



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 200-24

**об оценке рыночной стоимости
объектов недвижимости, расположенных по ад-
ресу: Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушев-
ский, с. Тайняшево, ул. Базы, д. 29**

**ЗАКАЗЧИК:
Финансовый управляющий Штанько А.А.**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 06 мая 2024г.
Дата составления отчета: 06 мая 2024г.

г. Уфа –2024г.

Уважаемый Александр Алексеевич!

По Вашему запросу, согласно договору № 200 от 06 мая 2024 г., произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с. Тайняшево, ул. Базы, д. 29.

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 объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с. Тайняшево, ул. Базы, д. 29, определенная по состоянию на 06 мая 2024 года, составляет округленно 364 000 (Триста шестьдесят четыре тысячи) рублей, в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	земельный участок кад.№ 02:51:030401:167	Республика Башкортостан, Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с. Тай-	2 172	261 000
2	жилой дом кад.№ 02:51:030401:308	няшево, ул. Базы, д. 29	36,30	103 000
Итого				364 000

Все расчеты произведены в соответствии с: Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 г. №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№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

СОДЕРЖАНИЕ

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. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)	7
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	10
9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	29
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	29
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
11.1 Наилболее эффективное использование земельного участка с улучшениями	37
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	37
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДИАПАЗОНОВ СТОИМОСТЕЙ ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ ПОДХОДОВ, И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	48
14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	49
ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ	49
ПРИЛОЖЕНИЯ	50

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор № 200 от 06 мая 2024 г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – объекты недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с. Тайняшево, ул. Базы, д. 29, подробное описание в разделе 7 «Описание объекта оценки».

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с. Тайняшево, ул. Базы, д. 29, определенная по состоянию на 06 мая 2024 года, составляет округленно 364 000 (Триста шестьдесят четыре тысячи) рублей, в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	земельный участок кад.№ 02:51:030401:167	Республика Башкортостан, Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с. Тайняшево, ул. Базы, д. 29	2 172	261 000
2	жилой дом кад.№ 02:51:030401:308	Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с. Тайняшево, ул. Базы, д. 29	36,30	103 000
Итого				364 000

1.4 Дата оценки

06 мая 2024 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет №200-24 от 06 мая 2024г.

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

Объекты недвижимости:

№ п/п	Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м.
1	земельный участок кад.№ 02:51:030401:167	Республика Башкортостан, Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с. Тайняшево, ул.	2 172
2	жилой дом кад.№ 02:51:030401:308	Базы, д. 29	36,30

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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности

Ограничения (обременения) этих прав: не зарегистрировано

Сведения о заключенных долгосрочных договорах аренды, сервитутах и прочих обременениях не предоставлены, и при проведении оценки не выявлены. Сведения о притязаниях других лиц не предоставлены.

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 г.

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	Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м.
1	земельный участок кад.№ 02:51:030401:167	Республика Башкортостан, Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с. Тайняшево, ул.	2 172
2	жилой дом кад.№ 02:51:030401:308	Базы, д. 29	36,30

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

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Выписка из ЕГРН
1	земельный участок кад.№ 02:51:030401:167	2 172	13.10.2023 № КУВИ-001/2023-233401209
2	жилой дом кад.№ 02:51:030401:308	36,30	13.10.2023 № КУВИ-001/2023-233401209

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 – не зарегистрировано.

2.17 Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиками проанализированы правоустанавливающие документы, и иные документы, определяющие основные характеристики имущества. Проведен анализ соответствия данных в документах с 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. Фотографии предоставлены Заказчиком.

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.

Правообладатель – Гр. Шайдуллина Зухра Мухаметовна, СНИЛС 026-156-163 30.

Сведения об оценочной компании - Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаПро», ИНН 0274962585, ОГРН 121020000108 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 САО «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 САО "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 осмотра.

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. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены;

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

в объекте оценки, являющимся предметом настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;

оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;

анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями законодательства и стандартами РФ об оценочной деятельности;

оценщик осуществил личный осмотр объекта оценки, которая являлась предметом рассмотрения в настоящем отчете;

в ходе подготовки отчета об оценке вся информация о будущем объекте недвижимости и будущих денежных потоках предоставлена заказчиком.

6. 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» (ФСОН№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611 Применение положений, содержащихся в данном стандарте,

объясняется обязательностью его применения.

Свод 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.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	жилой дом кад.№ 02:51:030401:308	
Год постройки	1978	
Этажность	1	
Общая площадь, м2.	36,3	
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с. Тайняшево, ул. Базы, д. 29	
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
	Конструктивное решение	Состояние
Стены	рубленные	требуется ремонт
Перекрытия	Деревянные утепленные	Требуется ремонт
Крыша	Шифер по деревянной обрешетке	Требуется ремонт
Проемы	Двойные створные, деревянные, простые	Требуется ремонт

Источник: предоставленные документы, фотоматериалы

Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:51:030401:308
Дата присвоения кадастрового номера	20.07.2010
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с. Тайняшево, ул. Базы, д. 29
Площадь, кв.м	36.3
Назначение	Жилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Рубленные
Год завершения строительства	1978
Год ввода в эксплуатацию	1978
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	275452.17
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	04.11.2023
Ранее присвоенные номера	
Кадастровый номер	02:51:030401:167:33
Инвентарный номер	4931
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 02:51:030401:308-02/137/2023-10 от 20.03.2023

Таблица 2 Описание земельного участка

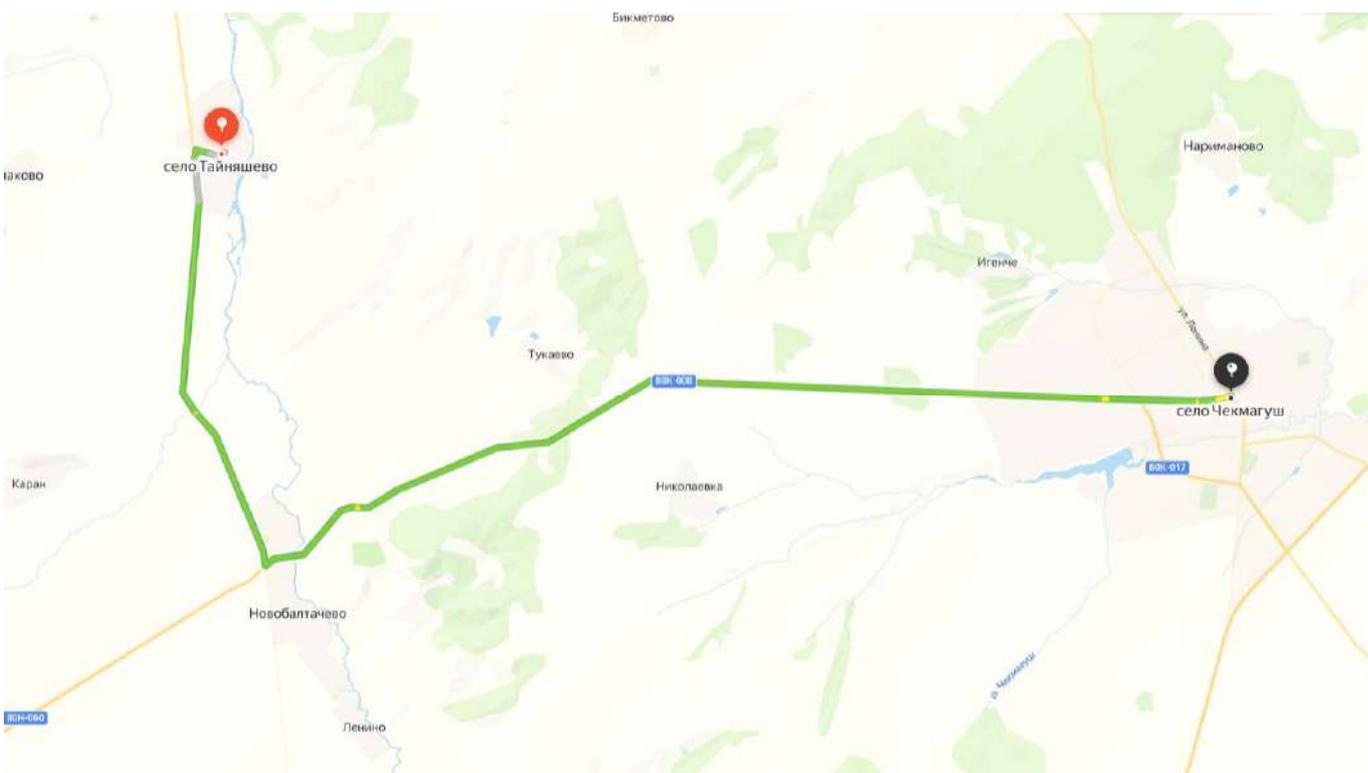
Месторасположение	Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с/с. Тайняшевский, с. Тайняшево, ул. Базы, д. 29
Кадастровый номер земельного участка	02:51:030401:167
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь, кв.м.	2172
Кадастровая стоимость, руб.	431207.16
Репутация	Земельный участок расположен по адресу Республика Башкортостан, с.Тайняшево, репутация низкая

Источник: предоставленные документы, фотоматериалы

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:51:030401:167
Дата присвоения кадастрового номера	15.08.2002
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с/с. Тайняшевский, с. Тайняшево, ул. Базы, д. 29
Площадь, кв.м	2172
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	431207.16
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	14.12.2022
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 02:51:030401:167-02/137/2023-10 от 20.03.2023
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного



Рис. 1. Местоположение объекта оценки на карте Источник: <https://roscadastr.com/map>



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

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

Административный центр — село Чекмагуш.

