001 г.

## 6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

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

- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, техни-

ческий и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России



## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание выполнено на основании данных сайта Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Башкортостан

Таблица 1. Описание объектов оценки

№ п/п	Адрес местоположения	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Категория ЗУ	Разрешенное использование	Кадастровая стоимость, руб
1	Республика Башкортостан, р-н. Иглинский р-н, с/с Акбердинский, д Урунда, ул Лесная, д 5	02:26:070802:148	1056	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	450827.52

Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/>



Рис. 1 Местоположение объекта оценки. Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

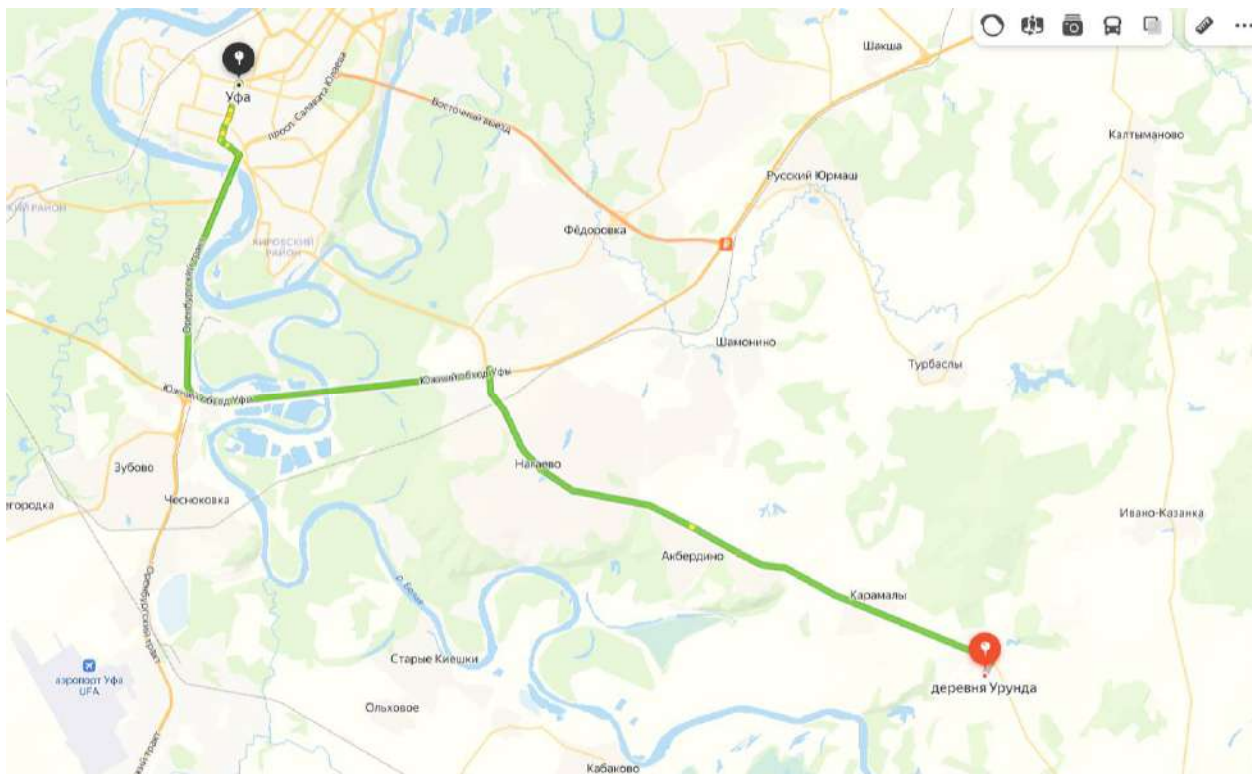


Рис. 1.1 Местоположение объекта оценки. Источник: <https://yandex.ru/maps>

<b>Земельный участок</b>		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 07.12.2022		
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	02:26:070802:148	
Дата присвоения кадастрового номера	11.11.2013	
Форма собственности	Частная	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, Иглинский р-н, с/с Акбердинский, д Урунда, ул Лесная, д 5	
Площадь, кв.м	1056	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	450827.52	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	06.12.2022	



Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02-04/123-04/223/002/2015-9023/4 от 08.07.2015
	Общая долевая собственность № 02-04/123-04/223/002/2015-9023/2 от 08.07.2015
	Общая долевая собственность № 02-04/123-04/223/002/2015-9023/1 от 08.07.2015
	Общая долевая собственность № 02-04/123-04/223/002/2015-9023/3 от 08.07.2015
	Общая долевая собственность № 02-04/123-04/223/002/2015-9023/5 от 08.07.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 02:26:070802:148-02/334/2021-3 от 09.12.2021
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 02:26:070802:148-02/370/2022-8 от 01.07.2022

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 8.1 Описание социально-экономических условий региона и местоположения объекта оценки

Иглинский район (башк. Иглин районы) — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в её границах под наименованием муниципальный район Иглинский район (башк. Иглин районы муниципаль районы) в составе Республики Башкортостан Российской Федерации.

Административный центр — село Иглино, находящееся в 20 км от Уфы.

Численность населения								
2002 <sup>[6]</sup>	2008 <sup>[7]</sup>	2009 <sup>[8]</sup>	2010 <sup>[9]</sup>	2012 <sup>[10]</sup>	2013 <sup>[11]</sup>	2014 <sup>[12]</sup>	2015 <sup>[13]</sup>	2016 <sup>[14]</sup>
45 392	↗47 578	↗48 122	↗49 675	↗50 368	↗51 920	↗53 414	↗55 968	↗58 299
2017 <sup>[15]</sup>	2021 <sup>[4]</sup>							
↗60 777	↗69 594							

В Иглинский район как административно-территориальную единицу республики входит 19 сельсоветов.

Экономика и промышленность

Район промышленно-сельскохозяйственный. Под сельскохозяйственными землями занято 106,7 тыс. га (43,5 % территории района), в том числе под пашнями — 69,8 тыс. га, сенокосами — 9,7 тыс. га, пастбищами — 27,2 тыс. га.

Наиболее крупные предприятия промышленности и переработки — ООО «Башминералресурс», ООО «Казаякский карьер», ООО «Завод «Энергетик», ОАО «Иглинский весовой завод», ООО «Спецхимзащита».

По состоянию на 1 января 2020 года на территории района зарегистрировано 1568 субъектов малого и среднего предпринимательства, что выше уровня 2018 года на 45 единиц, или 3 %

Источник информации: ru.wikipedia.orgg

### 8.2. Обзор рынка недвижимости

#### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

##### Картина деловой активности РФ. Февраль 2024 года

1. Рост промышленного производства в феврале ускорился до +8,5% г/г после +4,6% г/г в январе. С учётом сезонности производство выросло на +1,3% м/м SA после +0,4% м/м SA в январе. К уровню двухлетней давности также существенное ускорение: +6,3% после +1,6% месяцем ранее.

2. Обрабатывающая промышленность вернулась к двузначным темпам роста: +13,5% г/г после +7,5% г/г месяцем ранее. С устранением сезонного фактора также ускорение до +1,5% м/м SA после +0,4% м/м SA в январе. К уровню двухлетней давности в феврале: +11,5% после +4,6% месяцем ранее. В целом улучшение темпов роста в феврале 2024 года показали все направления обрабатывающей промышленности.

2.1. Машиностроительный комплекс в феврале продолжил активно расти и вносить наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств: +33,0% г/г после +28,3% г/г в январе (вклад в рост обрабатывающего сектора +5,3 п.п.). Внутри комплекса высокие темпы отмечались во всех подотраслях. При этом значительное ускорение выпуска показали производители электрооборудования (+19,6% г/г после +11,7% г/г), а также про-

чих транспортных средств и оборудования (+38,6% г/г после +12,9% г/г). В последних рост во всех ключевых сегментах – в ж/д, авиа- и судостроении. К уровню двухлетней давности в феврале в целом по комплексу превышение выпуска увеличилось до +32,2% после +30,6% в январе.

2.2. По итогам февраля кратно увеличились темпы роста металлургического комплекса – до +16,7% г/г после +4,9% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +3,5 п.п.). К уровню двухлетней давности в феврале в целом по комплексу превышение выпуска составило +28,4% после +2,3% месяцем ранее.

2.3. Существенный вклад в общий прирост обрабатывающего сектора дала пищевая промышленность, которая в 1,5 раза нарастила темпы роста в феврале – до +11,3% г/г после +7,3% г/г в январе (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.). Высокими темпами росли как производство пищевых продуктов – +9,2% г/г после +8,0% г/г, так и напитков – +28,9% г/г после +4,4% г/г. К уровню февраля 2022 года 27 марта 2024 г. 2 в целом по комплексу превышение выпуска составило +14,9% после +11,5% месяцем ранее.

2.4. Двухзначными темпами в феврале вновь начала расти химическая промышленность: +11,1% г/г после +6,8% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п.). Ускорился рост производства химических веществ и продуктов (+9,0% г/г после +6,8% г/г), фармацевтической отрасли (+22,8% г/г после +8,2% г/г) и производства резиновых изделий (+9,5% г/г после +5,4% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в феврале превышен на +2,5% после +1,1%.

2.5. Деревообрабатывающий комплекс в феврале продолжил восстанавливаться: +12,2% г/г после +10,3% г/г в январе. К уровню двухлетней давности в феврале: -0,8% после -4,6% месяцем ранее.

2.6. Улучшение динамики в феврале показала и нефтепереработка – выпуск по отрасли составил -0,7% г/г после -4,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности -1,4% после -3,9% в предыдущем месяце.

3. Добывающий сектор продолжил демонстрировать положительные темпы роста – по итогам февраля +2,1% г/г после +0,8% г/г в январе, что было обеспечено в том числе ростом добычи угля (+5,4% г/г после +3,7% г/г). Существенно ускорились темпы добычи прочих полезных ископаемых (+15,9% г/г после +5,9% г/г). С устранением сезонного фактора в феврале рост добывающей промышленности составил +1,1% м/м SA после +0,3% м/м SA. К уровню двухлетней давности: -1,3% после -3,0% месяцем ранее.

**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-фев.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Промышленное производство</b>	<b>6,6</b>	<b>8,5</b>	<b>4,6</b>	<b>3,5</b>	<b>4,1</b>	<b>5,4</b>	<b>5,7</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,4</b>	<b>6,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>1,4</b>	<b>2,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-3,6</b>	<b>1,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>8,1</b>
добыча угля	4,6	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,7	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	10,4	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	9,8	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>10,6</b>	<b>13,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,8</b>	<b>10,8</b>	<b>10,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,4</b>	<b>6,4</b>
пищевая промышленность	9,3	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.													
пищевые продукты	8,6	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	17,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-3,4	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	11,6	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.													
текстильные изделия	8,9	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	9,1	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	24,1	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	11,3	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	10,9	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	9,9	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	17,0	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
<b>химический комплекс</b>	<b>9,0</b>	<b>11,1</b>	<b>6,8</b>	<b>5,0</b>	<b>9,4</b>	<b>9,0</b>	<b>7,6</b>	<b>-4,8</b>	<b>-0,3</b>	<b>-6,8</b>	<b>-1,2</b>	<b>0,7</b>	<b>8,3</b>
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	7,9	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,9	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,6	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-фев.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,6	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	11,0	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.													
металлургия	2,8	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	36,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	30,6	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	50,6	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	15,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	6,1	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	43,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	26,4	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	9,5	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.													
мебель	26,7	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	10,5	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,5	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,5	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,8	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\* С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

По данным [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)

## 8.2.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

В республике 54 административных района, 21 город, 4674 населённых пункта. Города: Агидель, Баймак, Бе­ле­бей, Белорецк, Бирск, Благовещенск, Давлеканово, Дюртюли, Ишимбай, Кумертау, Межгорье, Мелеуз, Нефтекамск, Октябрьский, Салават, Сибай, Стерлитамак, Туймазы, Учалы, Янаул.

Важнейшие отрасли промышленности — нефтедобыча (23% промышленного продукта) (Башнефть) и нефте­переработка (20 %); химия и нефтехимия (16 %) (Салаватнефтеоргсинтез, Уфанефтехим, Уфимский НПЗ, Ново­Уфимский НПЗ, Уфаоргсинтез, Приютковский и Туймазинский ГПЗ).

Электроэнергетика (13% промышленного продукта) представлена Кармановской ГРЭС, Салаватскими, Стерли­тамакскими, Уфимскими, Приуфимской, Кумертауской и Зауральской ТЭЦ; Павловской, Юмагузинской и малыми ГЭС на реках Сакмара, Дёма и Большой Ик. В районе дер. Тюпкильды Туймазинского района расположена опытно-экспериментальная ветряная электростанция. По федеральной программе развития атомной энергетики (2005) воз­можно возобновление строительства Башкирской АЭС (г. Агидель).

Имеется также деревообрабатывающая промышленность и промышленность строительных материалов. Крупнейшие промышленные центры — Уфа, Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Туймазы, Октябрьский, Белорецк. Раз­виты машиностроение и металлообработка.

Сельское хозяйство — зерново-животноводческого направления. Выращиваются пшеница, рожь, овёс, яч­мень (зерновые культуры) и сахарная свёкла, подсолнечник (технические культуры). Мясо-молочное животноводство, свиноводство, мясо-шёрстное овцеводство, птицеводство, коневодство и пчеловодство.

Уфа связана железными дорогами с Самарой, Челябинском, Ульяновском и другими городами. Через регион проходит автомагистраль М5 «Урал», до Уфы проложена М7 «Волга». Судходные реки — Белая и Уфа. Раз­вит трубо­проводный транспорт.

Регион обладает высоким инвестиционным рейтингом и относится к субъектам страны с наименьшим инвести­ционным риском. Республика Башкортостан имеет долгосрочный кредитный рейтинг международного рейтингового агентства Standard&Poor's на уровне ВВ+, прогноз «стабильный», и агентства Moody' на уровне Вa1 также с прогнозом «стабильный».

По объёму внешнеторгового оборота республика входит в десятку крупнейших субъектов России. Башкортостан поддерживает внешнеэкономические связи с 90 странами мира. Крупнейшими торговыми партнерами традиционно являются Чехия, Великобритания, Казахстан, Нидерланды, Китай, Лихтенштейн, Италия, Германия, Финляндия, Украи­на и другие страны.

