



Учет.
Оценка.
Право.

Индивидуальный предприниматель Данилова Рузана Минулловна

Юридический адрес: 450103, Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Колгуевская, 60
ИНН 026408686492, ОГРН 304027408400203,
р/счет 40802810600820001206 в Филиал ПАО «Банк УРАЛСИБ» в г.Уфа, БИК 0048073770, к/счет
30101810600000000770, тел. 8-919-156-45-66 e-mail: DanilovaRM@mail.ru

ОТЧЕТ № 411-19

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

Заказчик: Зарипов И.Ш.

Оценщик: ИП Данилова Р.М.

Дата составления: 20 января 2020 года

г. Уфа
2019 год

Финансовому управляющему
Гр.Зарипова И.Ш.
Саттарову С.И.

Уважаемый Салават Идрисович!

В соответствии с Договором № 282-19 от 02 декабря 2019 года Индивидуальным предпринимателем Даниловой Рузаной Минулловной проведены работы по определению рыночной стоимости объектов недвижимого имущества гр. Зарипова Ильдара Шамильевича.

Оценка объекта оценки проведена по состоянию на 02 декабря 2019 года на основании предоставленных Вами сведений, фотофиксации и наших дополнительных исследований, и расчетов.

Развернутая характеристика объекта оценки приведена в Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в неразрывной связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Данные о проведенных расчетах приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Оценка Объекта оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297, «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299, «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденные приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года №611; «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10) утвержденный приказом Министерством экономического развития Российской Федерации от 01 июня 2015 № 328.; Стандартами и правилами оценочной деятельности СОЮЗа СРО «СИБИРЬ».

В результате выполненных работ Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на 02 декабря 2019 г. рыночная стоимость с учетом округления составляет:

113 119 705 (Сто тринадцать миллионов сто девятнадцать тысяч семьсот пять) рублей, а именно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение	02:66:010705:3001	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Б	1156,3	28 199 754
2	Здание	02:66:010705:2711	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	2004,7	46 528 412
3	Здание	02:66:010705:2712	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	660,1	16 774 295
4	Здание	02:66:010705:2713	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10В	695,3	17 668 788
№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь	Рыночная стоимость, руб.
1	Право аренды земельного участка	02:66:010705:1337	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	8535	3 948 456

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

С уважением, оценщик
индивидуальный предприниматель

Р.М.Данилова

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1. ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1 Основные факты и выводы.....	4
1.2 Задание на оценку	5
1.3 Сведения о заказчике	7
1.4 Сведения об оценщике.....	7
1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	11
3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
ГЛАВА 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ РЕГИОНЕ НАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.1. Описание и анализ социально-экономического положения административно-территориального образования, в котором расположен объект оценки.....	14
2.2 Точное описание объекта оценки	27
2.3 Перечень использованных данных и документов.....	30
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	32
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	32
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	44
4.1 Анализ наиболее эффективного использования	44
4.1.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как условно свободного.....	45
4.1.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, с имеющимися улучшениями.....	45
4.2 Обзор подходов	47
4.2.1 Доходный подход	47
4.2.2 Сравнительный подход.....	47
4.2.3 Затратный подход.....	48
4.2.4 Выбор подходов.....	48
4.3. Сравнительный подход	49
4.5 Оценка земельного участка.....	60
4.5.1 Анализ наиболее эффективного использования.....	61
Затратный подход	63
Сравнительный подход	63
Доходный подход	65
Сравнительный подход (метод сравнения продаж).....	67
5 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	74
6 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ НОРМАТИВНОГО ХАРАКТЕРА	75
ПРИЛОЖЕНИЕ	76

1. ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

Объект оценки	Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества гр. Зарипова Ильдара Шамильевича:					
	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь кв.м	
	1	Помещение	02:66:010705:3001	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Б	1156,3	
	2	Здание	02:66:010705:2711	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	2004,7	
	3	Здание	02:66:010705:2712	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	660,1	
	4	Здание	02:66:010705:2713	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10В	695,3	
	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь	
1	Право аренды земельного участка	02:66:010705:1337	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	8535		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	<p>Обоснование использования метода в рамках каждого из подходов приведено в разделе 4.2. настоящего Отчета. В процессе использования различных подходов были получены следующие значения рыночной стоимости:</p> <p>Не применялся</p>					
Затратный подход	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь кв.м	Стоимость, полученная СП, руб.
	1	Помещение	02:66:010705:3001	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Б	1156,3	28 199 754
	2	Здание	02:66:010705:2711	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	2004,7	46 528 412
	3	Здание	02:66:010705:2712	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	660,1	16 774 295
	4	Здание	02:66:010705:2713	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10В	695,3	17 668 788
Сравнительный подход	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь	Рыночная стоимость, руб.
	1	Право аренды земельного участка	02:66:010705:1337	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	8535	3 948 456
						113 119 705
Доходный подход	Не применялся					
Итоговая величина стоимости объекта оценки	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь кв.м	Рыночная стоимость, руб.
	1	Помещение	02:66:010705:3001	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Б	1156,3	28 199 754
	2	Здание	02:66:010705:2711	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	1337,9	46 528 412
	3	Здание	02:66:010705:2712	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	660,1	16 774 295
	4	Здание	02:66:010705:2713	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10В	695,3	17 668 788
	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь	Рыночная стоимость, руб.
	1	Право аренды земельного участка	02:66:010705:1337	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	8535	3 948 456