Численность населения								
2002 ^[4]	2008 ^[5]	2009 ^[6]	2010 ^[7]	2012 ^[8]	2013 ^[9]	2014 ^[10]	2015 ^[11]	2016 ^[12]
33 031	↘32 669	↘32 385	↘30 780	↘30 369	↘30 139	↘29 559	↘29 073	↘28 816
2017 ^[13]	2021 ^[3]							
↘28 546	↗28 631							

В Чекмагушский район как административно-территориальную единицу республики входит 13 сельсоветов.

Экономика

Район сельскохозяйственный. Площадь сельскохозяйственных угодий — 136,9 тыс. га, в том числе пашен — 106,5 тыс. га, сенокосов — 0,7 тыс. га, пастбищ — 29,6 тыс. га. Специализация района: зерновое хозяйство, возделывание сахарной свеклы и подсолнечника, молочно-мясное скотоводство, свиноводство и овцеводство.

Источник информации: ru.wikipedia.org

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 прочих 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 февралякратно 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. Двузначными 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	янв.–фев.24	фев.24	янв.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
Промышленное производство	6,6	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
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
Обрабатывающие производства	10,6	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
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
химический комплекс	9,0	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
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	янв.–фев.24	фев.24	янв.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

8.2.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

В республике 54 административных района, 21 город, 4674 населённых пункта. Города: Агидель, Баймак, Белобей, 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, Ново-Уфимский НПЗ, Уфаоргсинтез, Приютовский и Туймазинский ПЗ).

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 обновление строительства Башкирской АЭС (г. Агидель).

Имеется также деревообрабатывающая промышленность и промышленность строительных материалов. Крупнейшие промышленные центры — Уфа, Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Туймазы, Октябрьский, Белорецк. Развита 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». Судоходные 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 объему 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

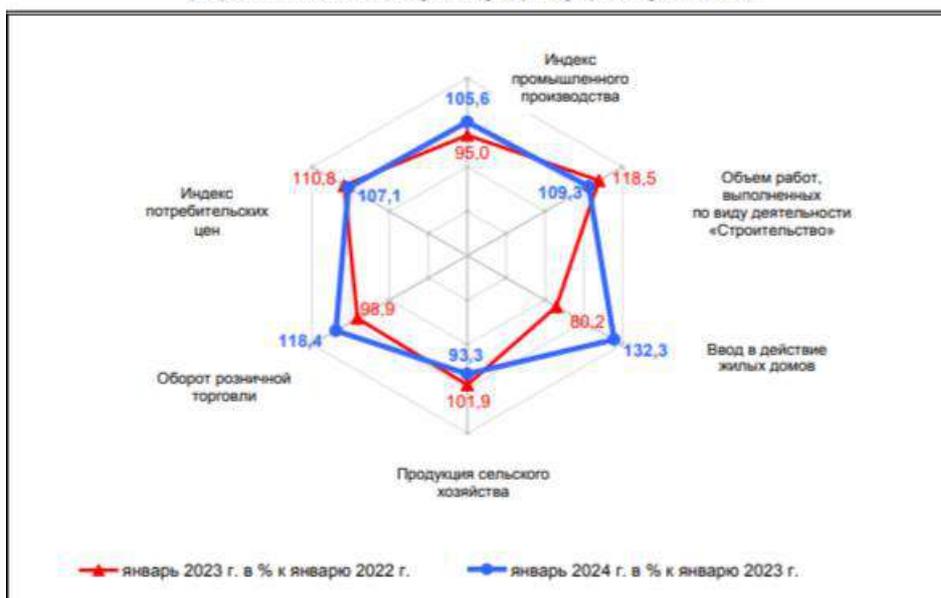
Основные показатели, характеризующие итоги января 2024 г., приведены ниже:

	Январь 2024 г.	Январь 2024 г. в % к январю 2023 г.	Справочно: январь 2023 г. в % к январю 2022 г.
Оборот организаций ¹ , млн рублей	440083,4	123,9	90,6
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами ¹ , млн рублей	288576,7	126,6	85,5
Индекс промышленного производства ²	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 ² общей площади жилых помещений	406,5	132,3	80,2
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	9505,4	93,3	101,9
Грузооборот автомобильного транспорта ³ , 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 ⁴	107,1	110,8
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрисреднем рынке), %	97,3 ⁴	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	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций					
номинальная, рублей	56719,9	73603,5	115,0	113,2	115,4
реальная	x	x	110,3	105,9	100,8
Среднедушевые денежные доходы¹ населения в месяц					
номинальные, рублей	39374,8	x	111,6	x	110,6
реальные	x	x	106,8	x	96,2

Отдельные социально-экономические показатели
(в процентах к соответствующему периоду предыдущего года)



По данным www.economy.gov.ru

8.3 Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже объектов загородной недвижимости в Республике Башкортостан, сентябрь 2023 года

К сентябрю 2023 года рынок продолжает высокий уровень активности в сегменте малоэтажного жилья. Сегмент показал значительный рост цен по сравнению с предыдущим периодом.

Средняя цена кв.м. по Респ. Башкортостан 55155,29 руб./кв.м. выросла за год на 29% в ГО Уфа - 82500 руб./кв.м., - рост 46% во всех пригородах Уфы – 86416 руб./кв.м. – рост на 4%. Сегмент малоэтажного индивидуального жилья в РБ последним из сегментов догнал рынок столицы в росте цен. В Уфе же пик роста цен на жилье в целом пришелся на 2 половину 2022 - начало 2023 г.

За год рынок показал повышение цены, которое определено и инфляцией цен на материалы, и ипотечными возможностями, и, вследствие повышения спроса на фоне развития города и ипотеки на строительство ИЖС.

Методика: сплошная максимальная по имеющимся источникам и способам и трудоемкости обработки выборка объектов. Статистические и математические методы вычислений средних значений. В рамках представленной в источниках информации не всегда просто выделить сегмент дач и садов, пригодных или непригодных к постоянному проживанию, от домов на участках ИЖС и ЛПХ. В свете текущего законодательства, с учетом проживания регистрации и строительства жилых домов на участках дачного назначения, а также запланированного в законодательства уравнивания статусов садовых земель с землями населенных пунктов, фактического постоянного проживания граждан в пригородных СНТ, и позиционирования собственниками объектов такого типа как пригодных к постоянному проживанию, в выборку включены садовые и дачные территории с домами, пригодными для круглогодичного проживания. Для объектов, где в такой возможности есть сомнения, произведено отсечение выборки по цене объекта (удалены крайне дешевые).

Основные тенденции последнего года:

- большинство объектов сегмента – также жилье для постоянного проживания, и после изоляции 2020 года восприятие части объектов для временного проживания (дач) поменялось на постоянное. Отсюда еще сложнее вычленив из выборки «совсем» сады.

- вслед за новостройками и вторичной, цены сегмента стала расти, как альтернативного типа объектов для жизни

- исторически средняя цена сегмента была ниже вторичного рынка в 2-2,5 раза. Именно это давало возможность, продав квартиру городе, купить в пригороде дом в 2 раза большей площади в сегменте эконом. Соотношение в целом сохранилось и сейчас. Было бы странно, если бы на фоне такого роста городского рынка не вырос в цене пригородный. Именно как альтернатива для проживания.

- но темп роста сегмента все-таки ниже, чем у городских квартир, и тому есть несколько причин. Не все реально готовы к жизни в пригороде, даже если и мечтают об этом. Программы господдержки, такие как сельская ипотека, значительно уже и сложнее, чем господдержка для городского многоэтажного жилья, а обычных ипотечных программ меньше, и условия сложнее. Средняя цена хорошего объекта для постоянного проживания в целом выше, купить его сложнее, и это тормозит рост цены.