## 8.2.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

### Картина деловой активности РБ. Январь 2024 года

Основные показатели, характеризующие итоги января 2024 г., приведены ниже:

	Январь 2024 г.	Январь 2024 г. в % к январю 2023 г.	Справочно: январь 2023 г. в % к январю 2022 г.
Оборот организаций <sup>1</sup> , млн рублей	440083,4	123,9	90,6
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами <sup>1</sup> , млн рублей	288576,7	126,6	85,5
Индекс промышленного производства <sup>2</sup>	x	105,6	95,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	21254,5	109,3	118,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	406,5	132,3	80,2
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	9505,4	93,3	101,9
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>3</sup> , млн тонно-км	200,2	99,1	104,2
Оборот оптовой торговли, млн рублей	109111,8	103,1	101,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	119804,3	118,4	98,9
Оборот общественного питания, млн рублей	3941,6	118,7	101,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	30354,6	100,6	105,4
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода)	11,3	73,2	75,7
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,9 <sup>4</sup>	107,1	110,8
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрироссийском рынке), %	97,3 <sup>4</sup>	115,6	94,5

Показатели, разрабатываемые с месячным опозданием:

	2023 г.		2023 г. в % к 2022 г.		Справочно: январь-декабрь 2022 г. в % к январю-декабрю 2021 г.
	январь-декабрь	декабрь	январь-декабрь к январю-декабрю	декабрь к декабрю	
<b>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций</b>					
номинальная, рублей	56719,9	73603,5	115,0	113,2	115,4
реальная	x	x	110,3	105,9	100,8
<b>Среднедушевые денежные доходы<sup>1</sup> населения в месяц</b>					
номинальные, рублей	39374,8	x	111,6	x	110,6
реальные	x	x	106,8	x	96,2





### 8.2.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Перечень видов использования земельных участков и других объектов недвижимости исходя из особенностей ценообразования на соответствующем сегменте рынка:

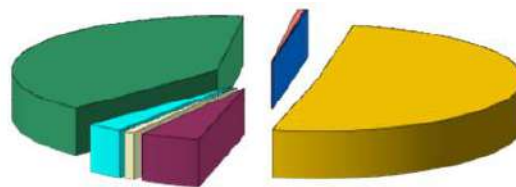
1. Многоквартирная жилая застройка.
2. Индивидуальная жилая застройка.
3. Сельскохозяйственные угодья.
4. Земли лесного фонда и особо охраняемых территорий, не разрешенные к застройке объектами капитального строительства.
5. Земельные участки обособленных водных объектов.
6. Земельные участки, предназначенные для ведения садоводства и огородничества.  
(п. 6 в ред. Приказа Минэкономразвития России от 09.08.2018 N 420)  
(см. текст в предыдущей редакции)
7. Объекты рекреации и отдыха.
8. Объекты торговли.
9. Административно-офисные объекты.
10. Складские объекты и гаражи.
11. Промышленные объекты.
12. Объекты недропользования.
13. Объекты коммунальной и инженерной инфраструктуры, линии связи, трубопроводы, автомобильные и железные дороги, искусственные водные пути.
14. Аэропорты, вокзалы, порты, автостанции.
15. Объекты здравоохранения, социально-культурного, образовательного и научного назначения.
16. Объекты специального назначения.

Учитывая выше обозначенные сегменты рынка, можно сделать **вывод** о том, что объект оценки относится к следующему сегменту рынка: **объект оценки относится к сегменту земельные участки под индивидуальное жилищное строительство.**

### 8.3 Общая информация по земельным участкам Республики Башкортостан

Земли, находящиеся в пределах Республики Башкортостан, составляют земельный фонд. Согласно действующему законодательству и сложившейся практике, государственный учет в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям. 1.1. Распределение земельного фонда по категориям земель По данным государственного учета земель земельный фонд Республики Башкортостан по состоянию на 1 января 2023 года составил 14294,7 тыс.га





- Земли сельскохозяйственного назначения - 7259,7 тыс.га (50,8%)
- Земли населенных пунктов - 680,3 тыс.га (4,8%)
- Земли промышленности, транспорта и иного назначения - 119,2 тыс.га (0,8%)
- Земли особо охраняемых территорий- 412,4 тыс.га (2,9%)
- Земли лесного фонда - 5722,7 тыс.га (40,0%)
- Земли водного фонда - 79,8 тыс.га (0,6%)
- Земли запаса - 20,6 тыс.га (0,1%)

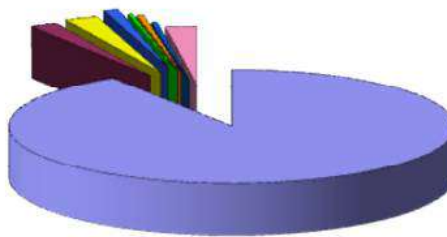
В течение 2022 года переводы земель из одной категории в другую затронули в большей степени земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, энергетики и транспорта, связи, радиовещания и б иного специального назначения и земли населенных пунктов, земли лесного фонда (таблица 1-1). Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее - Земельный кодекс РФ), Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», законами и иными нормативно-правовыми актами Республики Башкортостан. Распределение земель по категориям показывает преобладание в структуре земельного фонда земель сельскохозяйственного назначения, на долю которых приходится 50,8%, а также земель лесного фонда – 40%. На долю земель населенных пунктов приходится 4,8%, при этом города и поселки городского типа занимают площадь 216,8 тыс.га или 1,5% земельного фонда, сельские населенные пункты – 463,5 тыс.га или 3,3%.

Распределение земельного фонда Республики Башкортостан по категориям земель

Категории земель	На 1 января 2022 г. тыс.га	На 1 января 2023 г. тыс.га	2022 г. к 2021 г. (+/-), тыс.га
Земли сельскохозяйственного назначения	7262,9	7259,7	-3,2
Земли населенных пунктов	678	680,3	2,3
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	118,3	119,2	0,9
Земли особо охраняемых территорий и объектов	412,4	412,4	0
Земли лесного фонда	5722,7	5722,7	0
Земли водного фонда	79,8	79,8	0
Земли запаса	20,6	20,6	0
Итого земель	14294,7	14294,7	0

### Земли сельскохозяйственного назначения

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за пределами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв. На 1 января 2023 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 7259,7 тыс.га. К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). В нее входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства и сенокосения. В общую площадь категории земель вошли площади, занятые земельными долями (в том числе невостребованными) и земельными участками сельскохозяйственного назначения, принадлежащие гражданам. В целом, площадь категории земель сельскохозяйственного назначения в Республике Башкортостан по сравнению с предшествующим годом уменьшилась на 3,2 тыс. га. Это произошло за счет перевода земель площадью 0,9 тыс.га в категорию земель промышленности и иного специального назначения, 3,1 тыс.га - в категорию земель населенных 8 пунктов. Также осуществлен возврат земель из категории земель населенных пунктов – 0,8 тыс.га. Земли данной категории в установленном порядке отводились под расширение населенных пунктов, строительство новых и расширение территорий уже действующих предприятий промышленности, транспорта и связи. В составе земель сельскохозяйственного назначения преобладают сельскохозяйственные угодья, площадь которых составляет 6609,1 тыс.га (91,0%), из них пашни – 3447,2 тыс.га. Лесные площади и лесные насаждения, не входящие в лесной фонд, составляют 314,9 тыс.га (4,4 %). На долю земель, занятых водными объектами, дорогами, застройками и прочими землями, приходится 335,7 тыс.га или 4,6%

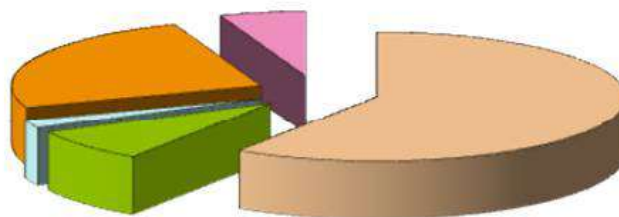


- Сельскохозяйственные угодья - 6609,1 тыс.га (91,0%)
- Лесные земли - 140,4 тыс.га (2%)
- Земли под лесными насаждениями, не входящие в лесной фонд - 174,5 тыс.га (2,4%)
- Земли под дорогами - 78,1 тыс.га (1,1%)
- Земли застройки - 23,7 тыс.га (0,3%)
- Земли под водой - 38,4 тыс.га (0,5%)
- Земли под болотами - 30,8 тыс.га (0,4%)
- Другие земли - 164,7 тыс.га (2,3%)

Значительными площадями земель сельскохозяйственного назначения располагают Баймакский район – 337,7 тыс.га, Хайбуллинский район – 335,1 тыс.га и Абзелиловский район – 221,8 тыс.га. В Давлекановском, Куюргазинском, Благоварском районах площади земель сельскохозяйственного назначения составляют более 88% от общей площади района. 9 Наибольший процент сельскохозяйственных угодий к общей площади земель сельскохозяйственного назначения приходится на следующие районы: Салаватский, Белокатайский, Татышлинский - 97%; Калтасинский, Дуванский, Янаульский - 96%.

#### **Земли населенных пунктов**

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Площадь категории земель населенных пунктов составляет 680,3 тыс.га или 4,8% земельного фонда республики. Наибольший удельный вес в структуре земель населенных пунктов занимают сельскохозяйственные угодья – 403,3 тыс.га (59,3%), земли под застройками, дорогами, улицами, площадями составляют 169,4 тыс.га (24,9%)



- Сельскохозяйственные угодья - 403,3 тыс.га (59,3%)
- Леса и лесные насаждения, не входящие в лесной фонд - 55,9 тыс.га (8,2%)
- Земли под водой - 13,6 тыс.га (2,0%)
- Под постройками и дорогами - 169,4 тыс.га (24,9%)
- Прочие земли - 38,1 тыс.га ( 5,6%)

Сельскохозяйственные угодья в землях населенных пунктов представлены, в основном, в личных подсобных хозяйствах граждан. 10 Площадь городов и поселков городского типа республики составляет 216,8 тыс.га. Из всех земель передано в собственность граждан 15,4 тыс.га. Это, в основном, земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства и садоводства. В собственность юридических лиц передано 3,3 тыс.га. Площадь сельских населенных пунктов составляет 463,5 тыс.га. В собственности граждан находится 107,4 тыс.га земель. В собственности юридических лиц – 2,4 тыс.га. За 2022 год площадь земель населенных пунктов в целом по республике увеличилась на 2,3 тыс.га в связи с переводом из категории земель сельскохозяйственного назначения

Распределение земель населенных пунктов по функциональному  
использованию

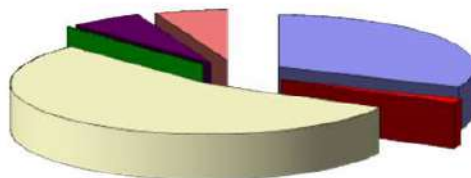
Функциональное использование	Площадь всех н.п., тыс.га		Площадь городов и поселков, тыс.га		Площадь сельских н.п., тыс.га	
		%		%		%
Земли жилой застройки, из них:	43,00	6,3	23,9	11,0	19,1	4,1
многоэтажной	7,50		6,8		0,7	
индивидуальной	35,40		17,1		18,3	
Земли общественно-деловой застройки	23,30	3,4	12,3	5,7	11	2,4
Земли промышленности	37,60	5,5	25,8	11,9	11,8	2,5
Земли общего пользования	70,60	10,4	14,5	6,7	56,1	12,1
Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций, из них:	7,40	1,1	6,2	2,9	1,2	0,3
железнодорожного транспорта	4,20		3,7		0,5	
автомобильного транспорта	2,00		1,3		0,7	
морского, внутреннего водного транспорта	0,10		0,1		0	
воздушного транспорта	0,90		0,9		0	
иного транспорта	0,20		0,2		0	
Земли сельскохозяйственного использования, из них занятые:	411,00	60,4	78,8	36,3	332,2	71,7
Крестьянскими (фермерскими) хозяйствами	6,70		4,4		2,3	
Предприятиями, занимающимися сельскохозяйственным производством	38,30		32,7		5,6	

Функциональное использование	Площадь всех н.п., тыс.га		Площадь городов и поселков, тыс.га		Площадь сельских н.п., тыс.га	
		%		%		%
Садоводческими объединениями и индивидуальными садоводами	16,70		15		1,7	
Огородническими объединениями и индивидуальными огородниками	2,40		1		1,4	
Дачниками и дачными объединениями	0,20		0		0,2	
Личными подсобными хозяйствами	158,20		0,4		157,8	
Служебными наделами	0,00		0		0	
Для других целей	188,50		25,3		163,2	
Земли, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, из них:	42,80	6,3	39	18,0	3,8	0,8
Земли лесничества и лесопарков	4,20	0,6	1,7	0,8	2,5	0,5
Земли под водными объектами	7,60	1,1	4,4	2,0	3,2	0,7
Земли под военными и иными резервными объектами	0,80	0,1	0,5	0,2	0,3	0,1
Земли под объектами иного специального значения	2,30	0,3	0,3	0,1	2	0,4
Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	29,70	4,4	9,4	4,3	20,3	4,4
Итого земель в границах населенного пункта	680,30	100,0	216,8	100,0	463,5	100,0

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

Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, 12 телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее - земли промышленности и иного специального назначения). Общая площадь земель рассматриваемой категории на 1 января 2023 года составила 119,2 тыс. га. Земли промышленности и иного специального назначения (рисунок 1 - 4) в зависимости от характера специальных задач подразделяются на семь групп, из которых в республике представлены следующие шесть групп (отсутствуют земли для обеспечения космической деятельности). К землям промышленности отнесены земельные участки, предоставленные для размещения административных и производственных зданий, строений и сооружений и обслуживающих их объектов, а также земельные участки, предоставленные предприятиям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности, для разработки полезных ископаемых. Общая площадь земель промышленности составила 37,5 тыс. га. К землям энергетики отнесены земельные участки, предоставленные для размещения гидроэлектростанций и других электростанций, воздушных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов и других сооружений и объектов энер-

гетики. Площадь земель энергетики составила 1,7 тыс. га. К землям транспорта относятся земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного, автомобильного, воздушного, трубопроводного, морского, внутреннего водного транспорта для осуществления специальных задач по содержанию, строительству, реконструкции, ремонту и развитию объектов транспорта. В целом, по республике площадь земель транспорта составила 65,1 тыс. га. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики занимали 0,2 тыс. га, обороны и безопасности – 7,1 тыс. га. Площадь земель иного специального назначения, отнесенных к данной категории, составила 7,6 тыс. га. Здесь учитываются все объекты инфраструктуры, расположенные за чертой населенных пунктов, такие как: школы, больницы, ветеринарные пункты, индивидуальные жилые дома, свалки, кладбища, монастыри и пр. Таким образом, к землям иного назначения относят земельные участки, предоставленные для различных целей, не учтенные в других категориях земель.



- Земли промышленности - 37,5 тыс.га (31,4%)
- Земли энергетики - 1,7 тыс.га (1,4%)
- Земли транспорта - 65,1 тыс.га (54,6%)
- Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики- 0,2 тыс.га (0,2%)
- Земли обороны и безопасности - 7,1 тыс.га (6,0%)
- Земли иного специального назначения - 7,6 тыс.га (6,4%)

Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения по угольям

Наименование угодий	Площадь, тыс.га	В % от категории
Сельскохозяйственные уголья	6	5,034
Лесные площади	3,5	2,936
Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	6,1	5,117
Земли под водой	4,1	3,440
Земли застройки	25	20,973
Земли под дорогами	58,5	49,077
Иные земли	16	13,423
Итого	119,2	100,0

### Земли особо охраняемых территорий и объектов

К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим. Категория земель особо охраняемых территорий природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения республики занимает 412,4 тыс.га и представлена, в основном, лесами – 348,5 тыс.га или 84,5%. В указанную категорию включены земельные участки особо охраняемых природных территорий, исключенные в установленном порядке из состава других землепользований. Основную площадь земель этой категории (407,1 тыс.га) составляют заповедники - ФГУ «Башкирский государственный природный заповедник», ФГБУ «Государственный заповедник «Шульган-Таш», ФГУ «Южно-Уральский государственный природный заповедник», а также ФГУ «Национальный парк «Башкирия». Здесь же учитываются земли домов отдыха, санаториев, курортов, туристических баз и детских оздоровительных лагерей, кладбищ, предоставленные в установленном порядке.