					113 119 705
--	--	--	--	--	-------------

1.2 Задание на оценку

Объект оценки	Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества гр. Зарипова Ильдара Шамильевича:				
	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь кв.м
	1	Помещение	02:66:010705:3001	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Б	1156,3
	2	Здание	02:66:010705:2711	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	2004,7
	3	Здание	02:66:010705:2712	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	660,1
	4	Здание	02:66:010705:2713	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10В	695,3
	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь
1	Право аренды земельного участка	02:66:010705:1337	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	8535	

Субъект права	Гр. Зарипов Ильдар Шамильевич
Имущественные права на объект оценки	<p>1) Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1156,3 кв.м., этаж 1,2. Адрес объекта: Республика Башкортостан, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Б, номер на этаже 2 Кадастровый номер 02:66:010705:3001. Свидетельство о государственной регистрации права № 02-04/113-04/313/001/2016-3963/1 от 02.03.2016г;</p> <p>2) Здание, назначение: нежилое, общая площадь 2004,7 кв.м., количество этажей 2. Адрес объекта: Республика Башкортостан, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д. Кадастровый номер 02:66:010705:2711. Свидетельство о государственной регистрации права № 02-04/113-04/313/003/2015-7053/1 от 26.05.2015;</p> <p>3) Здание, назначение: нежилое, общая площадь 660,1 кв.м., количество этажей 2. Адрес объекта: Республика Башкортостан, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д. Кадастровый номер 02:66:010705:2712. Свидетельство о государственной регистрации права № 02-04/113-04/313/003/2015-7050/1 от 26.05.2015;</p> <p>4) Здание, назначение: нежилое, общая площадь 695,3 кв.м., количество этажей 2. Адрес объекта: Республика Башкортостан, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10В. Кадастровый номер 02:66:010705:2713. Свидетельство о государственной регистрации права № 02-04/113-04/370/001/2016-1724/1 от 21.03.2016;</p> <p>5) Право аренды земельного участка общей площадью 8535 кв.м., кадастровый номер 02:66:010705:1337, по адресу: Республика Башкортостан, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10А. Договор аренды земельного участка № 4130к от 19 мая 2012г.</p>
Обременения объекта оценки	Не предоставлены
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов	Реализация имущества

<p>оценки</p> <p>Вид стоимости</p>	<p>Оценке подлежит рыночная стоимость. Определение рыночной стоимости, используемое в Отчете соответствует определению, приведенному Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:</p> <p>При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>02 декабря 2019 года</p>
<p>Срок проведения оценки</p>	<p>02 декабря 2019 года-20 января 2020года</p>
<p>Дата определения стоимости</p>	<p>02 декабря 2019 года</p>
<p>Дата составления отчета</p>	<p>20 января 2020 года</p>
<p>Основание оценки</p>	<p>Договор на оценку от 02 декабря 2019 года № 282-19</p>
<p>Документы, предоставленные Заказчиком для выполнения оценки</p>	<p>Свидетельство о государственной регистрации права № 02-04/113-04/313/001/2016-3963/1 от 02.03.2016г; Свидетельство о государственной регистрации права № 02-04/113-04/313/003/2015-7053/1 от 26.05.2015; Свидетельство о государственной регистрации права № 02-04/113-04/313/003/2015-7050/1 от 26.05.2015; Свидетельство о государственной регистрации права № 02-04/113-04/370/001/2016-1724/1 от 21.03.2016; Кадастровый паспорт № 02/16/1-239360 от 05.04.2016г.; Кадастровый паспорт № 02/15/1-428221 от 29.05.2015г.; Кадастровый паспорт № 02/15/1-429396 от 29.05.2015г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 02-RU 03303000-67-2015; Договор аренды земельного участка № 4130к от 19 мая 2012г.</p>
<p>Допущения и ограничения, на которых основана оценка</p>	<p>1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за</p>

	<p>наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, где это, возможно, указывается источник информации.</p>
Применяемые стандарты	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральные стандарты оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке, и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 № 297; - Федеральные стандарты оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 № 298; - Федеральные стандарты оценки №3 «Требования к отчету по оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 № 299; - «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденные приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года №611; - «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10) утвержденный приказом Министерством экономического развития Российской Федерации от 01 июня 2015 № 328. - «Стандарты и правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства СОЮЗа СРО «СИБИРЬ», утвержденный протоколом от 10.09.2008 года Решением Совета Партнерства СОЮЗа СРО «СИБИРЬ».