- смешение сегментов домов, коттеджей (бизнес-класс) для постоянного проживания и домов и дач в зонах земель СНТ осложняется (хотя смысл этого для граждан скорее позитивный) тем, что границы ГО Уфа сложнее, чем территория между реками, мостами или трассами. Северные зоны огромных СНТ уже в черте ГО, а южные исторические поселки – Уфимский район. Для кого-то это значимый фактор.

Республика Башкортостан. Средние цены и структура предложения по типам и основным городам Респ. Башкортостан.

В выборке по Республике Башкортостан около 9071 объект – дома, коттеджи и дачи, включая условно пригодные к постоянному или длительному сезонному проживанию. Предложение довольно обширно, однако по некоторым районам республики ограничено. Это свидетельствует не об отсутствии его в районе, а о рекламных предпочтениях собственников.

Из них жилых домов, за исключением типичных дач и объектов для сезонного использования – около 8708. Эта цифра не является точной, так как при позиционировании объектов часто

преувеличиваются потребительские характеристики. С точки зрения городского жителя, большая часть объектов условно пригодна к постоянному проживанию, имеет высокий моральный и физический износ элементов построек, и не отличается стилем и вкусом.

Общий объем предложения по всем типам объектов:

1 806 721 кв.м. (площади жилых домов)

96 833 036, 9 тыс. руб.

81 711 соток, в составе объектов экспозиции. В выборку не входят участки без домов на них. Средняя цена объекта в экспозиции в Уфе – 10 665 606 руб. Цифра увеличилась примерно на полтора раза по сравнению с 2022 годом, отражает основной период роста цен в сегменте.

Без учета Уфы и пригорода, крупных городов РБ – 3554 объектов, 48 579 руб./кв.м.. Средняя площадь дома – 119 кв.м.

Средняя площадь участка в составе объекта экспозиции – 9 соток. Диапазон площади дома - от 14 до 668 кв.м.

Диапазон площади участка – от 1 до 60 соток.

Цена кв.м. с учетом земли – от 4 до 200 тыс. руб., включая дачи.

Диапазон стоимости объекта – от 79 тыс. руб. (более дешевые варианты заброшенных садов отсечены) до 100 млн. руб. Пока это самый дорогой объект в данной выборке, находится в Иглинском р-не, с. Акбердино.

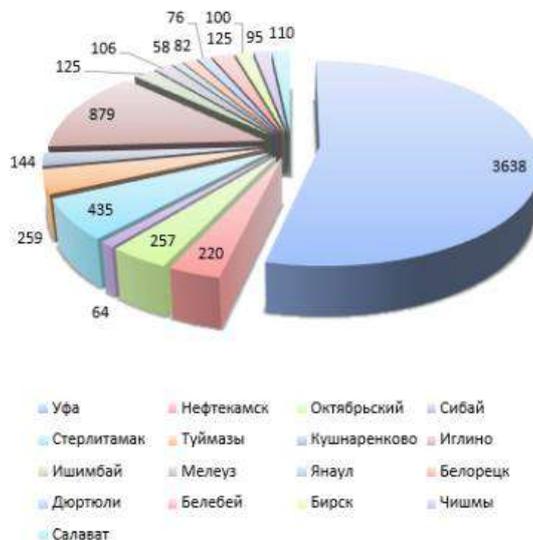
В структуре предложения представлены индивидуальные типовые жилые дома, таунхаусы, дачи, коттеджи (бизнес и премиум класс). Позиционирование отличий дома от коттеджа условно, домами обычно называют более старые постройки, не всегда выполненные из кирпича.

Структура предложений по типам объектов в РБ, сентябрь 2023



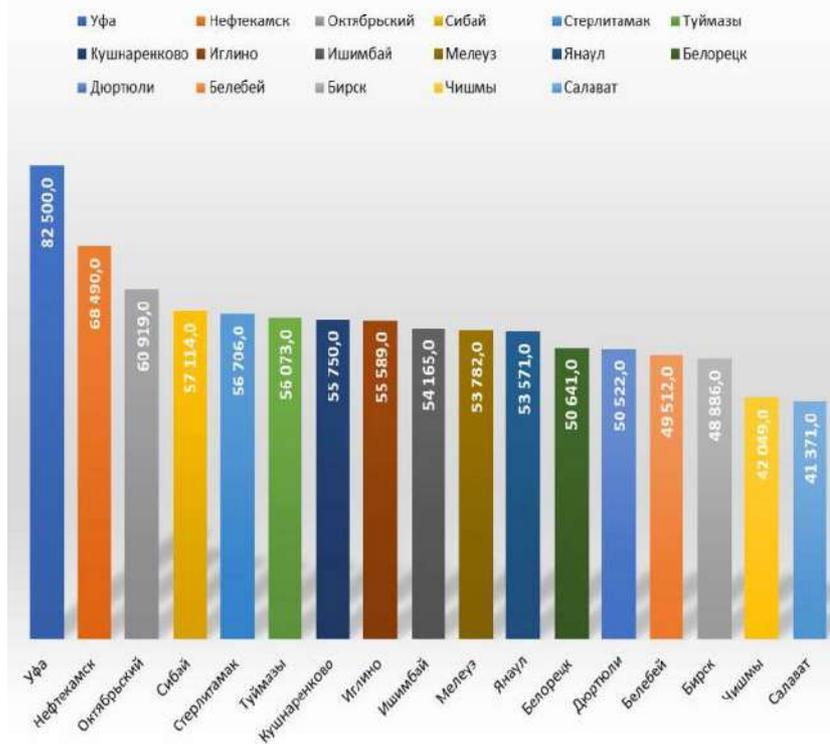
Цены в некоторых городах Республики Башкортостан

Количество предложений домов и коттеджей по Респ. Башкортостан, сентябрь 2023



Город	Количество	Цена кв.м
Уфа	3638	82 500,0
Нефтекамск	220	68 490,0
Октябрьский	257	60 919,0
Сибай	64	57 114,0
Стерлитамак	435	56 706,0
Туймазы	259	56 073,0
Кушнаренково	144	55 750,0
Иглино	879	55 589,0
Ишимбай	125	54 165,0
Мелеуз	106	53 782,0
Янаул	58	53 571,0
Белорецк	82	50 641,0
Дюртюли	76	50 522,0
Белебей	125	49 512,0
Бирск	100	48 886,0
Чишмы	95	42 049,0
Салават	110	41 371,0

Дома и коттеджи в основных городах РБ, цена за кв.м, сентябрь 2023



Средняя цена кв.м. в сегменте домов и коттеджей с учетом земельного участка по Республике (основные населенные пункты и города) составляет 79521 руб.

Цены и средние значения по РБ в зависимости от площади дома

Показатель	Количество	Ср цена кв.м, руб.	Средняя Здома, кв.м	Средняя Зуч., соток	Средняя цена объекта, руб.
Площадь дома более 200 кв.м	825	104 387	235	16,75	24 530 945
От 150 до 200 кв.м	744	98 576	176	12,50	17 349 376
От 100 до 150 кв.м	3 173	84 653	107	7,80	9 057 871
От 80 до 100 кв.м	1 485	72 907	88,7	6,10	6 466 851
От 50 до 80 кв.м	1 957	67 654	67	7,10	4 532 818
До 50 кв.м	895	48 947	42	5,40	2 055 774
ИТОГО/Средняя	9 079	79 521	119	9	10 665 606

Генеральный директор Сети Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ»
Оценщик, независимый эксперт, сертифицированный аналитик САКРН рынка недвижимости России,
Е. Я. Андреева(347)299-14-14, 8-909-349-14-14, expert-russia@mail.ru

Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке продажи земельных участков в г.Уфе

1. Общее описание сегмента. Республика Башкортостан В выборку для настоящего исследования вошли 3681 участок 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 Земельно-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
ВСЕГО	3681
Площадь	Цена сотки
До 5 сот	148 008,00
От 5 до 10	110 183,00
От 10 до 15	64 014,00
Всего по РБ	63 600,37
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.