Распределение земель природоохранного, рекреационного, оздоровительного назначения по видам угодий

Виды угодий	Общая площадь, тыс.га	Заповедники и национальный парк	В том числе, тыс.га					Иные
			из них					
			Башкирский	Шульган-Таш	Южно-Уральский	НП Башкирия	Ирэн-дак	
Сельхозуголья, всего	35,2	34,5	1,8	0,7	12,9	1,1	18	0,7
в т.ч. пашни	9,9	9,6			0,1		9,5	0,3
Лесные площади	351,9	351,1	43,8	20,9	203	75,9	7,5	0,8
Под болотами	0,1	0,1			0,1			
Под водой	2,6	1	0,1		0,8	0,1		1,6
Под дорогами	2,4	1,7	0,3	0,1	1,1	0,2		0,7
Под застройкой	1,1							1,1
Иные земли	19,1	18,7	3,5	0,8	11,9	2,5		0,4
Всего земель	412,4	407,1	49,5	22,5	229,7	79,8	25,5	5,3

### Земли лесного фонда

К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие). По состоянию на 1 января 2023



года площадь категории земель лесного фонда составила 5722,7 тыс.га. Основную долю – 5255,6 тыс.га или 91,8% составляют леса. Сельскохозяйственные угодья занимают 261,8 тыс.га (4,6%)

Распределение земель лесного фонда по угодьям

Наименование угодий	Площадь, тыс.га	В % от категории
Сельскохозяйственные угодья	261,8	4,57
Лесные площади	5255,6	91,84
Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	0	0,00
Земли под водой	11,9	0,21
Земли под застройкой	2	0,03
Земли под дорогами	35,2	0,62
Земли под болотами	11,7	0,20
Иные земли	144,5	2,53
Итого	5722,7	100,00

Распределение земельного фонда по формам собственности и принадлежности Российской Федерации, Республике Башкортостан и муниципальному образованию По состоянию на 1 января 2023 года в структуре земельного фонда доля земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 83,9% или 11997,9 тыс.га. Структура земель в Республике Башкортостан по формам собственности представлена на рисунке 1-5 и в таблице 1-8. Распределение земель Республики Башкортостан по формам собственности в разрезе районов и городов представлено в приложении 2. В собственности граждан находится 2259,7 тыс.га или 15,8% земельного фонда республики. Земельные доли граждан в земельном фонде республики составили 14,8 % (2110,7 тыс.га) или 93,4 % земель, находящихся в частной собственности в целом по республике. В течение 2022 года площадь земель, находящихся в частной собственности граждан, уменьшилась на 6,1 тыс.га. В собственности юридических лиц находится 37,1 тыс.га (0,2%).

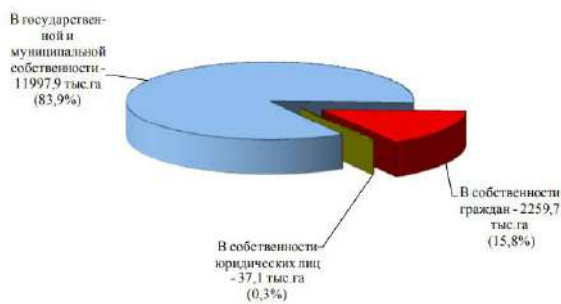
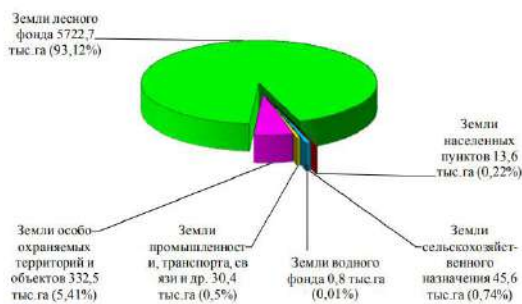


Рис. 1-5. Структура земель в Республике Башкортостан по формам собственности

Из 11997,9 тыс.га земель государственной собственности зарегистрировано в установленном порядке право собственности Российской Федерации на 6145,6 тыс.га (51,2%), в основном, это земли лесного фонда, 109,3 тыс.га (0,9%) – право собственности Республики Башкортостан, 271,8 тыс.га (2,3%) – право муниципальной собственности, 5471,2 тыс.га (45,6%) – право не разграничено



Из 6145,6 тыс.га земель, находящихся в собственности Российской Федерации, 45,6 тыс.га – земли сельскохозяйственного назначения, 13,6 тыс.га – земли населенных пунктов, 30,4 тыс.га – земли промышленности – земли особо охраняемых природных территорий и объектов и 5722,7 тыс.га – земли лесного фонда, 0,8 тыс.га – земли водного фонда



Из 109,3 тыс.га земель, находящихся в собственности Республики Башкортостан, 82,3 тыс.га – земли сельскохозяйственного назначения, 9,6 тыс.га – земли населенных пунктов, 13,5 тыс.га – земли промышленности, 1,9 тыс.га – земли особо охраняемых природных территорий и объектов и 0,1 тыс.га – земли запаса (рисунк 1-8). Из 271,8 тыс.га земель, находящихся в муниципальной собственности, 240,4 тыс.га – земли сельскохозяйственного назначения, 25,0 тыс.га – земли населенных пунктов, 5,8 тыс.га – земли промышленности, 0,5 тыс.га – земли особо охраняемых территорий и объектов, 0,1 тыс.га – земли водного фонда

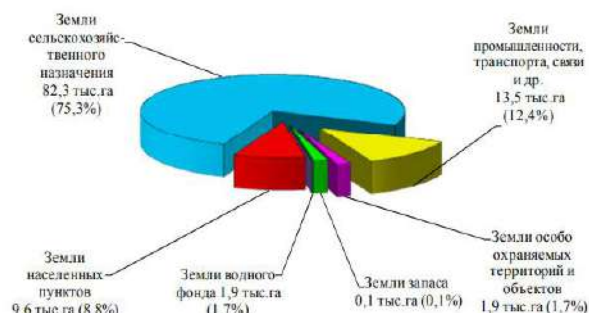


Рис.1-8. Распределение земель, находящихся в собственности Республики Башкортостан

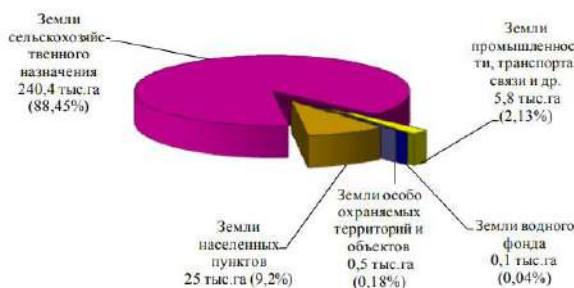


Рис.1-9. Распределение земель, находящихся в муниципальной собственности

Распределение земель Республики Башкортостан по категориям и формам собственности

№ п/п	Категория земель	Общая площадь, тыс.га	В собственности граждан, тыс.га	В собственности юридических лиц, тыс.га	Всего в государственной и муниципальной собственности, тыс.га	В собственности Российской Федерации, тыс.га	В собственности Республики Башкортостан, тыс.га	В муниципальной собственности, тыс.га
1	Земли сельскохозяйственного назначения	7259,7	2136,6	28,9	5094,2	45,6	82,3	240,4
2	Земли населенных пунктов	680,3	122,8	5,7	551,8	13,6	9,6	25
3	Земли промышленности и иного специального назначения	119,2	0,3	2,4	116,5	30,4	13,5	5,8
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	412,4		0,1	412,3	332,5	1,9	0,5
5	Земли лесного фонда	5722,7			5722,7	5722,7		
6	Земли водного фонда	79,8			79,8	0,8	1,9	0,1
7	Земли запаса	20,6			20,6		0,1	
	Итого земель	14294,7	2259,7	37,1	11997,9	6145,6	109,3	271,8

### Распределение земель сельскохозяйственного назначения

По состоянию на 1 января 2023 года из 7259,7 тыс.га земель категории сельскохозяйственного назначения – 5094,2 тыс.га находится в государственной и муниципальной собственности, 2136,6 тыс.га находится в собственности граждан, в собственности юридических лиц – 28,9 тыс.га. Наибольшая площадь в собственности граждан приходится на земельные доли – 2110,7 тыс.га, из них на землях сельскохозяйственного назначения – 2110,3 тыс.га, на землях населенных пунктов – 0,4 тыс.га. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства предоставлено 12,1 тыс.га земель, для ведения коллективного и индивидуального садоводства – 3,7 тыс.га, для ведения личного подсобного хозяйства - 1 тыс.га, для ведения животноводства - 0,3 тыс.га

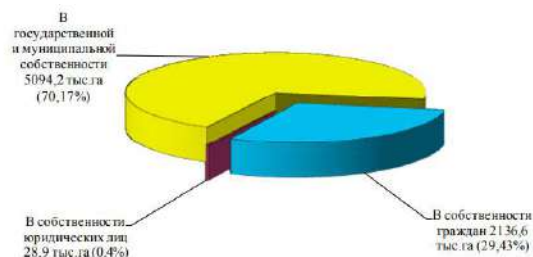


Рис. 1-10. Распределение земель сельскохозяйственного назначения по формам собственности

В собственности Российской Федерации находятся 45,6 тыс.га земель.  
В собственности Республики Башкортостан находятся 82,3 тыс.га земель.  
В муниципальной собственности находятся 240,4 тыс.га земель.

### Распределение земель населенных пунктов

Площадь категории земель населенных пунктов составляет 680,3 тыс.га. Из указанной площади 122,8 тыс.га земель переданы в собственность граждан, в том числе 94,5 тыс.га для ведения личного подсобного хозяйства, 4,7 тыс.га для ведения коллективного и индивидуального садоводства, 20,9 тыс.га для индивидуального жилищного строительства, 0,8 тыс.га земель выкуплены для коммерческих и других несельскохозяйственных целей. В собственности юридических лиц находится 5,7 тыс.га. Основная часть земель данной категории – 551,8 тыс.га находится в государственной и муниципальной собственности, в том числе 13,6 тыс.га – в собственности Российской Федерации, 9,6 тыс.га – в собственности Республики Башкортостан, 25 тыс. га – в муниципальной собственности, 503,6 тыс. га – право не разграничено.

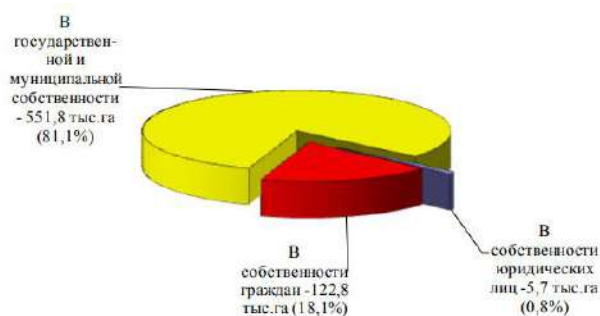


Рис. 1-11. Распределение земель населенных пунктов по формам собственности

Наибольшие площади федеральных земель зарегистрированы в городах: Уфа – 3,5 тыс.га, Нефтекамск – 2,9 тыс.га, Межгорье – 1,7 тыс.га, Агидель – 1,4 тыс.га. 25 Наибольшие площади земель, находящихся в собственности Республики Башкортостан, зарегистрированы в городах: Уфа – 2079 га, Сибай - 1953 га, Салават – 512 га, Уфимский район – 530 га, Агидель – 330 га, Стерлитамак – 222 га. Наибольшие площади земель, находящихся в муниципальной собственности, зарегистрированы в городах: Октябрьский – 6361 га, Уфа - 1914 га, Белебей – 1024 га, и в Чишминском районе – 914 га. На 1 января 2023 года в городах и поселках городского типа из общей площади 216,8 тыс.га находится в собственности граждан 15,4 тыс.га земель, в собственности юридических лиц – 3,3 тыс.га. В сельских населенных пунктах из общей площади 463,5 тыс.га находится в собственности граждан 107,4 тыс.га земель, в собственности юридических лиц – 2,4 тыс.га.

### Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения

Земли категории промышленности, транспорта, энергетики, связи, обороны и иного специального назначения составляют 119,2 тыс.га. В собственности Российской Федерации – 30,4 тыс.га, в собственности Республики Башкортостан – 13,5 тыс.га, в муниципальной собственности – 5,8 тыс.га. Основную долю земель федеральной собственности составляют земли железнодорожного транспорта, республиканской собственности – земли автомобильного транспорта. Из указанной площади в собственности юридических лиц находится 2,4 тыс.га.

### Распределение земель иных категорий

По состоянию на 1 января 2023 года 412,4 тыс.га земель категории особо охраняемых территорий и объектов находятся в государственной собственности. На земельные участки площадью 332,5 тыс.га зарегистрировано право собственности Российской Федерации, из них предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование ФГУ «Национальный парк «Башкирия» - 79,8 тыс.га и ФГУ «Южно-Уральский государственный природный заповедник» - 229,6 тыс.га земель. По состоянию на 1 января 2023 года 5722,7 тыс.га земель лесного фонда находится в государственной

собственности. Право собственности Российской Федерации зарегистрировано на 5722,7 тыс.га земель лесного фонда. По состоянию на 1 января 2023 года 79,8 тыс.га земель водного фонда находятся в государственной собственности. Право собственности Российской Федерации зарегистрировано на 0,8 тыс.га земель водного фонда. Право собственности Республики Башкортостан зарегистрировано на 1,9 тыс.га земель водного фонда. По состоянию на 1 января 2023 года 20,6 тыс.га земель запаса находятся в государственной собственности. Право собственности Республики Башкортостан зарегистрировано на 0,1 тыс. га земель запаса.

**Источник:** <https://rosreestr.gov.ru/upload/to/respublika-bashkortostan/GZK/>

### **Обзор цен на земельные участки в Республике Башкортостан и в г. Уфа по назначению земли, площадям с разбивкой по всем городам РБ на 30 сентября 2023 года**

1. Общее описание сегмента. Республика Башкортостан В выборку для настоящего исследования вошли 3681 участков всех типов, ВРИ и площадей по Республике Башкортостан (полная выборка). Выборка показывает уменьшение экспозиции примерно на 15%. С ценой представлено 99% вариантов. Общий объем предложения выборки составляет более 235 510 соток и около 3,949 млрд. руб. Средняя площадь участка – 63,98 соток, диапазон площадей – от 1 сотки до 86 га. Средняя стоимость объекта – 1 073 тыс. руб., диапазон стоимости объекта - от 15 тыс. руб. в Уфе и от 20 тыс. руб. по Респ. Башкортостан и до 200 млн. руб. Средняя стоимость сотки в наиболее привлекательных районах республики – 110-133 тыс. руб., диапазон стоимостей сотки – от 1,1 тыс. руб. до 650 тыс. руб. Средняя цена сотки в целом по РБ – 63,6 тыс. руб., показала рост за год на 23%, для земель для жилой недвижимости (ИЖС в черте населенного пункта) – 63,3 тыс. руб., рост на 32%.

Итог и прогноз. Рынок показал значительный рост цены вслед за сегментами готового и строящегося жилья. Спрос на земельные участки высокий также благодаря льготным ипотечным программам на индивидуальное строительство. За последние полгода цены на индивидуальные готовые новые дома также выросли в полтора раза вслед за городскими многоквартирными новостройками, как альтернативный сегмент выбора. Соответственно, далее земельные участки не будут снижаться по цене. Более того, в пригородах Уфы стирается грань цены участков ИЖС и СНТ, если этот СНТ пригоден для круглогодичного проживания. Однако, на фоне высоких ставок осени, дальнейшего роста цен в таких же темпах не будет. Также есть значительный разброс средней цены, и цен в лучших и наиболее популярных районах. Например, Нагаево, и Цветы Башкирии, Чесноковка имеют ограниченный перечень предложений, и цены на них могут быть в 3-4 раз выше средних. В обзоре также выделены отдельно участки, предлагаемые под МЖК, так как цены на них выше на порядок, завышены в целом в расчете на застройщика.

2. Объем предложений на рынке и диапазоны цен. Достаточность предложения Рыночное предложение согласно рекламным источникам (сайты ИРР, Авито, прочие сайты) на дату изучения выборки достаточно Большая часть объектов, представленная с ценой, расположена в г. Уфа и согласно зонированию Аналитического центра, Эксперт. Право аренды земли – меньше 1 % вариантов Право собственности – около 99 % вариантов Объем предложения на момент исследования можно считать ограниченным, но типичным для рынка данного сегмента. Не все объекты выставляются в открытую рекламу.

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

Участки разделены по основным типам назначения земли согласно Земельному Кодексу и генеральным планам городов. Земли населенных пунктов включают в себя участки ИЖС, ЛПХ, общественно-деловые зоны, за исключением участков для коммерческого использования, которые выделены в отдельную категорию. В категории Земель сельхозназначения включены типичные сельскохозяйственные земли, участки с ВРИ СНТ и ДНП – типичные садово-огороднические хозяйства и типичные дачные поселки. Из выборки исключены участки с неоднозначной трактовкой ВРИ участка. Количество вариантов в исследовании данного раздела всего – 3681



Распределение предложения по площади	
Площадь	Количество
От 10 Га и выше	6
От 50 соток до 1 Га	36
От 1 до 10 Га	32
От 30 до 50 соток	256
До 5 соток	164
От 15 до 30 соток	958
От 10 до 15 соток	1204
От 5 до 10 соток	1025
<b>ВСЕГО</b>	<b>3681</b>
Площадь	Цена сотки
До 5 сот	148 008,00
От 5 до 10	110 183,00
От 10 до 15	64 014,00
<b>Всего по РБ</b>	<b>63 600,37</b>
От 50 до 1Га	51 810,00
От 15 до 30	45 467,00
От 30 до 50	34 462,00
От 1 до 10 Га	25 001,00
От 10 Га	10 886,00

Земли населенных пунктов для жилой недвижимости, 2396 вариантов.

Средняя цена сотки по Респ. Башкортостан – 63 383 руб.

Средняя цена объекта – 730 тыс. руб.

Диапазон цены сотки: от 14 тыс. руб. до 187 тыс. руб.

Диапазон цены объектов от 164 тыс. руб. до 7,37 млн. руб.

Диапазон площади объекта: от 6,49 сотки до 92,76 сот.

Земли коммерческого назначения, включая производственно-складские, 52 варианта.

Средняя цена сотки по Респ. Башкортостан – 110 534 руб.

Средняя цена объекта – 11 157 тыс. руб.

Диапазон цены сотки: от 1 182 руб. до 594 тыс. руб.

Диапазон цены объектов от 200 тыс. руб. до 200 млн. руб.

Диапазон площади объекта: от 2 соток до 74 Га.

Земли сельскохозяйственного назначения, включая СНТ и ДНП, 1233 вариантов.

Средняя цена сотки по Респ. Башкортостан – 24 915 руб.

Средняя цена объекта – 4 007 тыс. руб.

Диапазон цены сотки: от 1200 руб. до 138 тыс. руб.

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

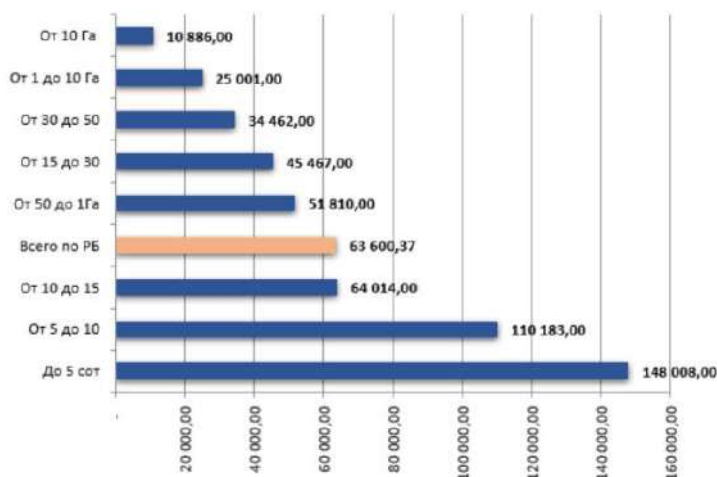
Диапазон площади объекта: от 10 сот до 86,5 Га.

Зона	Название	Средняя цена кв.м. с учетом участка
Зона 1	Кооперативная поляна, Zubovo, Цветы Башкирии, Чесноковка, Лебяжий пос.	192 704,00
Зона 2	Направление Зинино, Жилино, Нагаево, Акбердино, Блохино	162 500,00
Зона 3	Нижегородка Уфимского района, Таптыково, Лекаревка, Акманай, Осоргино и прилегающие к ним территории старочишминской трассы	110 678,00
Зона 4	Карпово, Бурцево, Шмидтово, Русский Юрмаш, Федоровки, Самохваловки и прилегающие вокрут и трассы М5	125 984,00
Зона 5	Шакша, Дорогино, Князево, Кириллово, Максимовка, Тимашево и с северного выезда Уфы	132 530,00
Зона 6	Поселок Иглино, Новое Иглино	137 336,21
Зона 7	Юматово, Алкино, Авдон, Жуково, Уптино и прилегающие вдоль трассы М5	115 073,44
Зона 8	Дема, вдоль Демского шоссе, Баланово – Новая Александровка, Мармылево, Ветошниково и до Миловки вдоль Забелья	170 646,46
Зона 9	Михайловка, Дмитриевка, Затон, 8 Марта, Сафроновский и до Алексеевки вкл.	133 149,02
Зона 10	Северный пригород за Бирским трактом, частично Благовещенский район, Ильино-Поляна, Щепное, Черкассы, Новые Турбаслы	59 089,89
Зона 11	За Затонем и Михайловкой по трассе М7 Вавилово, Подымалово, Чернолесовский и в районе развязки	135 500,00
Зона 12	Иглинский район далее Старомихайловки, Алаторка, Верный, Грибовка, Рождественский, Красный Ключ и прилегающие вдоль трассы М5 вокруг поворота с нее на Иглино до Балтики	137 648,00

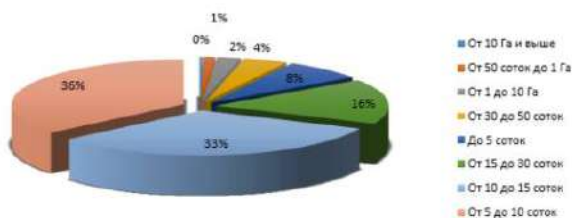
4. Земельные участки с правом собственности. Цены и диапазоны в зависимости от площади участков. Раздел для оценщиков с диапазонами доступен в платной версии

- Участки более 10 Га – 6 шт.
- Средняя цена сотки – 10 886 руб.
- Средняя цена объекта 11 028 тыс. руб.
- От 1 до 10 Га – 33 шт.
- Средняя цена сотки – 25 001 руб.
- Средняя цена объекта – 5 216 тыс. руб.
- От 50 соток до 1 Га – 36 шт.
- Средняя цена сотки – 51 810 руб.
- Средняя цена объекта – 1 142 тыс. руб.
- От 30 до 50 соток – 256 шт.
- Средняя цена сотки – 34 462 руб.
- Средняя цена объекта – 874 тыс. руб.
- От 15 до 30 соток – 958 шт.
- Средняя цена сотки – 45 тыс. руб.
- Средняя цена объекта – 616 тыс. руб.
- От 10 до 15 соток – 1204 шт.
- Средняя цена сотки – 64 тыс. руб.
- Средняя цена объекта – 491 тыс. руб.
- От 5 до 10 соток – 1025 шт.
- Средняя цена сотки – 110 тыс. руб.
- Средняя цена объекта – 452 тыс. руб.
- До 5 соток – 164 шт.
- Средняя цена сотки – 148 тыс. руб.
- Средняя цена объекта – 536 тыс. руб.

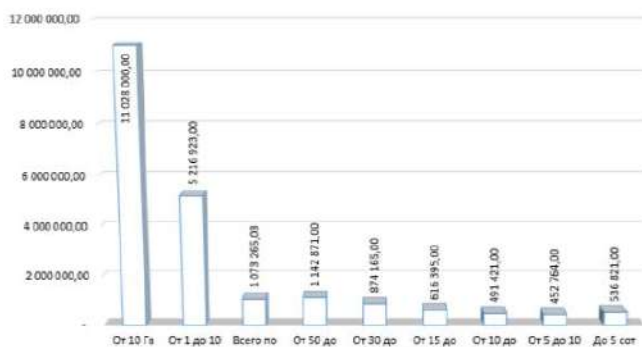
### Цена сотки земли по РБ в зависимости от площади участка, сентябрь 2023, руб.



### Количество участков разной площади в предложении, сентябрь 2023 г.



### СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ СОТКИ ЗЕМЛИ ПО РБ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПЛОЩАДИ УЧАСТКА, СЕНТЯБРЬ 2023, РУБ.



#### Часть 2. Участки по крупнейшим городам и группам населенных пунктов РБ. Право собственности

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

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

Диапазон цен и площадей в сегменте продаж:

Земельные участки в Республике Башкортостан

Диапазон площади участков: от 1 до 8 650 соток;

Диапазон общей цены участков: от 15 тыс. руб. до 200 млн. руб.;

Диапазон цены 1 сотки: от 1182 руб. до 650 тыс. руб. за сотку.

Среднее значение площади участков — 63,98 соток;

Среднее значение общей цены участков — 1 073 265 руб.;

Среднее значение цены 1 сотки — 63 600 руб.

Земельные участки в г. Уфа, черта ГО - 972

Диапазон площади участков: от 1 до 1 240 соток;

Диапазон общей цены участков: от 15 тыс. руб. до 160 млн. руб.;

Диапазон цены 1 сотки: от 10,9 тыс. руб. до 650 тыс. руб. за сотку.

Среднее значение площади участков — 19,6 соток;

Среднее значение общей цены участков — 2 080 тыс. руб.;

Среднее значение цены 1 сотки — 133 220 руб.

Земельные участки в г. Стерлитамак - 47

Диапазон площади участков: от 4 до 490 соток;

Диапазон общей цены участков: от 100 тыс. руб. до 29 млн. руб.;

Диапазон цены 1 сотки: от 13 095 руб. до 525 тыс. руб. за сотку

Среднее значение площади участков — 16,3 соток;

Среднее значение общей цены участков — 1 458 335 руб.;

Среднее значение цены 1 сотки — 129 502 руб.

Земельные участки в г. Октябрьский - 54

Диапазон площади участков: от 3 до 20 соток;

Диапазон общей цены участков: от 100 тыс. руб. до 3,9 млн. руб.;

Диапазон цены 1 сотки: от 20 000 руб. до 277 тыс. руб. за сотку.

Среднее значение площади участков — 8,57 соток;

Среднее значение общей цены участков — 1 032 980 руб.;

Среднее значение цены 1 сотки — 111 774 руб.

Земельные участки в г. Мелеуз, Ишимбай, Кумертау - 68

Диапазон площади участков: от 3 до 115 соток;

Диапазон общей цены участков: от 60 тыс. руб. до 5,5 млн. руб.;

Диапазон цены 1 сотки: от 12,5 тыс. до 325 тыс. руб. за сотку.

Среднее значение площади участков — 10,1 соток;

Среднее значение общей цены участков — 557 027 руб.;

Среднее значение цены 1 сотки — 62 543 руб.

Количество участков в населенных пунктах в выборке:

Структура исследования включает населенные пункты (диапазоны площадей, стоимости объекта и стоимости сотки представлены в платной версии обзора)

Населенный пункт	Средняя S, ар	Средняя цена сотки, руб.	Средняя стоимость, руб.
Архангельское	17,76	22 295	381 153
Аскароев	11,3	53 409	600 000
Баймак	11,25	34 583	362 500
Белебей	9,9	54 076	461 083
Белорецк	10,36	75 293	818 751
Бирск	8,42	93 736	694 728
Благовещенск	18	68 703	1 354 455
Буздяк	12,75	51 571	387 373
Давлеканово	10	55 080	539 545
Дюртюли	10,5	93 125	792 500
Иглино	22,32	120 682	1 061 363
Ишимбай	13,6	57 410	678 948
Кабакоев	13,5	51 593	668 150
Караидель	15,7	43 037	642 865
Кармаскалы	12,78	38 449	494 607
Красная горка	24,76	34 193	606 153
Кумертау	11,3	40 344	485 434
Кушнаренково	27	66 074	1 181 818
Мелеуз	5,5	89 875	506 700
Мишкино	16,25	25 696	434 750
Нефтекамск	11,39	117 154	997 857
Октябрьский	8,57	111 774	1 032 980
Павловка	16	80 764	1 253 333
Прибельский	11	19 629	216 666
Раевский	12,83	28 831	352 761
Салават	8,42	82 501	616 525
Сибай	10,5	45 669	579 062
Старобалтачево	15	24 920	373 800
Стерлитамак	16,3	129 502	1 458 335
Толбазы	14,5	82 185	1 030 882
Туймазы	8,73	113 157	1 035 384
Уфа ГО	19,66	133 220	2 080 234
Учалы	11,875	64 889	802 500
Чекмагуш	17,42	51 681	640 642
Чишмы	13,8	65 300	827 692
Шаран	17,875	15 804	300 000
Языково	14,3	20 844	300 000
Янаул	12,4	51 518	713 500



Населенный пункт	S min, ар	S max, ар	Средняя S, ар	Цена сотки min, руб.	Цена сотки max, руб.	Средняя цена сотки, руб.	Стоимость min, руб.	Стоимость max, руб.	Средняя стоимость, руб.
Уфа ГО	1	1240	19,66	10 984	650 000	133 220	15 000	160 000 000	2 080 234
Октябрьский	3	20	8,57	20 000	277 800	111 774	100 000	3 900 000	1 032 980
Коммерческая	2	7483	648	1 182	594 585	110 534	200 000	200 000 000	11 157 746
Стерлитамак	4	490	16,3	13 095	525 000	129 502	100 000	29 000 000	1 458 335
Нефтекамск	4	39	11,39	6 700	320 000	117 154	80 000	3 200 000	997 857
Туймазы	3	21	8,73	40 000	208 333	113 157	160 000	2 500 000	1 035 384
Павловка	7	42	16	14 258	250 800	80 764	150 000	5 000 000	1 253 333
Салават	4	19	8,42	6 000	334 250	82 501	60 000	2 000 000	616 525
Мелеуз	4	8	5,5	15 000	258 000	89 875	60 000	1 290 000	506 700
Бирск	3	13	8,42	20 000	312 543	93 736	180 000	1 550 000	694 728
Буздяк	4	31	12,75	3 345	175 000	51 571	100 000	700 000	387 373
Белорецк	4	15	10,36	33 000	175 000	75 293	500 000	1 300 000	818 751
Иглино	5	340	22,32	4 000	192 857	120 682	450 000	2 000 000	1 061 363
Благовещенск	5	246	18	25 020	210 000	68 703	180 000	20 000 000	1 354 455
Толбазы	6	32	14,5	14 000	225 000	82 185	250 000	3 200 000	1 030 882
Чекмагуш	6	50	17,42	6 780	162 500	51 681	200 000	1 950 000	640 642
Кумертау	8	20	11,3	12 500	135 717	40 344	120 000	1 900 000	485 434
Кушнаренково	10	160	27	21 875	150 000	66 074	350 000	3 500 000	1 181 818
Ишимбай	3	115	13,6	15 000	325 000	57 410	100 000	5 500 000	678 948
Белебей	4	17	9,9	10 000	150 000	54 076	100 000	1 000 000	461 083
Сибай	7	20	10,5	2 857	150 000	45 669	20 000	3 000 000	579 062
Учалы	4	15	11,875	12 660	271 000	64 889	190 000	3 800 000	802 500
Чисмы	7,6	23	13,8	12 941	150 000	65 300	120 000	3 200 000	827 692
Дюртюли	6	12	10,5	35 000	216 666	93 125	420 000	1 330 000	792 500
Баймак	10	15	11,25	13 400	44 500	34 583	200 000	750 000	362 500
Давлеканово	5	18	10	16 000	150 000	55 080	80 000	1 800 000	539 545
Аскарково	11	12	11,3	31 818	90 909	53 409	350 000	1 000 000	600 000
Кабаново	8	17	13,5	11 875	187 500	51 593	190 000	1 600 000	668 150
Янаул	5	18	12,4	5 000	107 142	51 518	25 000	1 800 000	713 500
Кармаскалы	9	20	12,78	5 000	93 450	38 449	100 000	1 400 000	494 607
Раевский	7	25	12,83	10 000	112 500	28 831	120 000	1 000 000	352 761
Шаран	12	34	17,875	6 923	30 000	15 804	90 000	900 000	300 000
РБ сельхоз	10	8650	1387,6	1 200	138 888	24 915	100 000	35 000 000	4 007 826
Мишкино	12	18	16,25	11 176	55 500	25 696	190 000	999 000	434 750
Карандель	6	40	15,7	5 000	166 666	43 037	60 000	4 000 000	642 865
Красная горка	8	230	24,76	5 217	95 454	34 193	120 000	2 100 000	606 153
Язьково	11	16	14,3	15 333	28 125	20 844	200 000	450 000	300 000
Прибельский	9	15	11	15 000	20 000	19 629	170 000	300 000	216 666
Архангельское	6	44	17,76	13 333	63 400	22 295	90 000	950 000	381 153
Старобалтачево	15	15	15	18 000	36 700	24 920	270 000	550 000	373 800
РБ, всего собственность			63,98			63 600			1 073 265

Архангельское

Средняя цена сотки – 22 295 руб.