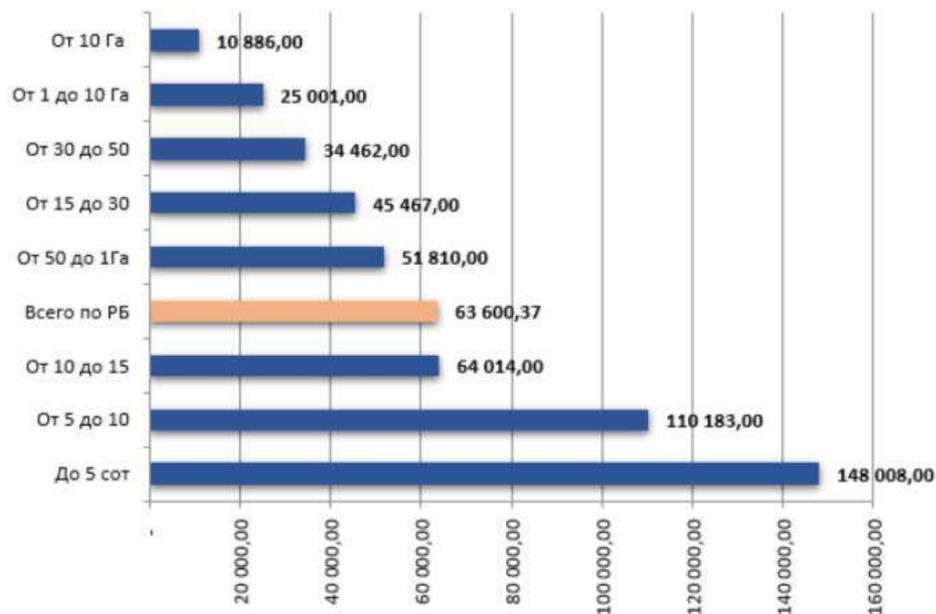
Зона	Название	Средняя цена кв.м. с учетом участка
Зона 1	Кооперативная поляна, Зубово, Цветы Башкирии, Чесноковка, Лебяжий пос.	192 704,00
Зона 2	Направление Зинино, Жилино, Нагаево, Акбердино, Блохино	162 500,00
Зона 3	Нижегородка Уфимского района, Таптыково, Лекаревка, Акманай, Осоргино и прилегающие к ним территории старочишминской трассы	110 678,00
Зона 4	Карпово, Бурцево, Шмидтово, Русский Юрмаш, Федоровки, Самохваловки и прилегающие вокруг 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

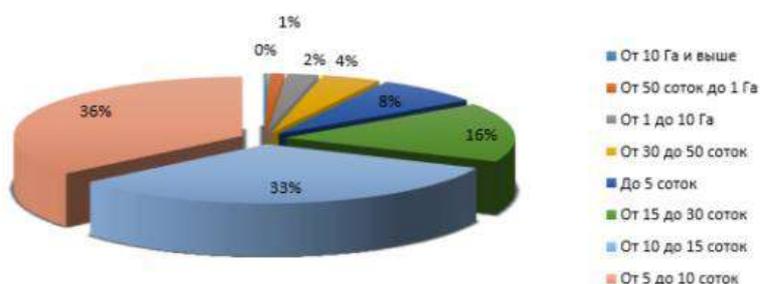
Участки более 10 Га – 6 шт.
 Средняя цена сотки – 10 886 руб.
 Средняя цена объекта 11 028 тыс. руб.
 От 1 до 10 Га – 33 шт.
 Средняя цена сотки – 25 001 руб.
 Средняя цена объекта – 5 216 тыс. руб.
 От 50 соток до 1 Га – 36 шт.
 Средняя цена сотки – 51 810 руб.
 Средняя цена объекта – 1 142 тыс. руб.
 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.

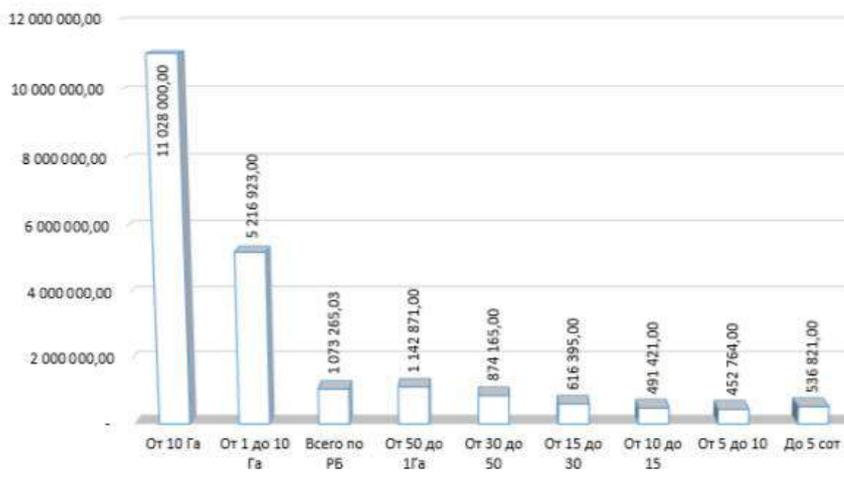
Цена сотки земли по РБ в зависимости от площади участка, сентябрь 2023, руб.



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 площадь, 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
Кабакоево	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
Павлово	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	10 964	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
Чишмы	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
Аскароро	11	12	11,3	31 818	90 909	53 409	350 000	1 000 000	600 000
Кабаково	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
Караидель	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
Языково	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			63,38			63 600			1 073 265

Архангельское

Средняя цена сотки – 22 295 руб.

Средняя площадь участка – 17,76 сот

Средняя цена объекта – 381 тыс. руб.

Аскароро

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.

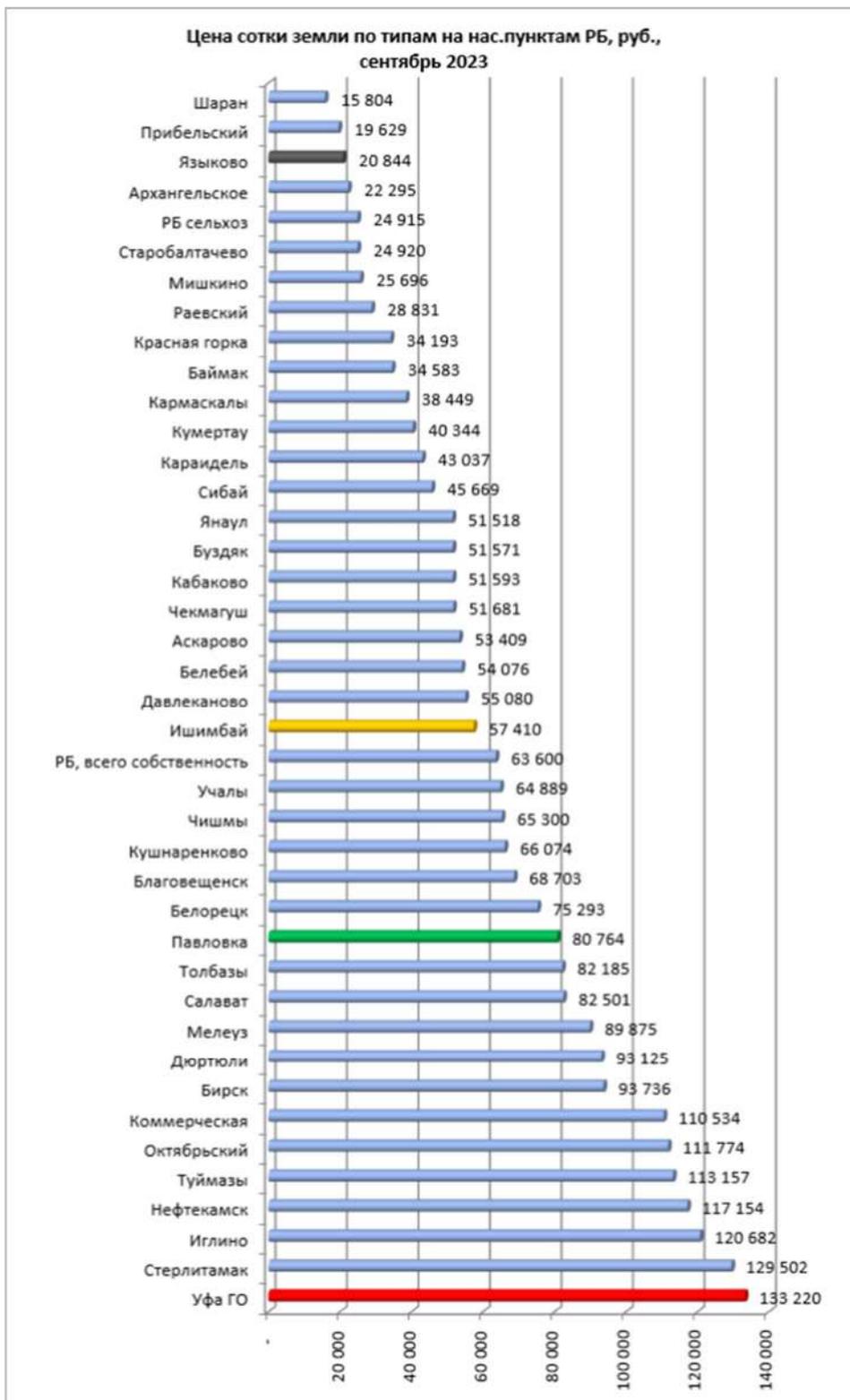
Нефтекамск

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
Аскарново	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
Всего	3681									
Участки под многоквартирное строительство в Уфе										
	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. 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, технический и иные виды аудита.