Средняя площадь участка – 17,76 сот

Средняя цена объекта – 381 тыс. руб.

Аскарково

Средняя цена сотки – 53 409 руб.

Средняя площадь участка 11,3 сот

Средняя цена объекта 600 тыс. руб.

Баймак

Средняя цена сотки – 34 583 руб.

Средняя площадь участка – 11,25 сотки

Средняя цена объекта 362 тыс. руб.

Белебей

Средняя цена сотки – 54 076 руб.

Средняя площадь участка – 9,9 соток

Средняя цена объекта 461 тыс. руб.

Белорецк

Средняя цена сотки – 75 293 руб.

Средняя площадь участка – 10,36 соток

Средняя цена объекта 818 тыс. руб.

Бирск

Средняя цена сотки 93 736 руб.

Средняя площадь участка – 8,42 соток

Средняя цена объекта 694 тыс. руб.

Благовещенск

Средняя цена сотки – 68 703 руб.

Средняя площадь участка 18 соток

Средняя цена объекта 1 354 тыс. руб.

Буздяк, Бураево, Верхнеяркеево, Татышлы

Средняя цена сотки – 51 571 руб.

Средняя площадь участка – 12,75 соток

Средняя цена объекта – 387 тыс. руб.

Давлеканово

Средняя цена сотки – 55 080 руб.  
Средняя площадь участка – 10 соток  
Средняя цена объекта – 539 тыс. руб.

Дюртюли

Средняя цена сотки 93125 руб.  
Средняя площадь участка – 10,5 соток  
Средняя цена объекта – 792,5 тыс. руб.

Иглино

Средняя цена сотки 120 682 руб.  
Средняя площадь участка 22,35 соток  
Средняя цена объекта 1 061 тыс. руб.

Ишимбай

Средняя цена сотки 57 410 руб.  
Средняя площадь участка – 13,6 соток  
Средняя цена объекта – 678 тыс. руб.

Кабаково и Кандры

Средняя цена сотки 51 593 руб.  
Средняя площадь участка 13,5 соток  
Средняя цена объекта – 668 тыс. руб.

Караидель

Средняя цена сотки 43 037 руб.  
Средняя площадь участка 15,7 соток  
Средняя цена объекта – 642 тыс. руб.

Кармаскалы

Средняя цена сотки 38 449 руб.  
Средняя площадь участка 12,78 соток  
Средняя цена объекта 494 тыс. руб.

Киргиз-Мияки, Красная Горка, Красноусольск

Средняя цена сотки – 34 193 руб.  
Средняя площадь участка 24,76 соток  
Средняя цена объекта 606 тыс. руб.

Кумертау

Средняя цена сотки 40 344 руб.  
Средняя площадь участка 11,3 соток  
Средняя цена объекта 485 тыс. руб.

Кушнаренково

Средняя цена сотки 66 074 руб.  
Средняя площадь участка 27 соток  
Средняя цена объекта 1 181 тыс. руб.

Мелеуз

Средняя цена сотки 89875 руб.  
Средняя площадь участка 5,5 соток  
Средняя цена объекта 506 тыс. руб.

Месягутово, Мишкино и Мраково

Средняя цена сотки 25 696 руб.  
Средняя площадь участка 16,25 соток  
Средняя цена объекта 434 тыс. руб.

Нефтекамск

Средняя цена сотки 117 154 руб.  
Средняя площадь участка 11,39 соток  
Средняя цена объекта 997 тыс. руб.

Октябрьский

Средняя цена сотки 111 774 руб.  
Средняя площадь участка 8,57 соток  
Средняя цена объекта 1 032 тыс. руб.

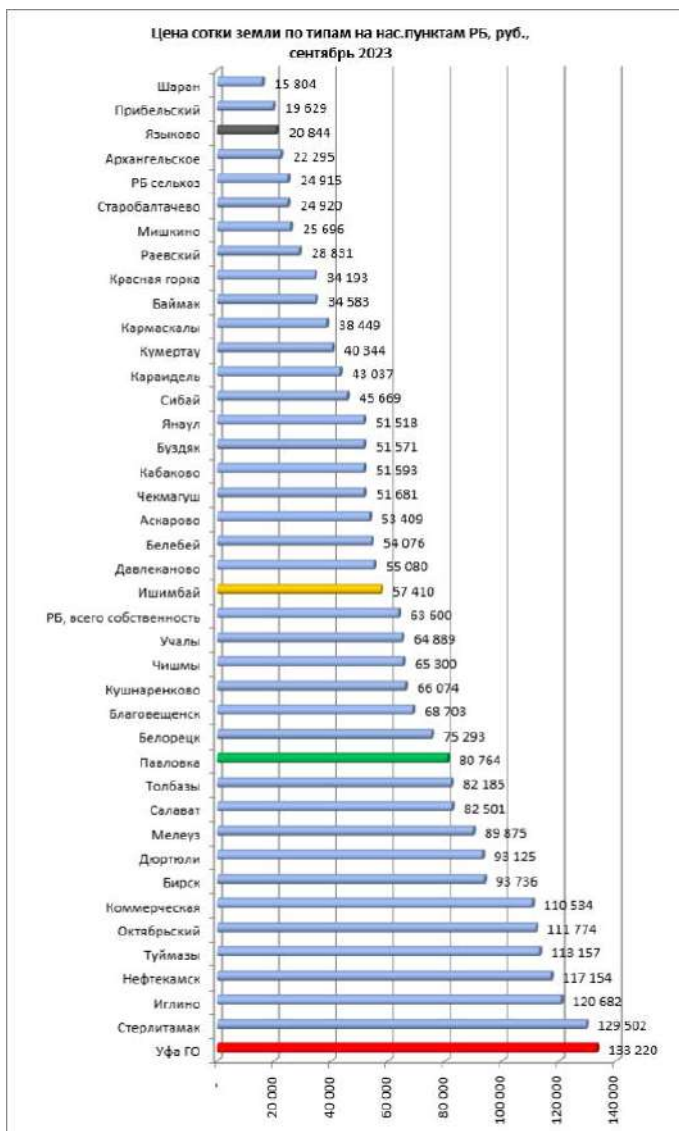
Павловка и побережье

Средняя цена сотки 80 764 руб.  
Средняя площадь участка 16 сотки  
Средняя цена объекта 1 253 тыс. руб.

Прибельский и Приютово  
Средняя цена сотки 19 629 руб.  
Средняя площадь участка 11 соток  
Средняя цена объекта 216 тыс. руб.  
Раевский  
Средняя цена сотки 28 831 руб.  
Средняя площадь участка 12,83 соток  
Средняя цена объекта 352 тыс. руб.  
Салават  
Средняя цена сотки 82 501 руб.  
Средняя площадь участка 8,42 соток  
Средняя цена объекта 616 тыс. руб.  
Сибай  
Средняя цена сотки 45 669 руб.  
Средняя площадь участка 10,5 сотки  
Средняя цена объекта 579 тыс. руб.  
Старобалтачево и Стерлибашево  
Средняя цена сотки 24 920 руб.  
Средняя площадь участка 15 соток  
Средняя цена объекта 373 тыс. руб.  
Стерлитамак  
Средняя цена сотки 129 502 руб.  
Средняя площадь участка 16,3 соток  
Средняя цена объекта 1 458 тыс. руб.  
Толбазы  
Средняя цена сотки 82 185 руб.  
Средняя площадь участка 14,5 соток  
Средняя цена объекта 1 030 тыс. руб.  
Туймазы  
Средняя цена сотки 113 157 руб.  
Средняя площадь участка 8,73 соток  
Средняя цена объекта 1 035 тыс. руб.  
Учалы  
Средняя цена сотки 64 889 руб.  
Средняя площадь участка 11,8 соток  
Средняя цена объекта 802 тыс. руб.  
Чекмагуш  
Средняя цена сотки 51 681 руб.  
Средняя площадь участка 17,42 соток  
Средняя цена объекта 640 тыс. руб.  
Чишмы  
Средняя цена сотки 65 300 руб.  
Средняя площадь участка 13,8 сотки  
Средняя цена объекта 827 тыс. руб.  
Шаран  
Средняя цена сотки 15 804 руб.  
Средняя площадь участка 17,8 соток  
Средняя цена объекта 300 тыс. руб.  
Языково  
Средняя цена сотки 20 844 руб.  
Средняя площадь участка 14,3 соток  
Средняя цена объекта 300 тыс. руб.  
Янаул  
Средняя цена сотки 51 518 руб.  
Средняя площадь участка 12,4 соток  
Средняя цена объекта 713 тыс. руб.



Населенный пункт	Средняя S, ар	Средняя цена сотки, руб.	Средняя стоимость, руб.
Архангельское	17,76	22 295	381 153
Аскарково	11,3	53 409	600 000
Баймак	11,25	34 583	362 500
Белебей	9,9	54 076	461 083
Белорецк	10,36	75 293	818 751
Бирск	8,42	93 736	694 728
Благовещенск	18	68 703	1 354 455
Буздяк	12,75	51 571	387 373
Давлеканово	10	55 080	539 545
Дюртюли	10,5	93 125	792 500
Иглино	22,32	120 682	1 061 363
Ишимбай	13,6	57 410	678 948
Кабаково	13,5	51 593	668 150
Караидель	15,7	43 037	642 865
Кармаскалы	12,78	38 449	494 607
Красная горка	24,76	34 193	606 153
Кумертау	11,3	40 344	485 434
Кушнаренково	27	66 074	1 181 818
Мелеуз	5,5	89 875	506 700
Мишкино	16,25	25 696	434 750
Нефтекамск	11,39	117 154	997 857
Октябрьский	8,57	111 774	1 032 980
Павловка	16	80 764	1 253 333
Прибельский	11	19 629	216 666
Раевский	12,83	28 831	352 761
Салават	8,42	82 501	616 525
Сибай	10,5	45 669	579 062
Старобалтачево	15	24 920	373 800
Стерлитамак	16,3	129 502	1 458 335
Толбазы	14,5	82 185	1 030 882
Туймазы	8,73	113 157	1 035 384
Уфа ГО	19,66	133 220	2 080 234
Учалы	11,875	64 889	802 500
Чекмагуш	17,42	51 681	640 642
Чишмы	13,8	65 300	827 692
Шаран	17,875	15 804	300 000
Языково	14,3	20 844	300 000
Янаул	12,4	51 518	713 500



#### Участки под многоквартирное строительство в г.Уфа

В целях прозрачности и понятности цифр, были выделены участки под многоквартирную застройку в отдельную категорию земли, так как цены этих земель в целом гораздо выше средних по г.Уфа. В связи с быстрым темпом роста новостроек и скупкой застройщиками земли, в т.ч. со старыми домами под снос в черте города, появились люди, желающие выгодно продать свой такой участок под многоквартирную застройку. Эти участки нецелесообразно включать в общие расчеты, так как такие случаи немногочисленны и нарушают общую концепцию расчетов, неоправданно завышая средние цены.

	Кол-во	S min, ар	S max, ар	Средняя S, ар	Цена сотки min, руб.	Цена сотки max, руб.	Средняя цена сотки, руб.	Стоимость min, руб.	Стоимость max, руб.	Средняя стоимость, руб.
ИЖС	2396	6,49	92,76	13,78	14 160	187 035	63 383	164 737	7 379 447	730 659
Сельхоз, СНТ, ДНП	1233	10,00	8 650,00	1 387,60	1 200	138 888	24 915	100 000	35 000 000	4 007 826
Коммерческие	52	2,00	7 483,00	648,00	1 182	594 585	110 534	200 000	200 000 000	11 157 746
<b>Всего</b>	<b>3681</b>									
<b>Участки под многоквартирное строительство в Уфе</b>										
	Кол-во	S min, ар	S max, ар	Средняя S, ар	Цена сотки min, руб.	Цена сотки max, руб.	Средняя цена сотки, руб.	Стоимость min, руб.	Стоимость max, руб.	Средняя стоимость, руб.
Участки под многоквартирное строительство в Уфе	54	2	160	12	633 000	37 500 000	9 624 000	1 990 000	167 000 000	60 145 000

#### 5. Общие и ценообразующие факторы, влияющие на сегмент

Ценообразующие факторы земельных коммерческого назначения представлены ниже в таблице по убыванию значимости:

Номер	Наименование фактора
1	Местоположение объекта относительно инфраструктуры, развитость района расположения с точки зрения ВРИ
2	Расположение относительно крупного населенного пункта (города, если участок расположен в пригороде)
3	Наличие коммуникаций и стоимость подведения, удаление от точки подключения
4	Права и ограничения прав, обременения, в том числе ограничения ВРИ
5	Уровень инфраструктуры и перспективы развития окружающих территорий с точки зрения ВРИ и Генплана на 5 лет
6	Физические, природные характеристики объекта, в том числе, свойства земельного участка и его окружения, геология, геодезия
7	Наличие дополнительных улучшений и построек
8	Условия продажи и финансирования конкретного участка (нерыночные условия, ипотека, вид оплаты, торг, др. условия)
9	Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, массовость и динамика предложения)

#### 6. Диапазоны поправок к цене

Типичные поправки к стоимости земельных участков указанных типов представлены в таблице (актуально для земель, пригодных для проживания граждан), в долях единицы

№	Тип поправки	Диапазон значений +/-
1	Поправка на заведенные коммуникации или их подведение	До 0.5, для загородных – от 0.5 до 1, если все коммуникации далеко и нет ТУ – требует расчета ЗП
2	Поправка на наличие небольших улучшений, насаждений	До 0.2
3	Поправка на геологические факторы, возможность многоэтажной застройки	До 3
4	Поправка на значимые объекты инфраструктуры в непосредственной близости (транспортные развязки, выезды из города и т.п)	От 0.1 до 1
5	Поправка на объекты первичного рынка земли (стадия межевания, планируемых коммуникаций)	в зависимости от степени реализации проекта

#### 7. Сроки экспозиции и ликвидность в сегменте

Сроки экспозиции земельных участков на момент настоящего исследования представлены ниже

Сроки экспозиции	Доля
До 3 мес.	10%
3 - 9 мес.	45%
более 9 мес.	45%

Объекты в исследуемом сегменте имеют различную степень ликвидности. Средние сроки экспозиции подобных объектов небольших площадей имеют ориентировочные сроки ликвидности в типичные годы от 3 месяцев. Для участков больших площадей с требуемыми большими инвестициями и высокой кадастровой стоимостью для налогообложения – от 5-6 месяцев.

8. Анализ спроса и факторов, мотивация спроса, диапазоны факторов спроса. Спрос на участки коммерческого и производственного специфичен, малоэластичен, так как сумма планируемых инвестиций велика и включает строительство. В черте крупнейших городов участки наиболее востребованы как не воспроизводимые объекты, для строительства и проживания граждан.

#### 9. Динамика сегмента и прогноз.

Сегмент характеризуется хорошим спросом на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, и типичной сезонной динамикой, прогноз сохраняется в краткосрочный период. Уровень спроса на земельные участки в типичных производственных зонах ниже, чем обширнее и удаленнее они. Спрос на участки вблизи федеральных трасс оказался переоцененным из-за сложности освоения. Спрос на участки для проживания граждан вырос в 2021 сильнее, чем в 2020 году, как результат изменившихся ценностей в эпоху пандемии. Так как сегмент сезонный и немного инертный, большая доля роста

пришлась именно на 2021.

#### 10. Основные выводы.

Право собственности имеет все больший коэффициент поправки к праву аренды, так как период льготного выкупа короткий, кадастровая стоимость высока. Коэффициент поправки на право собственности к праву аренды по РБ в целом – 107% Для наиболее востребованных участков до 3 Га соотношения цен и коэффициенты представлены ниже

Регион, город	Коэффициент поправки право собственности к праву аренды
Уфа	1.1
Города РБ основные, усредненно	1.1
РБ в целом, мелкие города, поселки, кроме крупных городов	От 1 до 1.1

Источник информации: Автор: Андреева Е.Я., генеральный директор Сети Агентств Недвижимости ЭКСПЕРТ  
Контакты: (347)299-14-14, +7909-349-14-14, expert-russia@mail.ru  
Уфа, ул. Кирова 31. Сеть Агентств Недвижимости ЭКСПЕРТ, www.expert-russia.ru

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность – называется анализом наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использования – это вероятное использования свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

### 9.1.2 Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями

Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями

Данный анализ базируется также на четырех критериях:

а) *Физически возможные варианты использования.*

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Техническое состояние объекта на момент оценки соответствует его эффективному использованию.

б) *Законодательно разрешенное использование.*

В настоящее время текущие улучшения не нарушают какие-либо имеющиеся законодательные ограничения. Оценщик также принимает во внимание возможность получения разрешения на перепрофилирование объекта.

в) *Экономически целесообразное использование*

Принимая во внимание текущее состояние рынка недвижимости, оценщик считает, что снос оцениваемого объекта экономически нецелесообразен, наиболее экономически целесообразными является использование объекта оценки по его функциональному назначению.

г) *Наиболее доходное использование.*

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость.

Исходя из проведенного нами анализа и принимая во внимание, что объект оценки расположен по адресу Республика Башкортостан, Р-н. Иглинский р-н, с/с Акбердинский, д Урунда, ул Лесная, д 5, учитывая местоположение, фактическое использование, окружающую застройку, наиболее эффективным использованием является использование объекта оценки в качестве земельного участка под индивидуальное жилищное строительство.

В случае использования объекта по другому функциональному назначению, потребуются дополнительные затраты на реконструкцию недвижимости, целесообразность которых необходимо просчитать в рамках отдельного инвестиционного проекта.

## 10. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 10.1 Термины и определения

**Оценка стоимости** - определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Цена объекта оценки** - денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

**Стоимость объекта оценки** - мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенная на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

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

**Подход к оценке** - совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

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

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

**Методические рекомендации по оценке** - методические рекомендации по оценке, разработанные в целях

развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

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

Под термином рыночная стоимость в настоящем отчете понимается следующее:

**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.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки - спроса и предложения, замещения, баланса, соответствия. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность, дефицитность и т.д. Другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке.

**Объект оценки** - имущество, предъявляемое к оценке.

**Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Арендная плата** – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

**Арендный платеж** – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

**Платежный период** – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

**Арендная ставка (ставка арендной платы)** – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

**Срок аренды** – период времени, на который заключается договор аренды.

**Срок действия арендной ставки** – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

**Объект оценки** – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

**Объект аренды** – объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется.

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Объекты сравнения** – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

**Единицы сравнения** – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

**Корректировка** представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Кадастровая стоимость** - установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки - спроса и предложения, замещения, баланса, соответствия. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность, дефицитность и т.д. Другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке.

**Земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

**Землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

**Землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного насле-



двумого владения.

**Земельная рента** – доход, приносимый земельным участком.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Подходы к оценке:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки (объекта), основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

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

### **10.2 Затратный подход в оценке земельных участков**

Затратный подход в оценке основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

**Затратный подход в чистом виде не применяется для определения рыночной стоимости земельного участка, т.к. земля не заменимый ресурс.**

### **10.3 Сравнительный подход в оценке земельных участков**

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода возможно применение: метода сравнения (продаж), метода выделения, метода распределения.

#### **Метод сравнения продаж:**

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее - застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости; определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты);
- аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом. Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

#### **Метод выделения**

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка определяется с использованием соответственно ресурсных методов или базисных (индексных, компенсационных) методов (при этом предпочтение следует отдавать ресурсным методам). При определении стоимости замещения или воспроизводства необходимо учитывать все виды износа улучшений.

#### **Метод распределения.**

Метод распределения основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость зданий и стоимость земельного участка.

Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений.

Если в районе нет достаточного числа продаж неосвоенных земельных участков, следует подобрать сопоставимый район с имеющимися продажами как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Определив типичное соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости (долю земли), его переносят для анализа продаж аналогичных земельных участков в район, где производится оценка.

Для применения метода распределения необходимы ряд условий:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию

Метод распределения предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Вывод: в рамках оценки земельного участка как условно свободного для целей оценки рыночной стоимости права аренды, оценщик применил метод сравнения продаж.**

#### **10.4 Доходный подход в оценке земельных участков**

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

##### **Метод капитализации земельной ренты\***

\* (Рента является ключевым понятием в оценке стоимости земли и любых природных ресурсов. Слово «рента» происходит от позднелатинского «rendita», означающего «отданная назад, возвращенная». В разных языках это слово имеет различное значение. Так в немецком языке словом «Rente» обозначается пенсия, в английском (rent) — арендная или квартирная плата, во французском (rente) — , ежегодный доход, получаемый владельцем по облигациям государственных займов.

Общим смыслом для всех перечисленных значений является получение дохода, не связанного непосредственно с трудом. Словом «рента» обычно обозначается регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий предпринимательской деятельности.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка. Для сельскохозяйственных угодий величина ренты может рассчитываться как доход от сельскохозяйственного использования земельного участка или доход от его сдачи в аренду.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риски, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

##### **Метод остатка для земли**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;
- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;
- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;
- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;
- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.



Чистый доход от эксплуатации представляет собой разность действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь за простой помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от сдачи недвижимости в аренду при использовании арендаторами ста процентов площади и отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование объектом недвижимости должны рассчитываться исключительно на базе рыночных арендных ставок, с учетом существующих обременений (например, уже заключенных договоров аренды). Для пустующих и используемых арендодателем помещений для собственных нужд, также должны использоваться рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход должны быть включены и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Различают два вида эксплуатационных расходов: постоянные - не зависящие от уровня наполняемости объекта, переменные - зависящие от наполняемости. Уровень эксплуатационных расходов определяется исходя из рыночных условий аренды.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком экономической жизни производится прямым счетом: путем деления стоимости замещения (без учета износа) элементов улучшений на их срок экономической жизни. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком службы.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — сам владелец или управляющий по контракту. Величина расходов на управление определяется либо в денежном выражении, либо в процентах от действительного валового дохода в зависимости от типа недвижимости.

При расчете чистого дохода от эксплуатации из действительного валового дохода не должны вычитаться амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений, как правило, следует учитывать необходимость возврата капитала, инвестированного в улучшения земельного участка

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования, застроенного земельного участка
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.

**В рамках доходного подхода расчет рыночной стоимости объектов оценки не производился в виду того, что применение метода остатка может привести к искажению результатов оценки, метод предполагаемого использования также может привести к искажению результатов, т.к. отсутствует проектная документация по использованию участков.**

### **11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж. Метод подходит для оценки земельных участков свободных от улучшений.

#### **Метод сравнения продаж.**

Сравнительный подход при оценке земельных участков определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят и использованию. Данный подход предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Метод наиболее

действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие более или менее развитого рынка объектов недвижимости. Недостаточная же развитость рынка, а также тот факт, что объект оценки является узкоспециализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение сравнительного подхода менее корректным или полностью невозможным.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Для земельных участков одной из наиболее часто используемых единиц сравнения является показатель "Цена/квадратный метр площади участка". В связи с тем, что цена продажи всех объектов - аналогов учитывает площадь всего участка, в рамках настоящего расчета используется показатель "Цена/квадратный метр площади всего земельного участка".

В процессе сбора исходной информации удалось найти данные о реальных сделках с земельными участками, аналогичными оцениваемому участку. Большая часть данных получена из информационных бюллетеней и данных предложения агентств недвижимости, что фактически отражает цены предложения. В принципе, цены реально совершенных сделок могут быть несколько ниже или выше (в случае проведения аукциона на повышение цены). Однако в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчетах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости скорее всего изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке. Таким образом, при расчете средней цены аналогичных земельных участков, предназначенных для строительства коммерческой недвижимости, Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок с объектами недвижимости, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта». Следовательно, Оценщик предполагает, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Критерии отбора объектов аналогов следующие:

- 1) Все объекты аналоги находятся в РБ
- 2) Площади объектов аналогов должны быть не менее 100 кв.м.
- 3) Разрешенное использование объектов аналогов должен быть, идентичные объекту оценки.
- 4) Срок экспозиции 12 мес.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Для земельных участков одной из наиболее часто используемых единиц сравнения является показатель "Цена/квадратный метр площади участка". В связи с тем, что цена продажи всех объектов - аналогов учитывает площадь всего участка, в рамках настоящего расчета используется показатель "Цена/квадратный метр площади всего земельного участка".

Расчет стоимости земельных участков осуществлялся исходя из местоположения и назначения земельных участков, распределение было выполнено по группам и местоположению:

- земельные участки под ИЖС по местоположению: Республика Башкортостан, Иглинский р-н

Таблица 2. Перечень объектов, отобранных для определения стоимости земельного участка

№ п/п	Местоположение	Права	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта руб.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Республика Башкортостан, Иглинский р-н, Акбердинский сельсовет, д. Урунда, Ручейная ул., 7	собственность	Продается участок 9.44 сотки в п.Урунда Иглинского района . Категория : земли населенных пунктов, назначение участка : ЛПХ (можно строить жилой дом).По границе участка проходит электричество, газ.В шаговой доступности детский сад ,остановка ,магазины, школа в д.Карамалы(детей развозит школьный автобус).Красивая местность, свежий воздух.Возможна прописка .Один взрослый собственник , документы готовы .Звоните на все вопросы отвечу и оперативно покажу.	944,0	428 000,0	www.avito.ru,26.04.2024,8-917-340-97-84
2	Республика Башкортостан, Иглинский р-н, Акбердинский сельсовет, д. Шипово, Тупиковая ул.	собственность	Продается земельный участок в деревне Шипово, для ведения личного подсобного хозяйства. Тихое уютное место, рядом река Белая. Прекрасное место для отдыха! На участке зеленые насаждения. Подъезд круглый год!Торг уместен.	1 517,0	600 000	www.avito.ru,14.04.2024,8-985-701-88-01
3	Республика Башкортостан, Иглинский р-н, Охлебининский сельсовет, д. Мончазы, Луговая ул.	собственность	Продаётся участок в деревне Мончазы, Охлебининский сельсовет, 45 км от Уфы, 20 км от Нагаево. Для тех кто любит спокойствие, природу и близость города. На участке свое озеро, отдельный заезд, отсутствие соседей. Газ, электричество по улице. Совсем рядом реки Белая, Сим и Инзер. Отличное место для строительства родового гнезда!!!	1 900,0	800 000,0	www.avito.ru,10.04.2024,8-933-020-21-58

Источник: анализ Оценщика, СМИ

Таблица 3. Расчет объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена за 1 кв.м. , руб		453,4	395,5	421,1
Цена предложения, руб.		428 000	600 000	800 000
Передаваемые права	1/5 доля	собственность	собственность	собственность
Корректировка,%		-50,00%	-50,00%	-50,00%
Откорректированная цена, руб		226,7	197,8	210,5
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		226,7	197,8	210,5
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные

Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		226,7	197,8	210,5
<b>Условия рынка (срок экспозиции)</b>	<b>12 мес</b>	<b>12 мес</b>	<b>12 мес</b>	<b>12 мес</b>
Корректировка на торг ,%		0%	0%	0,00%
Откорректированная цена, руб		226,7	197,8	210,5
<b>Условия рынка (тип продажи)</b>		<b>цена предложения</b>	<b>цена предложения</b>	<b>цена предложения</b>
<b>Корректировка на торг ,%</b>		<b>-13,7%</b>	<b>-13,7%</b>	<b>-13,7%</b>
Откорректированная цена, руб		195,6	170,7	181,7
<b>Местоположение объекта</b>	<b>Республика Башкортостан, Иглинский р-н, с/с Акбердинский, д Урунда, ул Лесная, д 5</b>	<b>Республика Башкортостан, Иглинский р-н, Акбердинский сельсовет, д. Урунда, Ручейная ул., 7</b>	<b>Республика Башкортостан, Иглинский р-н, Акбердинский сельсовет, д. Шипово, Тупиковая ул.</b>	<b>Республика Башкортостан, Иглинский р-н, Охлебининский сельсовет, д. Мончазы, Луговая ул.</b>
<b>Отношение цен земельных участков по расположению относительно облцентра</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		195,6	170,7	181,7
<b>Вид использования</b>	<b>ижс</b>	<b>ижс</b>	<b>ижс</b>	<b>ижс</b>
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		195,6	170,7	181,7
<b>Наличие улучшений</b>	<b>условно свободен</b>	<b>условно свободен</b>	<b>условно свободен</b>	<b>условно свободен</b>
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		195,6	170,7	181,7
<b>Наличие коммуникаций</b>	<b>по границе участка</b>	<b>по границе участка</b>	<b>по границе участка</b>	<b>по границе участка</b>
Корректировка %		20,0%	20,0%	20,0%
Откорректированная цена, руб		234,8	204,8	218,0
<b>Общая площадь , кв. метров</b>	<b>1 056,0</b>	<b>944,0</b>	<b>1 517,0</b>	<b>1 900,0</b>
<b>Общая площадь, га</b>		<b>0,77</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на площадь		-23,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		180,8	204,8	218,0
<b>Суммарная поправка по аналогу</b>		<b>106,7%</b>	<b>83,7%</b>	<b>83,7%</b>
<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,305</b>	<b>0,347</b>	<b>0,347</b>
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>9,4%</b>			
<b>Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.</b>	<b>202,05</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>	<b>213 368</b>			
<b>Рыночная стоимость 1/5 доли, руб.</b>	<b>42 674</b>			

Источник: расчеты Оценщика

**Примечание к таблице:**

**Условия финансирования** не проводилась, все рыночные

**Корректировка на условия продажи** не проводилась, все типичные

**Корректировка на условия рынка (срок экспозиции).** При подборе аналогов для расчета, Оценщиком приняты в расчет аналоги, объявления о продаже которых опубликованы не более чем 12 месяцев от даты оценки, корректировка не требуется.