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

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1 Краткая методология оценки

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

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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.

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

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

Затраты воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, полностью идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

Затраты на замещение (валовые затраты на замещение) - расчетная величина затрат на строительство объекта недвижимости с сопоставимой полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время.

Процедура оценки имущества - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки. В практике оценки имущества используются следующие подходы - затратный, сравнительного анализа продаж, доходный.

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

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

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

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

Метод дисконтирования денежных потоков - оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

Ограничивающее условие - заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Денежный поток - движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Норма дисконтирования - норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Дисконтирование - способ определения стоимости имущества на определенный момент времени.

По натурально-вещественным признакам имущество подразделяется по видам на здания, сооружения, машины и оборудование и т.д.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики: мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные. - относятся к зданиям.

Сооружения - инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Передаточные устройства - один из видов основных фондов, при помощи которых производится передача электрической, тепловой или механической энергии от объекта к объекту (электросети, трубопроводы для передачи носителя тепла - горячей воды, пара) со всеми промежуточными устройствами, необходимыми для трансформации (преобразования) и передачи энергии.

Машины и оборудование - устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию.

В соответствии с терминологией ССО РОО 3-06-2005 Методическое руководство по оценке №6 (МР-6):

Капитализация - конверсия дохода в стоимость.

Коэффициент капитализации - любой коэффициент, используемый для конверсии дохода в стоимость.

Ставка капитализации - любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в стоимость.

Денежный поток - чистый доход плюс амортизация и другие неденежные расходы (также называется валовым денежным потоком).

Экономический срок службы - период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать.

10.2 Затратный подход в оценке недвижимости

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок.
2. Расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта, получение стоимости затрат на замещение объекта оценки.
3. Определение величины накопленного износа строения.
4. Уменьшение затрат на замещение на сумму износа для получения остаточной стоимости строения.
5. Добавление к рассчитанной остаточной стоимости строения стоимости земли.

10.2.1 Обоснование отказа метода расчета в рамках затратного подхода

В рамках данного подхода расчеты не производились, так как данный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка. Затратный подход целесообразно принимать, если объект был построен не более 5 лет назад, при наличии строительных смет. В данной ситуации результаты, полученные в рамках расчета затратным подходом, дают очень большую погрешность и приводят к нерыночным результатам в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчета.

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 недвижимости

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

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

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых.

Приведение ряда показателей продажных цен сравниваемых объектов к одному или диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять восемь основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

После получения итоговых значений скорректированных цен продаж сравниваемых объектов проведём корректировку полученных значений по весовым коэффициентам.

При определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность внесения корректировок:

1. Переданные права собственности на недвижимость;
2. Условия финансирования;
3. Условия продажи;
4. Дата совершения сделки;
5. Местоположение;
6. Физические характеристики;
7. Экономические характеристики;
8. Отклонения от целевого использования и т.д.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

Корректировки, начиная с пятой, могут быть выполнены в любом порядке.

Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах.

10.3.2 Определение рыночной стоимости земельного участка

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

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что

максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Методы сравнительного подхода для недвижимости помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) могут использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. Выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности.
2. Сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки.
3. Определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта, чтобы получить диапазон цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта.

При этом итоговое значение поправки рассчитывается как разность между общей положительной и общей отрицательной поправками.

4. Сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им.

5. Проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: 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.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Метод основан на расчете цены всего объекта недвижимости (здания и земельного участка) на основе цен сопоставимых объектов и последующем вычитании стоимости недвижимости с отнесением остатка на стоимость земли.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

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

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Данный метод предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений.

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 данной местности существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка производится 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.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

10.3.3 Обоснование выбора метода расчета в рамках сравнительного подхода

Основное условие применения метода сравнения продаж – наличие информации о ценах сделок и/или предложений с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. В соответствии с целью оценки следует рассчитать рыночную стоимость свободного от построек земельного участка. Проведённый анализ рынка жилья Республики Башкортостан показал, что в сегментах рынка, к которому принадлежит объект оценки, такая информация имеется, а её качество и объём вполне достаточны для проведения расчётов методом сравнения продаж.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик принял решение провести расчёты рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж

10.4 Доходный подход в оценке недвижимости

Доходный подход - это определение текущей стоимости будущих доходов, которые возникнут в результате использования собственности и возможной дальнейшей ее продажи. В данном отчете используется метод капитализации прибыли.

Метод капитализации прибыли основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Или

иными словами, стоимость объекта равна текущей стоимости будущих доходов от этой недвижимости.

Метод капитализации дохода - метод оценки, применяемый в рамках доходного подхода, при котором стоимость объекта определяется путем деления текущих (за год) доходов, от использования объекта на коэффициент капитализации. Необходимым и обязательным условием применения метода капитализации является допущение о том, что в обозримом будущем доходы, приносимые объектом, останутся примерно на одном уровне, близком к нынешнему.

Метод прямой капитализации – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Капитализация прибыли – это определение стоимости объекта путем деления прибыли на коэффициент капитализации. Данный метод в наибольшей степени подходит для ситуации, когда ожидается, что поток доходов в течение длительного срока будет постоянным или будет характеризоваться постоянными темпами роста.

Основные этапы применения метода капитализации прибыли:

1. анализ рынка аренды недвижимости,
2. расчёт величины прибыли, которая будет капитализирована,
3. расчет ставки капитализации,
4. определение величины рыночной стоимости,

Базовая формула, используемая в методе прямой капитализации:

$$PV = \frac{CF}{R}. \quad (2)$$

где: PV - текущая рыночная стоимость;

CF – величина прогнозируемого денежного потока (чистый операционный доход);

R - ставка капитализации.

В соответствии с методом прямой капитализации коэффициент капитализации (R) применительно к задаче оценки недвижимости есть некий коэффициент, позволяющий перевести чистый операционный доход (D), ожидаемый в последующем году, в текущую стоимость (PV) объекта недвижимости.

При этом коэффициент капитализации состоит из двух элементов:

- 1) ставка дохода на инвестиции;
- 2) норма возврата инвестиций (норма возмещения капитала).

Ставка дохода на инвестиции при этом определяется рыночной доходностью безрисковых и ликвидных инструментов и премией за риски, связанными с неопределенностью получения доходов в будущем и недостаточной ликвидностью оцениваемого объекта недвижимости. Норма возмещения капитала определяется величиной ежегодной потери капитала за время ожидаемого периода использования недвижимости, характером изменения величины чистых доходов и способа реинвестирования получаемых доходов.

Ставка капитализации может быть рассчитана по четырем методикам:

а. Метод Инвуда.

$$R = Y + SFF \quad (3)$$

Где Y – общая норма отдачи на капитал, принятая равной ставке дисконтирования

SFF – коэффициент фонда возмещения, рассчитанный по формуле (4)

$$SFF = \frac{d}{(1 + d)^n - 1}. \quad (4)$$

Где d – ставка дисконтирования, %

n – период возврата капитала, лет.

б. Метод Хоскольда.

$$R = Y + SFF \quad (5)$$

Где Y – общая норма отдачи на капитал, принятая равной ставке дисконтирования

SFF – коэффициент фонда возмещения, рассчитанный по формуле (6)

$$SFF = \frac{i}{(1 + i)^n - 1}. \quad (6)$$

Где i – безрисковая ставка, %

n – период возврата капитала, лет.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как российскими, так и западными показателями по безрисковым операциям. Безрисковой ставкой по западной методике считается ставка доходности по долгосрочным (20 лет) правительственным облигациям на мировом рынке (США, Германия, Япония и т.д.). При использовании данной безрисковой ставки к ней необходимо прибавить премию за риск инвестирования в Россию (страновой риск). Такой расчет безрисковой ставки принят в современной практике оценки, но нарушает принцип доступности

инвесторов к высоколиквидным активам, поскольку российские предприятия не могут серьезно рассматривать в качестве альтернативы вложение капитала в долгосрочные правительственные облигации мирового рынка. Данная безрисковая ставка активно использовалась в нашей стране на первых этапах становления оценки, так как этот период характеризовался некритичным тиражированием западного опыта без учета российской специфики. Сейчас в качестве безрисковой ставки чаще берется доходность по ОФЗ, ВЭБ.