**Корректировка на торг составила -13,7%** проводилась согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости Земельные участки» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022 стр 294

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%

Рис.2 корректировки на торг

**Корректировка на долевую собственность** составила -50% согласно сборники «Об оценке доли в общей собственности на недвижимость» автор Нечаев В.Л., Ракова Н.В. стр.5

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения ( в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%

Рис.3 корректировки на долевую собственность

**Корректировка на местоположение** не проводилась, все объекты имеют сопоставимое местоположение согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости Земельные участки» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022 стр 96

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под жилую застройку</b>			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54

Рис.4 корректировки на местоположение

**Корректировка на наличие улучшений.** Не проводилась, т.к. земельные участки – аналоги свободные от улучшений. Объекты оценки – условно свободные.

**Корректировка на вид разрешенного использования** не проводилась, все участки под жилищное строительство.

**Корректировка на площадь** проводилась согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости Земельные участки» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022 стр 117

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

Рис.5 корректировки на площадь



**Корректировка на коммуникации.** Не проводилась все объекты с сопоставимым набором коммуникаций.

**Удельный вес**

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

$$Y_B = (1 - I / \sum I) / (n - 1) \quad (2)$$

где  $Y_B$  – удельный вес аналога

$I$  – абсолютная величина суммарной поправки

$n$  – количество аналогов

**Коэффициент вариации**

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (17)$$

где  $V$  – искомый показатель,  $\sigma$  – среднее квадратичное отклонение,  $\bar{X}$  – средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

**Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату оценки составляет:**

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость 1/5 доли, руб.
1	земельный участок	02:26:070802:148	1056	213 368	42 674

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

Объект оценки, рассматриваемые в данном отчете, оцениваются для определения его обоснованной рыночной стоимости,

При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались количеством информации имеющейся по каждому подходу.

Основываясь на рыночном подходе к оценке, получен результат, который позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки.

1. Затратный подход не применяется для определения рыночной стоимости земельного участка, т.к. земля незаменимый ресурс. **Данным подходом расчеты не производились.**

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. В настоящее время рынок земельных участков в Республике Башкортостан, достаточно развит, что говорит о том, что стоимость, полученная в рамках этого подхода является среднерыночной, и наиболее полно отражает рыночную ситуацию в данном сегменте. **Данному подходу присваиваем весовой коэффициент – 1,0.**

3. Доходный подход отражает цену оцениваемого объекта, исходя из тех доходов, которые может принести данный объект оценки, согласно принципу ожидания. В рамках доходного подхода расчет рыночной стоимости объектов оценки не производился в виду того, что применение метода остатка может привести к искажению результатов оценки, метод предполагаемого использования также может привести к искажению результатов, т.к. отсутствует проектная документация по использованию участка. **Данным подходом расчеты не производились.**

**Рыночная стоимость 1/5 доли земельного участка с кад.№ 02:26:070802:148, площадью 1 056 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Иглинский р-н, с/с Акбердинский, д Урунда, ул Лесная, д 5, определенная по состоянию на 06 мая 2024 года с учетом округления составляет 43 000 (Сорок три тысячи) рублей.**

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

1. Сайт публичной кадастровой карты <https://pkk.rosreestr.ru/>
2. Выписка из ЕГРН (копия)

### 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Наименование, вид данных	Чем или кем устанавливаются	Источник получения
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	выписка из ЕГРН (копии)	предоставлены Заказчиком
Аналоги для определения цен на объекты недвижимости	СМИ	Интернет сайты: avito.ru www.cian.ru

Отчет подготовил:

\_\_\_\_\_ Тухватуллин Т.Д.

Другие специалисты не привлекались.

### ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
5. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. - С-Пб.,1997.
6. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.,1994.
7. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.,1995.
8. С.В. Грибовский. Методы капитализации доходов. – С-Пб.,1997.
9. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М., 2002.
10. Гайфуллина Л.Р. Оценка рыночной стоимости земли// Учебное пособие. ГОУ ВПО БАГСУ, Уфа. 2007.
11. Интернет сайты: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru)
12. "Оценщик Башкортостана". Научно-практический журнал.
13. «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022 г

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

ул. Гоголя, 18, г. Уфа, Республика Башкортостан, 450076, <http://ufa.arbitr.ru/>,  
сервис для подачи документов в электронном виде: <http://my.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

**РЕШЕНИЕ**

г. Уфа

25 сентября 2023 года

Дело № А07-15348/2023

Резолютивная часть решения объявлена 13 сентября 2023 года  
Решение изготовлено в полном объеме 25 сентября 2023 года

Арбитражный суд Республики Башкортостан в составе судьи Ахметгалиевой Д.М., при ведении протокола судебного заседания секретарем Рахматуллиной Р.Р., рассмотрев заявление Шайдуллиной Зухры Мухаметовны (06.02.1978 г.р., место рождения дер.Урунда Иглинский район Респ.Башкортостан, ИНН 022404174337, СНИЛС 026-156-163-30, адрес: Респ.Башкортостан, Чекмагушевский р-н, с.Тайняшево, ул.Базы д.29) о признании гражданина несостоятельным (банкротом)

Третье лицо, не заявляющее самостоятельные требования относительно предмета спора - Отдел опеки, попечительства по Чекмагушевскому району Республики Башкортостан

Судебное заседание проводится без участия лиц, участвующих в деле.

Лица, участвующие в деле, не явились, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на интернет-сайте суда.

На рассмотрение Арбитражного суда Республики Башкортостан поступило заявление Шайдуллиной Зухры Мухаметовны о признании несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 24.05.2023г. в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора привлечен Отдел опеки, попечительства по Чекмагушевскому району Республики Башкортостан

Заявление подано гражданином на основании статей 7, 213.4 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с отсутствием возможности удовлетворить требования кредиторов по

денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей в полном объеме.

Заявитель просит признать его банкротом и ввести процедуру реализации имущества ввиду отсутствия дохода, достаточного для погашения имеющейся задолженности более 500 000,00 руб.

В качестве саморегулируемой организации арбитражных управляющих заявлена Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий" от которой поступили документы на кандидатуру финансового управляющего.

Изучив материалы дела, исследовав представленные документы, арбитражный суд приходит к следующему выводу.

В соответствии с пунктом 1 статьи 6, пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве), частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о банкротстве граждан, в том числе, индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными Законом о банкротстве, который в системе правового регулирования несостоятельности (банкротства) участников гражданского (имущественного) оборота является специальным.

В силу пункта 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан - не являющихся индивидуальными предпринимателями, регулируются параграфами 1.1 и 4 главы X Закона, а при отсутствии специальных правил, регламентирующих особенности банкротства этой категории должников, - главами I - III, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Закона.

Согласно статье 213.2 Закона о банкротстве при рассмотрении дела о банкротстве гражданина применяются реструктуризация долгов гражданина, реализация имущества гражданина, мировое соглашение.

В силу пункта 2 статьи 213.4 Закона о банкротстве гражданин вправе подать в арбитражный суд заявление о признании его банкротом в случае предвидения банкротства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что он не в состоянии исполнить денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей в установленный срок, при этом гражданин отвечает признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 213.6 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом арбитражный суд выносит одно из следующих определений:

о признании обоснованным указанного заявления и введении реструктуризации долгов гражданина;

о признании необоснованным указанного заявления и об оставлении его без рассмотрения;



о признании необоснованным указанного заявления и прекращении производства по делу о банкротстве гражданина.

Определение о признании обоснованным заявления гражданина о признании его банкротом и введении реструктуризации долгов гражданина выносится в случае, если указанное заявление соответствует требованиям, предусмотренным статьей 213.4 настоящего Федерального закона, и доказана неплатежеспособность гражданина.

В соответствии с пунктом 3 статьи 213.6 Закона о банкротстве для целей настоящего параграфа под неплатежеспособностью гражданина понимается его неспособность удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Если не доказано иное, гражданин предполагается неплатежеспособным при условии, что имеет место хотя бы одно из следующих обстоятельств:

гражданин прекратил расчеты с кредиторами, то есть перестал исполнять денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил;

более чем десять процентов совокупного размера денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей, которые имеются у гражданина и срок исполнения которых наступил, не исполнены им в течение более чем одного месяца со дня, когда такие обязательства и (или) обязанность должны быть исполнены;

размер задолженности гражданина превышает стоимость его имущества, в том числе права требования;

наличие постановления об окончании исполнительного производства в связи с тем, что у гражданина отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание.

Если имеются достаточные основания полагать, что с учетом планируемых поступлений денежных средств, в том числе доходов от деятельности гражданина и погашения задолженности перед ним, гражданин в течение непродолжительного времени сможет исполнить в полном объеме денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил, гражданин не может быть признан неплатежеспособным.

При этом согласно пункта 8 статьи 213.6 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом, если гражданин не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным пунктом 1 статьи 213.13 настоящего Федерального закона, арбитражный суд вправе на основании ходатайства гражданина вынести решение о признании его банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.13 Закона о банкротстве план реструктуризации долгов гражданина может быть представлен в отношении задолженности гражданина, соответствующего следующим требованиям:

гражданин имеет источник дохода на дату представления плана реструктуризации его долгов;

гражданин не имеет неснятой или непогашенной судимости за совершение умышленного преступления в сфере экономики и до даты принятия заявления о признании гражданина банкротом истек срок, в течение которого гражданин считается подвергнутым административному наказанию за мелкое хищение, умышленное уничтожение или повреждение имущества либо за фиктивное или преднамеренное банкротство;

гражданин не признавался банкротом в течение пяти лет, предшествующих представлению плана реструктуризации его долгов;

план реструктуризации долгов гражданина в отношении его задолженности не утверждался в течение восьми лет, предшествующих представлению этого плана.

Согласно сведениям должника у него имеются неисполненные денежные обязательства перед кредиторами, размер которых в совокупности более 500 000,00 руб.

Наличие и размер задолженности должника подтверждаются представленными в материалы дела документами.

Между тем, должник прекратил расчеты с кредиторами, то есть перестал исполнять денежные обязательства, срок исполнения которых наступил, при этом, размер задолженности гражданина превышает стоимость его имущества, в том числе права требования.

Доказательств, достаточных полагать, что с учетом планируемых поступлений денежных средств, в том числе доходов от деятельности гражданина и погашения задолженности перед ним, гражданин в течение непродолжительного времени сможет исполнить в полном объеме денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил, в материалы дела не представлены.

Таким образом, из представленных в материалы дела доказательств (документов) следует, что должник не способен удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам и исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, в связи с чем, отвечает признакам неплатежеспособности. Обстоятельства прекращения должником расчетов с кредиторами по денежным обязательствам, срок исполнения которых наступил, подтверждены материалами дела.

Поскольку заявленное требование соответствует положениям, предусмотренным статьями 213.4, 213.6 Закона о банкротстве, довод должника о его неплатежеспособности подтвержден материалами дела, у должника имеются признаки банкротства, предусмотренные пунктом 3 статьи 213.6 Закона о банкротстве, суд признает заявление должника обоснованным.

Определяя процедуру, подлежащую применению в данном деле о банкротстве, суд учитывает следующее.

В соответствии со статьей 213.2 Закона о банкротстве, при рассмотрении дела о банкротстве гражданина применяются реструктуризация долгов гражданина, реализация имущества гражданина, мировое соглашение.

Должник ходатайствует о введении процедуры реализации имущества гражданина.

В ходе судебного заседания судом установлено, что должник не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленных пунктом 1 статьи 213.13 Закона о банкротстве, поскольку у должника нет источника дохода, который, исходя из целей Закона о банкротстве должен отвечать критерию достаточности, позволяющему с разумной долей вероятности предполагать возможность погашения имеющейся кредиторской задолженности на условиях ее отсрочки (рассрочки). При этом оставшихся денежных средств должно быть достаточно для обеспечения достойной жизни гражданина.

Согласно пункта 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве в случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд принимает решение о введении реализации имущества гражданина. Реализация имущества гражданина вводится на срок не более чем шесть месяцев. Указанный срок может продлеваться арбитражным судом в отношении соответственно гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем, индивидуального предпринимателя по ходатайству лиц, участвующих в деле о банкротстве.

С учетом изложенного, принимая во внимание наличие ходатайства должника, суд, используя право, предоставленное ему пунктом 8 статьи 213.6 Закона о банкротстве, считает возможным признать заявителя несостоятельным (банкротом) и ввести в отношении него процедуру реализации имущества гражданина сроком на 6 месяцев.

Суд считает необходимым разъяснить должнику, что сообщение суду недостоверных либо неполных сведений, может являться основанием для неприменения в отношении должника правила об освобождении от исполнения обязательств (абзац третий пункта 4 статьи 213.28 Закона о банкротстве).

При принятии решения о признании должника – гражданина банкротом арбитражный суд утверждает финансового управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 Закона о банкротстве, с учетом положений статьи 213.4 и статьи 213.9 данного закона.

Согласно пункту 2 статьи 213.9 Закона о банкротстве, финансовый управляющий, утверждаемый арбитражным судом в деле о банкротстве гражданина, должен соответствовать требованиям, установленным настоящим Федеральным законом к арбитражному управляющему в целях утверждения его в деле о банкротстве гражданина.

К судебному заседанию саморегулируемой организацией арбитражных управляющих, с учетом требований статьи 45 Закона о банкротстве, представлена кандидатура арбитражного управляющего Штанько Александра

Алексеевича для утверждения финансовым управляющим должника и сведения о соответствии представленной кандидатуры требованиям законодательства о банкротстве.

Рассмотрев представленную информацию, суд приходит к выводу о соответствии данного арбитражного управляющего требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве, в связи с чем, считает возможным утвердить его в качестве финансового управляющего должника.

Доказательства, препятствующие утверждению представленной кандидатуры арбитражного управляющего применительно к статье 20.2 Закона о банкротстве, в материалы дела не представлены.

Согласно положениям пункта 3 статьи 213.9 Закона о банкротстве, вознаграждение финансовому управляющему выплачивается в размере фиксированной суммы и суммы процентов, установленных статьей 20.6 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Фиксированная сумма вознаграждения выплачивается финансовому управляющему одновременно по завершении процедуры, применяемой в деле о банкротстве гражданина, независимо от срока, на который была введена каждая процедура.

Выплата фиксированной суммы вознаграждения финансовому управляющему осуществляется за счет средств гражданина, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом (пункт 4 статьи 213.9 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 3 статьи 20.6 Закона о банкротстве размер фиксированной суммы такого вознаграждения составляет для финансового управляющего двадцать пять тысяч рублей одновременно за проведение процедуры, применяемой в деле о банкротстве.

На основании вышеизложенного, финансовому управляющему должника подлежит утверждению фиксированная сумма вознаграждения в размере 25 000,00 рублей одновременно за проведение процедуры банкротства гражданина.

Денежные средства в размере 25 000,00 рублей на выплату вознаграждения финансовому управляющему должника за проведение одной процедуры банкротства, применяемой в деле о банкротстве гражданина, внесены на депозитный счет Арбитражного суда Республики Башкортостан заявителем по делу (должником) в порядке пункта 4 статьи 213.4 Закона о банкротстве, что подтверждается платежным поручением от 11.05.2023г.

Согласно статье 213.25 Закона о банкротстве все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи (пункт 1).

Из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством (пункт 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве).

В конкурсную массу может включаться имущество гражданина, составляющее его долю в общем имуществе, на которое может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским законодательством, семейным законодательством. Кредитор вправе предъявить требование о выделе доли гражданина в общем имуществе для обращения на нее взыскания (пункт 4 статьи 213.25 Закона о банкротстве).

С даты признания гражданина банкротом:

все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, в том числе на распоряжение им, осуществляются только финансовым управляющим от имени гражданина и не могут осуществляться гражданином лично;

сделки, совершенные гражданином лично (без участия финансового управляющего) в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, ничтожны.

Требования кредиторов по сделкам гражданина, совершенным им лично (без участия финансового управляющего), не подлежат удовлетворению за счет конкурсной массы (пункт 5 статьи 213.25 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 6 статьи 213.25 Закона о банкротстве финансовый управляющий в ходе реализации имущества гражданина от имени гражданина:

распоряжается средствами гражданина на счетах и во вкладах в кредитных организациях;

открывает и закрывает счета гражданина в кредитных организациях;

осуществляет права участника юридического лица, принадлежащие гражданину, в том числе голосует на общем собрании участников;

ведет в судах дела, касающиеся имущественных прав гражданина, в том числе об истребовании или о передаче имущества гражданина либо в пользу гражданина, о взыскании задолженности третьих лиц перед гражданином. Гражданин также вправе лично участвовать в таких делах.

С даты признания гражданина банкротом согласно пункту 7 статьи 213.25 Закона о банкротстве:

регистрация перехода или обременения прав гражданина на имущество, в том числе на недвижимое имущество и бездокументарные ценные бумаги, осуществляется только на основании заявления финансового управляющего. Поданные до этой даты заявления гражданина не подлежат исполнению;

исполнение третьими лицами обязательств перед гражданином по передаче ему имущества, в том числе по уплате денежных средств, возможно только в отношении финансового управляющего и запрещается в отношении гражданина лично;

должник не вправе лично открывать банковские счета и вклады в кредитных организациях и получать по ним денежные средства.



Гражданин обязан не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения о признании его банкротом, передать финансовому управляющему все имеющиеся у него банковские карты. Не позднее одного рабочего дня, следующего за днем их получения, финансовый управляющий обязан принять меры по блокированию операций с полученными им банковскими картами по перечислению денежных средств с использованием банковских карт на основной счет должника (пункт 9 статьи 213.25 Закона о банкротстве).

В ходе процедуры реализации имущества гражданина требования конкурсных кредиторов и уполномоченного органа подлежат рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 100 Закона о банкротстве (пункт 4 статьи 213.24 Закона о банкротстве).

После завершения расчетов с кредиторами финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд отчет о результатах реализации имущества гражданина с приложением копий документов, подтверждающих продажу имущества гражданина и погашение требований кредиторов, а также реестр требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов (статья 213.28 Закона о банкротстве).

На основании вышеизложенного, суд считает возможным признать Заявителя несостоятельным (банкротом) и ввести в отношении него процедуру реализации имущества гражданина.

В силу пункта 6 статьи 213.6 Закона № 127-ФЗ судебные акты, предусмотренные пунктом 1 статьи 213.6 Закона № 127-ФЗ, и другие предусмотренные параграфом 1.1 главы X Закона № 127-ФЗ судебные акты подлежат немедленному исполнению, если иное не установлено Законом № 127-ФЗ.

Руководствуясь статьями 167-170, 223-224 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### РЕШИЛ:

Признать Шайдуллину Зухру Мухаметовну (06.02.1978 г.р., место рождения дер.Урунда Иглинский район Респ.Башкортостан, ИНН 022404174337, СНИЛС 026-156-163-30, адрес: Респ.Башкортостан, Чекмагушевский р-н, с.Тайняшево, ул.Базы д.29) несостоятельным (банкротом) и ввести процедуру реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев **до 13 марта 2024 года.**

Утвердить финансовым управляющим имущества должника арбитражного управляющего Штанько Александра Алексеевича (ИНН 027304498506), являющегося членом Ассоциации "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий" , регистрационный номер 16224, адрес для направления корреспонденции: 450069, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Гвардейская, 37).

Установить единовременное вознаграждение финансовому управляющему 25 000,00 рублей за счет имущества должника.

Судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего о результатах реализации имущества гражданина назначить **на 13.03.2024 года в 09 час. 00 мин.**

Судебное заседание состоится в помещении Арбитражного суда Республики Башкортостан по адресу: г. Уфа, ул. Гоголя, д.18, зал 201.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме) через Арбитражный суд Республики Башкортостан.

Судья

Д.М. Ахметгалиева

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Фидная публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Башкортостан  
исполнение административных функций регистрации права

№ КУВИ-001/2023-233401209

13.10.2023г.


На основании запроса от 13.10.2023, поступившего на рассмотрение 13.10.2023, сообщаем, что правообладателем Шайдуллина Зухра Мухаметовна; дата рождения: 25.07.1998; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 80 23 № 671610 от 14.04.2023 выдан: МВД по Республике Башкортостан; СНИЛС: 026-156-163 30; адрес места жительства или места пребывания: 452225, Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с. Тайнышево, ул. Базы, д. 29; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Тимерзянова Зухра Мухаметовна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: -, в период с 25.09.2020 по 13.10.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

i	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	02:51:030401:308
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с. Тайнышево, ул. Базы, д. 29
		Площадь:	36.3
1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	20.03.2023	
	номер государственной регистрации:	02:51:030401:308-02/137/2023-10	
	основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 14.03.2023 Документ нотариально удостоверен: 14.03.2023 Молчан О.М., временно исполняющий обязанности нотариуса нотариального округа города Уфы Республики Башкортостан Михайловой М.В. 03/172-н/03-2023-5-62  Решение Чекмагушевского межрайонного суда Республики Башкортостан, № 2-695/2022, выдан 05.07.2022	
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 06B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108		
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		


	основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, № 6/н, выдан 14.03.2023 Документ нотариально удостоверен: 14.03.2023 Врио Молчан О.М. 03/172-п/03-2023-5-60	
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4	4.1 Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
	Кадастровый номер:	02:26:070802:148	
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства	
	Местоположение:	Республика Башкортостан, Иглинский р-н, с/с Акбердинский, д Урунда, ул Лесная, д 5	
	Площадь:	1056 +/- 11	
4.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/5	
	дата государственной регистрации:	08.07.2015	
	номер государственной регистрации:	02-04/123-04/223/002/2015-9023/1	
	основание государственной регистрации:	Договор безвозмездного предоставления в общую долевую собственность земельного участка, № 22, выдан 19.05.2015	
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	4.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	02:26:070802:148-02/370/2023-9
	4.3.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	02:26:070802:148-02/370/2022-8
	4.3.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	02:26:070802:148-02/334/2021-3
	4.3.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	02:26:070802:148-02/136/2020-1
	5	Получатель выписки	Штанько Александр Алексеевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 06B056B7401CB38D2B3576ACDC6425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			



2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	02:51:030401:167
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с/с. Тайнышевский, с. Тайнышево, ул. Базы, д. 29.
	Площадь:	2172	
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.03.2023
		номер государственной регистрации:	02:51:030401:167-02/137/2023-10
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, № б/н, выдан 14.03.2023 Документ нотариально удостоверен: 14.03.2023 Молчан О.М., временно исполняющий обязанности нотариуса нотариального округа города Уфы Республики Башкортостан Михайловой М.В. 03/172-н/03-2023-5-61  Решение Чекмагушевского межрайонного суда Республики Башкортостан, № 2-695/2022, выдан 05.07.2022
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	02:55:040303:2650
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский, ул. Гвардейская, д. 62, кв. 54
		Площадь:	51.7
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.03.2023
		номер государственной регистрации:	02:55:040303:2650-02/372/2023-9

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 14.09.2024			



[Все категории](#)[Поиск по объявлениям](#)[Найти](#)[Башкортостан](#)[Главная](#) > [Недвижимость](#) > [Земельные участки](#) > [Купить](#) > [Поселений \(ИЖС\)](#)

## Участок 9,4 сот. (ИЖС)

**428 000 ₽**

45 532 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**8 917 340-97-84**[Макромир Уфа](#)

Агентство

На Авито с декабря 2019

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)Контактное лицо  
Роберт Абдуллин

### Об участке

Площадь: 9.4 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

### Расположение

Республика Башкортостан, Иглинский р-н, Акбердинский сельсовет, д. Урунда, Ручейная ул., 7

[Показать карту](#)

### Описание

Продается участок 9.44 сотки в п.Урунда Иглинского района .

Категория : земли населенных пунктов, назначение участка : ЛПХ (можно строить жилой дом).

По границе участка проходит электричество, газ.

В шаговой доступности детский сад ,остановка ,магазины, школа в д.Карамалы (детей развозит школьный автобус).

Красивая местность, свежий воздух.

[Сообщения](#)

Возможна прописка .

Один взрослый собственник , документы готовы .

Звоните на все вопросы отвечу и оперативно покажу.

---

№ 4058281607 · 26 апреля в 10:47 · 46 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## Похожие объявления

---

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — [сайт объявлений России](#). © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Башкортостан

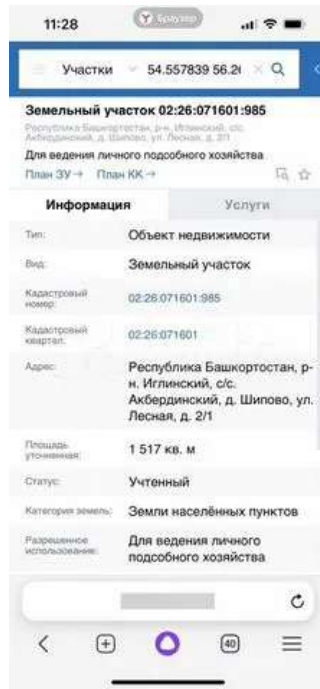
[Главная](#) > [Недвижимость](#) > [Земельные участки](#) > [Купить](#) > [Поселений \(ИЖС\)](#)

## Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



## 600 000 ₽

40 000 ₽ за сотку

В ипотеку от От 15 109 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 985 701-88-01

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйтесь!

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)
[Зарема](#)

Частное лицо

На Авито с ноября 2021

[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

### Расположение

Республика Башкортостан, Иглинский р-н, Акбердинский сельсовет, д. Шипово, Тупиковая ул.

[Показать карту](#)

### Описание

Продается земельный участок в деревне Шипово, для ведения личного подсобного хозяйства. Тихое уютное место, рядом река Белая. Прекрасное место для отдыха! На участке зеленые насаждения. Подъезд круглый год! Торг уместен.

### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

Стоимость дома

Сообщения



Участок 15 сот. (ИЖС) 600 000 ₽

Зарема

**Первый взнос**

1 080 000 ₽

**Срок ипотеки**

× 30 лет

×

**Одна заявка в несколько банков**



ВТБ



Альфа-банк



Росбанк



Банк ДОМ.РФ



**От 6%**

От 15 109 ₽

**От 6%**

От 15 109 ₽

**От 6%**

От 15 109 ₽

**От 6%**

От 15 109 ₽

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 3108738320 · 14 апреля в 09:13 · 545 просмотров (+11 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — [сайт объявлений России](#). © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сообщения





Все категории Поиск по объявлениям

Найти Башкортостан

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

# Участок 19 сот. (ИЖС)

## 800 000 ₽

42 105 ₽ за сотку

В ипотеку от От 15 949 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 933 020-21-58

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Рустем

Частное лицо  
На Авито с февраля 2021

Документы проверены

Эковклад: -47 кг CO<sub>2</sub>

Подписать на продавца

## Об участке

Площадь: 19 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

## Расположение

Республика Башкортостан, Иглинский р-н, Охлебининский сельсовет, д. Мончазы, Луговая ул.

[Показать карту](#)

## Описание

Продаётся участок в деревне Мончазы, Охлебининский сельсовет, 45 км от Уфы, 20 км от Нагаево. Для тех кто любит спокойствие, природу и близость города. На участке свое озеро, отдельный заезд, отсутствие соседей. Газ, электричество по улице. Совсем рядом реки Белая, Сим и Инзер. Отличное место для строительства родового гнезда!!!

## Ипотека со скидкой на Авито

Сообщения ^



**Стоимость земли**

800 000 ₽



**Стоимость дома**

3 000 000 ₽



**Первый взнос**

1 140 000 ₽



**Срок ипотеки**

30 лет



**Одна заявка в несколько банков**



ВТБ



Альфа-банк



Росбанк



Банк ДОМ.РФ



**От 6%**

От 15 949 ₽

**От 6%**

От 15 949 ₽

**От 6%**

От 15 949 ₽

**От 6%**

От 15 949 ₽

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 4042270006 · 10 апреля в 10:01 · 228 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)



**ПОЛИС**

**к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2517028551**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (с Москва, Нагорный проезд, д 6 стр 9, этаж 3 комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «29» декабря 2023г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>ООО "ОценкаПро"</b> 450103, г. Уфа, ул. Софьи Перовской, д. 13/4, к. 50 р/с 40702810306000011084 в отделении №8598 ПАО Сбербанк г. Уфа к/с 30101810300000000601 БИК 048073601 ИНН 0274962585
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 14.01.2024 г. по 24 часа 00 минут 13.01.2025 г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 14.01.2021г
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	24 200,00 (Двадцать четыре тысячи двести) рублей
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2517028551 от «29» декабря 2023г - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b>	Кравченко А.Е.
	Код 19334524

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

Страхователь

М.П.

(подпись)



М.П.

(подпись)



**ПОЛИС**  
**к договору страхования ответственности оценщика**  
**№ 922/2496528033**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (г. Москва, Нагорный проезд, д 6 стр 9, этаж 3 комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «24» ноября 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	Тухватуллин Тимур Динарович 450103, РБ, г. Уфа, ул. Софьи Перовской, 13/4, кв. 50 Сер 8002 № 266063 Выдан 16.09.2004 Октябрьский РУВД г. Уфы РЕСП Башкортостан
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 03.12.2023г. по 24 часа 00 минут 02.12.2024г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 03.12.2018 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	Согласно Договору страхования
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2496528033 от 24.11.2023 - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Кравченко А.Е.	Код 19334524

\*Копия Правил страхования получена, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020844-1 \_\_\_\_\_ « 11 » июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан  
Тухватуллину Тимуру Динаровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » июня 2021 г. № 203

Директор \_\_\_\_\_ А. С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 11 » июня 2024 г.





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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Оценщик:**

**Тухватуллин Тимур Динарович**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 020203541142**

*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**28 декабря 2010 года, регистрационный № 007088**

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

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



М.П.

Ю.В. Козырь

**0001985 \***