в. *Метод Ринга или метод прямолинейной рекапитализации.*

Возврат первоначально инвестированного капитала происходит ежегодно равными долями, сумма которых равна величине первоначально инвестированного капитала. К концу периода актив полностью амортизируется, и ставка капитализации будет равна:

$$R = d + \frac{1}{n} \cdot 100, \quad (7)$$

d - ставка дисконтирования, %;

n – расчетный срок эксплуатации (срок оставшейся экономической жизни) объекта оценки актива, лет.

10.4.1 Обоснование отказа метода расчета в рамках доходного подхода

В рамках данного подхода расчеты по определению рыночной стоимости жилого дома не производились, поскольку объект индивидуального жилищного строительства невозможно рассматривать как объект приносящий доход.

11. 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.

11.1 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 в Республика Башкортостан, р-н Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с. Тайняшево, ул. Базы, д. 29, учитывая местоположение, окружающую застройку (индивидуальные жилые дома), фактическое использование (в качестве жилого дома) мы считаем наиболее эффективным использованием по функциональному назначению, т.е. в качестве жилого дома, а земельный участок в качестве участка под индивидуальное жилищное строительство, так как фактическое применение отвечает наиболее эффективному использованию земельного участка. На перепрофилирование объектов понадобятся большие несоизмеримые затраты.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

12.1. Определение стоимости земельного участка

Площадь земельного участка 2172 кв.м, право собственности.

Земельный участок - это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Рассчитаем рыночную стоимость земельного участка.

Сравнительный подход

Земельный участок - это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

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.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости объекта оценки. Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта недвижимости, которые определяют его значение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, престижность.

Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта недвижимости, а также условий сделки с данным объектом.

При оценке земельных участков на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Метод выделения и метод распределения применяются для оценки застроенных участков. Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого участка. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

В рамках настоящего отчета расчет стоимости права пользования земельным участком был произведен методом сравнения продаж. Несмотря на ограниченность информации о сделках с земельными участками, все же этот метод представляется более корректным по сравнению с наиболее часто применяемым методом остатка для земли. В силу различных причин по земельным участкам, не расположенным в центральной части крупных городов, метод дает отрицательный результат, чего не может быть по определению.

При использовании сравнительного подхода в оценке стоимости были предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка предложений и продаж.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами.
4. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
5. Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
6. Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

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.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся: условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств); условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.); обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок

представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.); изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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".

Таблица 3. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом земельного участка

№ п/п	Местоположение	Права	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта руб.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Республика Башкортостан, Буздякский р-н, Сабаевский сельсовет, с. Тугаево	собственность	На земле нет построек(ЛПХ). В селе есть школа, дом культуры, магазин. В соседней деревне имеется школа, мечеть. Рассмотрю все варианты по цене. Пишите.	3 700,0	500 000,0	www.avito.ru ,12.04.2024,8-965-650-01-66
2	Республика Башкортостан, Чекмагушевский р-н, с. Староихсаново	собственность	Продается земельный участок в д. Староихсаново. 3 Участка по 17 соток одним лотом. Участок ровный, огороженный, без построек, газ, электричество, вода. Собственник. Кадастровые номера 02:51:100701:494, 02:51:100701:495, 02:51:100701:496	5 176,0	450 000	www.avito.ru ,22.04.2024,8-965-665-53-45
3	Республика Башкортостан, Дюртюлинский р-н, Таймурзинский сельсовет, с. Таймурзино, Полевая ул., 7	собственность	Продается земельный участок! или обмен на автомобиль!	3 000,0	270 000,0	www.avito.ru ,23.04.2024,8-977-095-07-03

Источник информации: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица здания сравнительным подходом земельного участка

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		135,1	86,9	90,0
Цена предложения, руб.		500 000	450 000	270 000
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка,%		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		135,1	86,9	90,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		135,1	86,9	90,0
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		135,1	86,9	90,0
Условия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес
Корректировка на торг ,%		0%	0%	0,00%

Откорректированная цена, руб		135,1	86,9	90,0
Условия рынка (тип продажи)		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-13,7%	-13,7%	-13,7%
Откорректированная цена, руб		116,6	75,0	77,7
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с/с. Тайняшевский, с. Тайняшево, ул. Базы, д. 29	Республика Башкортостан, Буздякский р-н, Сабаевский сельсовет, с. Тугаево	Республика Башкортостан, Чекмагушевский р-н, с. Староихсаново	Республика Башкортостан, Дюртюлинский р-н, Таймурзинский сельсовет, с. Таймурзино, Полевая ул., 7
Отношение цен земельных участков по расположению относительно облцентра	0,5	0,5	0,5	0,5
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		116,6	75,0	77,7
Вид использования	лпх	лпх	лпх	лпх
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		116,6	75,0	77,7
Наличие улучшений	условно свободен	условно свободен	условно свободен	условно свободен
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		116,6	75,0	77,7
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка %		20,0%	20,0%	20,0%
Откорректированная цена, руб		139,9	90,0	93,2
Общая площадь, кв. метров	2 172,0	3 700,0	5 176,0	3 000,0
Общая площадь, га		1,14	1,23	1,00
Корректировка на площадь		14,00%	23,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		159,5	110,7	93,2
Суммарная поправка по аналогу		47,7%	56,7%	33,7%
Удельный вес	1,00	0,327	0,295	0,378
Коэффициент вариации	28,4%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	120,08			
Рыночная стоимость объекта, руб.	260 823			

Источник: расчеты Оценщика

Примечание к таблице:

Корректировка на передаваемые права не проводилась, все объекты в собственности.

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. Согласно анализу рынка срок экспозиции сопоставимых земельных участков в сельской местности составляет более 12 месяцев.

Корректировка на условия рынка (торг) проводилась согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022 г, стр. 307

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
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 Неактивный рынок. Скидки на цены предложений

Корректировка на вид использования не проводилась, все объекты под личное подсобное хозяйство.

Корректировка на местоположение не проводилась согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022 г, стр. 95

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
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.3 Корректирующие коэффициенты

Корректировка на наличие коммуникаций не проводилась, все объекты с сопоставимым набором коммуникаций.

Корректировка на наличие улучшений. Не проводилась, т.к. земельные участки – аналоги свободные от улучшений. Объект оценки принят условно свободным

Корректировка на площадь проводилась согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022 г, 115 стр.

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.4 Корректирующие коэффициенты

Удельный вес

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

$$U_B = (1 - |I|) / (n - 1)^2, (12)$$

где U_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

¹ «Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости», В.Ардзинов, В.Александров

единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (13)$$

где V - искомый показатель, σ - 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 по сравнительному подходу составляет на дату оценки 260 823рублей.

12.2 Определение стоимости жилого дома

Подход сопоставимых продаж определяет рыночную стоимость объекта оценки 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 недвижимости, 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. Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости объекта оценки. Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта недвижимости, которые определяют его значение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, престижность. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта недвижимости, а также условий сделки с данным объектом.

При использовании данного подхода в оценке стоимости были предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка предложений и продаж объектов жилой недвижимости.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
3. Анализ и сравнение каждого объекта сравнения с объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.
4. Корректировка цен продажи каждого объекта сравнения по каждому параметру сопоставления в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
5. Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; транспортная доступность, престижность местоположения; объекты социальной инфраструктуры; физические характеристики (площадь, конструкция, капитальность и др.). Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Для объектов жилой недвижимости одной из наиболее часто используемых единиц сравнения является показатель "Цена/квадратный метр площади". В связи с тем, что цена продажи всех объектов - аналогов учитывает площадь всех помещений объекта (включая площадь вспомогательных помещений), в рамках настоящего расчета используется показатель "Цена/квадратный метр общей площади помещений всего объекта".

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.

Кроме того, при проведении расчетов оценщик применил поправку (скидку) на завышение цены риэлторами (на торг). 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 офферт 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 расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как "оферта" и "публичная оферта" (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик предполагает, что лицо, "сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение".

Нами подобраны 4 сопоставимых объекта аналога. В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м., расчетные значения которой по объектам-аналогам представлены ниже в таблице. (приложения к настоящему отчету.

Таблица 5. Подбор аналогов для расчета стоимости жилого дома

№ п/п	Местоположение	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта руб.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Чекмагушевский р-н, Башировский сельсовет, с. Ташкалмашево, Молодёжная ул., 36	Продается дом. Есть баня, сарай, колодец земля большая, рядом пруд, родник. Мебель оставляем. По всем вопросам звонить по номеру телефона. Можно на материнский капитал. Торг	42	500 000	www.avito.ru , 03.05.2024, 8-938-543-83-00
2	Республика Башкортостан, Чекмагушевский р-н, с. Новая Муртаза	Чекмагуш д.Новая Муртаза Продается жилой добротный дом 45м2, очень уютный, предназначен для круглогодичного проживания. Дом расположен на участке 35соток, участок ровный, ухоженный. На участке построена баня и сарай, амбар. Имеются все коммуникации:вода, электричество, газ, канализация. Установили новые колодцы по всей деревне, за воду не платим!!! Мебель остаётся.Дом находится в центре деревни, участок выходит к речке. Очень удобно, если планируете мини-ферму или ЛПХ Подойдет под пасеку Можно поставить теплицы Возможен обмен По всем вопросам в личку Чекмагушевский район, до Чекмагуша минут 20 возможна ипотека , маткапитал	43	580 000	www.avito.ru , 01.05.2024, 8-987-610-36-37
3	Республика Башкортостан, Чекмагушевский р-н, с. Каразириково, ул. Мира, 45	Теплый дом из бревна,газ в доме,вода центральная на улице.можно завести в дом. Имеется большой чулан, можно утеплить ,переделать в комнату. Большая кухня. Одна комната. Требуется ремонт. Есть баня, туалет на улице. Сарайки снесли,очистили землю под посеvy. Огород большой,земля плодородная.на участке вишня,виноград, смородина, черемуха. В деревне прекрасная природа. Можно приобрести под дачу. Для любителей рыбалки в нескольких шагах большое озеро. Ловят карася,карпа. Рядом в деревнях большие пруды. Природа очень красивая. Грибы, ягоды .В деревне имеется мечеть. Соседи дружные, всегда помогут. Возможен торг. Один взрослый собственник. Ни кто не прописан.	34,2	400 000	www.avito.ru , 02.05.2024, 8-919-140-01-51

Источник: СМИ

Таблица 6. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена за 1 кв.м. , руб		11 904,8	13 488,4	11 695,9
Цена объекта,руб.		500 000	580 000	400 000
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		11 904,8	13 488,4	11 695,9
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи (маркетинговое время)		12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		11 904,8	13 488,4	11 695,9

Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-13,7%	-13,7%	-13,7%
Откорректированная цена, руб.		10 273,8	11 640,5	10 093,6
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с/с. Тайняшевский, с. Тайняшево, ул. Базы, д. 29	Чекмагушевский р-н, Башировский сельсовет, с. Ташкалмашево, Молодёжная ул., 36	Республика Башкортостан, Чекмагушевский р-н, с. Новая Муртаза	Республика Башкортостан, Чекмагушевский р-н, с. Каразириково, ул. Мира, 45
Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району	0,54	0,54	0,54	0,54
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		10 273,8	11 640,5	10 093,6
Коммуникации	по границе	подключены	подключены	подключены
Корректировка,%		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		10 274	11 640	10 094
Материал стен	дерево	дерево	дерево	дерево
Корректировка,%		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		10 274	11 640	10 094
Надворные постройки	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		10 274	11 640	10 094
Состояние	треб.ремонт	жилое	жилое	жилое
Корректировка, %		-6%	-6%	-6%
Откорректированная цена, руб.		9 657	10 942	9 488
Общая площадь , кв. метров	36,30	42,0	43,0	34,2
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		9 657	10 942	9 488
Суммарная поправка по аналогу		19,7%	19,7%	19,7%
Удельный вес	1,00	0,333	0,333	0,333
Коэффициент вариации	7,9%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	10 029,1			
Рыночная стоимость объекта, руб. в т.ч.	364 057			
Рыночная стоимость зу, руб.	260 823			
Рыночная стоимость ОКСа без учета зу, руб.	103 235			

Источник: расчеты Оценщика

Примечание к таблице:

Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, все в собственности.

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 6 месяцев от даты оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на торг: Проводилась согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2022. Жилые дома» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022 г, стр.220. Корректировка составила -13,7%.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	14,4%	12,6%	16,2%
2. Дома	13,7%	11,6%	15,7%
3. Таунхаусы	13,5%	11,1%	15,9%
4. Коттеджи	14,1%	11,8%	16,4%

Рис. 5 Скидки на торг

Корректировка на местоположение не проводилась, у всех объектов сопоставимое местоположение согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2022. Жилые дома» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022 г, стр.83

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,84	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,72	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,60	0,68
Прочие населенные пункты	0,54	0,49	0,58

Рис.6 корректировки на местоположение

Корректировка на наличие типовых хозяйственных построек не проводилась, все объекты сопоставимы.

Корректировка на наличие коммуникаций не проводилась, все объекты с сопоставимым набором коммуникаций.

Корректировка на площадь проводилась согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2022. Жилые дома» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022 г, стр.147.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи						
Площадь, кв.м		аналог				
		<100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<100	1,00	1,14	1,23	1,34	1,41
	100-200	0,86	1,00	1,08	1,18	1,24
	200-400	0,81	0,92	1,00	1,08	1,14
	400-800	0,75	0,85	0,92	1,00	1,06
	≥800	0,71	0,81	0,87	0,95	1,00

Рис. 7 Корректировки на площадь

Корректировка на материал стен не проводилась, все объекты деревянные.

Корректировка на состояние проводилась согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2022. Жилые дома» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022 г, стр.157

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи				
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	Неудовл.
Объект оценки	хорошее	1	1,19	1,26
	удовл.	0,84	1	1,06
	неудовл.	0,79	0,94	1

Рис.8 корректировки на состояние

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:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (4)$$

где V - искомый показатель, σ - 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.

Удельный вес

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

$$U_v = (1 - I / \sum I) / (n - 1) \quad (5), \text{ где}$$

U_v – удельный вес аналога

I – абсолютная величина суммарной поправки

n – количество аналогов

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки, составила:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб
1	земельный участок кад.№ 02:51:030401:167	2 172	260 823
2	жилой дом кад.№ 02:51:030401:308	36,30	103 235
Итого			364 057

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДИАПАЗОНОВ СТОИМОСТЕЙ ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ ПОДХОДОВ, И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Объектом оценки является объект, расположенный в Республика Башкортостан, Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с. Тайняшево, ул. Базы, д. 29.

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 двух разных подходах к оценке, получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки.

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка. **Данным подходом расчеты не производились.**

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. **Данному подходу присваиваем весовой коэффициент – 1,0.**

3. Доходный подход отражает цену оцениваемого объекта, исходя из тех доходов, которые может принести данный объект недвижимости, согласно принципу ожидания. **Данным подходом расчеты не производились.**

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с. Тайняшево, ул. Базы, д. 29, определенная по состоянию на 06 мая 2024 года, составляет округленно 364 000 (Триста шестьдесят четыре тысячи) рублей, в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	земельный участок кад.№ 02:51:030401:167	Республика Башкортостан, Республика Башкортостан, р-н. Чекмагушевский, с. Тайняшево, ул. Базы, д. 29	2 172	261 000
2	жилой дом кад.№ 02:51:030401:308		36,30	103 000
Итого				364 000

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

1. Выписки из ЕГРН (копия)

15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

№	Наименование, вид данных	Чем или кем устанавливаются	Источник получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	выписка из ЕГРН(копия)	предоставлены Заказчиком
2	Уровень инфляции	МЭРТ РФ	Интернет www.economy.gov.ru .
3	Аналоги для определения цен на объекты недвижимости	СМИ	www.avito.ru .

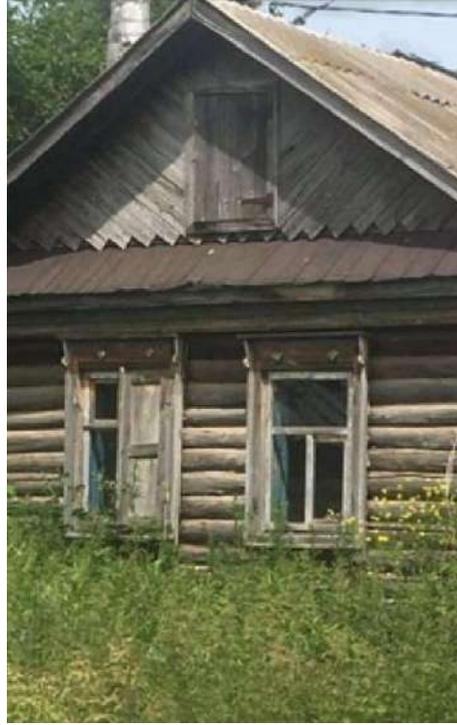
Отчет подготовил: _____ Тухватуллин Т.Д.

Другие специалисты к выполнению данной работы не привлекались.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. "Индексы цен в строительстве". Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. Выпуск 122. 2023г./ КО-Инвест., М. 2023г. – бумажный вариант.
2. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д.Фридман, Н.Ордуэй./ «Дело Лтд», М.,1995. - 480 стр.
3. Справочная система «Гарант».
4. Правила оценки физического износа зданий. ВСН 53-86 (р). Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР/ Прейскурантиздат. М. - 1988, 72 стр.
5. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М., 2002.
6. Сайт бесплатных объявлений www.avito.ru
7. Обзор рынка недвижимости Сети Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ», expert-russia@mail.ru
8. Справочник «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022г.

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. Чекамгушевский, 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. Чекамгушевский, 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 Чекамгушевского 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	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
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
		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 37 сот. (ИЖС)

500 000 ₽

13 514 ₽ за сотку

В ипотеку от От 14 689 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 965 650-01-66

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Исмаилов

Частное лицо

На Авито с ноября 2016

Эковклад: -5 кг CO₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 37 сот.

Расстояние до центра города: 25 км

Расположение

Республика Башкортостан, Буздякский р-н, Сабаевский сельсовет, с. Тугаево

[Показать карту](#)

Описание

На земле нет построек (ЛПХ). В селе есть школа, дом культуры, магазин. В соседней деревне имеется школа, мечеть. Рассмотрю все варианты по цене. Пишите.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

500 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

Сообщения





Первый взнос

Срок ипотеки

1 050 000 ₽



30 лет



Одна заявка в несколько банков



ВТБ



Альфа-банк



Росбанк



Банк ДОМ.РФ



От 6%

От 14 689 ₽

[Перейти к анкете](#)

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

№ 2414374070 · 12 апреля в 11:37 · 139 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)





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

Участок 50 сот. (ИЖС)

450 000 ₽

9 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 965 665-53-45

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуй! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Булат Ахметов
Частное лицо
На Авито с ноября 2021
Документы проверены

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 50 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

Республика Башкортостан, Чекмагушевский р-н, с. Староикhsаново

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок в д. Староикhsаново.
3 Участка по 17 соток одним лотом.
Участок ровный, огороженный, без построек, газ, электричество, вода.
Собственник.
Кадастровые номера 02:51:100701:494, 02:51:100701:495, 02:51:100701:496

№ 3651955881 · 22 апреля в 09:33 · 100 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления ▾

Сообщения





Все категории Поиск по объявлениям

Найти

📍 Башкортостан

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

Участок 30 сот. (ИЖС)

270 000 ₪

9 000 ₪ за сотку

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



8 977 095-07-03

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[венер гиндуллин](#)

Частное лицо

На Авито с мая 2021

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 30 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Республика Башкортостан, Дюртюлинский р-н, Таймурзинский сельсовет, с. Таймурзино, Полевая ул., 7

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок! или обмен на автомобиль!

№ 3656359974 · 23 апреля в 20:24 · 30 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления ▾

Сообщения





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Башкортостан

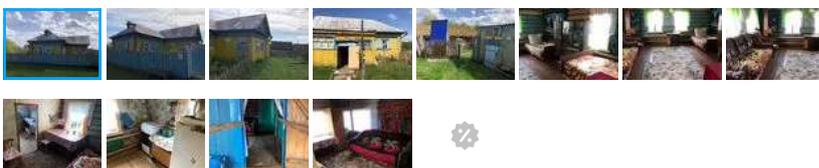
Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 42 м² на участке 48,8 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



500 000 Р

11 905 Р за м²

В ипотеку

[Посмотреть скидки](#)

8 938 543-83-00

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Руслан

Частное лицо

На Авито с августа 2017

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 2

Площадь дома: 42 м²

Площадь участка: 48.8 сот.

Этажей в доме: 1

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: бревно

Санузел: на улице

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: колодец

Газ: в доме

Расстояние до центра города: 21 км

Расположение

Республика Башкортостан, Чекамгушевский р-н, Башировский сельсовет, с. Ташкалмашево, Молодёжная ул., 36

[Показать карту](#)

Готовитесь к продаже?



Доверьте это партнёру Авито – поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

Сообщения



Дом 42 м² на участке 48,8 сот. 500 000 ₽

Руслан

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы.
Обрабатываем ваши персональные данные согласно политике.

Описание

Продается дом. Есть баня, сарай, колодец земля большая, рядом пруд, родник. Мебель оставляем. По всем вопросам звонить по номеру телефона. Можно на материнский капитал. Торг

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
500 000 ₽	× 150 000 ₽	× 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Нет подходящих предложений

Попробуйте изменить сумму первого взноса или срок.

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

№ 4242413274 · 3 мая в 17:37 · 626 просмотров (+14 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](#) > [Дома, дачи, коттеджи](#) > [Купить](#) > [Дома](#)

Дом 43 м² на участке 35 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



580 000 ₽

13 488 ₽ за м²

В ипотеку от 5 591 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 987 610-36-37

Написать сообщение

Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Околица Карамельки](#)

Частное лицо

На Авито с июля 2023

Документы проверены

Эковклад: -65 кг CO₂

17 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О доме

Количество комнат: 2

Площадь дома: 43 м²

Площадь участка: 35 сот.

Этажей в доме: 1

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: бревно

Санузел: на улице

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: центральное, газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: центральная

Интернет и ТВ: телевидение

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность: асфальтированная дорога

Инфраструктура: детский сад, школа

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Дом 43 м² на участке 35 сот. 580 000 ₽

Околица Карам...

[Написать сообщение](#)

Описание

Чекмагуш д.Новая Муртаза Продается жилой добротный дом 45м2, очень уютный, предназначен для круглогодичного проживания. Дом расположен на участке 35соток, участок ровный, ухоженный. На участке построена баня и сарай, амбар. Имеются все коммуникации:вода, электричество, газ, канализация. Установили новые колодцы по всей деревне, за воду не платим!!! Мебель остаётся.Дом находится в центре деревни, участок выходит к речке. Очень удобно, если планируете мини-ферму или ЛПХ Подойдет под пасеку Можно поставить теплицы Возможен обмен По всем вопросам в личку Чекмагушевский район, до Чекмагуша минут 20

возможна ипотека , маткапитал

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья		Первый взнос		Срок ипотеки	
580 000 ₽	×	174 000 ₽	×	20 лет	×

Одна заявка в несколько банков



Росбанк

18,7%

5 591 ₽

[Перейти к анкете](#)

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

№ 3283989059 · 1 мая в 11:02 · 518 просмотров (+4 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 > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 34,2 м² на участке 37 сот.

400 000 ₽ ▾

11 696 ₽ за м²

♡ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 919 140-01-51

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца



О доме

Количество комнат: 2

Площадь дома: 34.2 м²

Площадь участка: 37 сот.

Этажей в доме: 1

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: бревно

Терраса или веранда: есть

Санузел: на улице

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: нет

Интернет и ТВ: телевидение

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность: асфальтированная дорога

Инфраструктура: магазин, школа

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Республика Башкортостан, Чекмагушевский р-н, с.
Каразириково, ул. Мира, 45

[Показать карту](#)

Описание

Теплый дом из бревна, газ в доме, вода центральная на улице. можно завести в дом. Имеется большой чулан, можно утеплить, переделать в комнату. Большая кухня. Одна комната. Требуется ремонт. Есть баня, туалет на улице. Сарайки снесли, очистили землю под посеvy. Огород большой, земля плодородная. на участке вишня, виноград, смородина, черемуха. В деревне прекрасная природа. Можно приобрести под дачу. Для любителей рыбалки в нескольких шагах большое озеро. Ловят карася, карпа. Рядом в деревнях большие пруды. Природа очень красивая. Грибы, ягоды. В деревне имеется мечеть. Соседи дружные, всегда помогут. Возможен торг. Один взрослый собственник. Ни кто не прописан.

№ 3728314468 · 2 мая в 15:00 · 120 просмотров (+8 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](#).

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

Страхователь:	ООО "ОценкаПро" 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
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 14.01.2024 г. по 24 часа 00 минут 13.01.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее 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
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	24 200,00 (Двадцать четыре тысячи двести) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2517028551 от «29» декабря 2023г - Правила страхования.
Представитель страховщика:	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

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