1.3 Сведения о заказчике

ФИО	Зарипов Ильдар Шамильевич, в лице финансового управляющего Саттарова Салавата Идрисовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Республики Башкортостан от 06 сентября 2019г по Делу № А07-33187/18
Дата рождения, место рождения	10.07.1969 гор. Нефтекамск Башкирской АССР
ИНН	026413214640
ОГРНИП	304026408500070 от 25.03.2004г.
Страховой номер индивидуального лицевого счета	054-748-137 77
Адрес регистрации	Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, Березовское шоссе, 4, кв.28

1.4 Сведения об оценщике

Фамилия имя отчество оценщика	Индивидуальный предприниматель Данилова Рузана Минулловна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщика	Реестр оценщиков НП СОО «СИБИРЬ» регистрационный номер 789 от 29.12.2008г. НП СОО «СИБИРЬ», свидетельство № 122 от 26.10.2009 г.

<p>Информация о документе, подтверждающем получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</p>	<p>Диплом ИП № 802804 ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте РБ» от 01.03.07 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации № 1308/2010 ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте РБ» от 15.03.2010г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации № 022401191466 ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте РБ» регистрационный номер 2757 от 23.05.2014г.;</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности в области «Оценка недвижимости» № 005283-1 от 16.03.2018г. срок действия до 16.03.2021г.;</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности в области «Оценка движимого имущества» № 005285-2 от 16.03.2018г. срок действия до 16.03.2021г.</p>
<p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</p>	<p>Страховой полис СПАО «РЕСО-Гарантия» № 922/1488225523 от 25.01.2019г. Срок действия с 03.02.2019г. по 02.02.2020г. Лимит ответственности 10 000 000 руб</p>
<p>Стаж работы в оценочной деятельности</p>	<p>10 лет</p>
<p>Местонахождение</p>	<p>450103, РБ, г.Уфа, ул.Колгуевская, 60</p>
<p>ИНН</p>	<p>026408686492</p>
<p>ОГРН</p>	<p>304027408400203 от 24.03.2004 г.</p>

1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Основными нормативно-правовыми актами, регламентирующими оценочную деятельность в Российской Федерации является Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», (далее – ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3) утвержденные Министерством экономического развития Российской Федерации (приказы от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299), «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный приказом Министерством экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 № 611, «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10) утвержденный приказом Министерством экономического развития Российской Федерации от 01 июня 2015 № 328.

ФСО № 1 определены следующие основные моменты и понятия:

- *Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.*

- *Подход к оценке представляет собой 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.

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

- *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.

- *Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

ФСО № 2 разъясняет, что при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Кроме того, ФСО № 2 определяет случаи, когда оценщиком определяется рыночная стоимость:

- *при изъятии имущества для государственных нужд;*

- *при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;*

- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

ФСО № 3 устанавливает требования к содержанию отчета об оценке

- При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);

информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);

содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);

состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);

отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

- В отчете об оценке должно содержаться описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

- В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

- В отчете об оценке должно содержаться описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки.

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

Помимо федеральных стандартов оценки, Оценщик в рамках работ по составлению настоящего Отчета использовал Положение «Стандарты и правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства СОО «СИБИРЬ», утвержденный протоколом от 04.11.2015 года Решением Совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ».

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Гарантия качества оценки, являющаяся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В рамках данной работы оценщик не проводил выяснение юридического статуса объекта оценки, а лишь воспользовался информацией, предоставленной нам Заказчиком.
2. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, не имеют силы.
3. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.
4. Настоящие Условия распространяются на Заказчика оценки и на Оценщика.
5. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.
6. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
7. В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик не разгласит конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
8. Оценщик утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует федеральным стандартам оценки, и что привлеченный для её выполнения персонал соответствует существующим требованиям.
9. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет менеджмент предприятия.
10. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель и исходил из того, что предоставленная Оценщику информация являлась точной и правдивой, и не проводил её проверку.
11. Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить Оценщика и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Оценщику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

12. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

13. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемые имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Ограничения, связанные с использованием результатов оценки:

14. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

15. Оценщик не несет ответственности за оценку дефектов оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.

16. При проведении оценки Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случаях обнаружения) подобных факторов.

17. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете, если (и там, где) это возможно, делаются ссылки на источник информации.

18. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены нами в момент подготовки Отчета.

19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что имущество перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

Специальные ограничения и допущения

- При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей информации или её отсутствии, расчеты и выводы делались исходя из информации и предположений Оценщика. Во всех таких случаях делаются специальные допущения.
- Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчета.
- В отчете приведены значения расчетных величин с учетом округления. Из-за этого возможны незначительные расхождения при проверке отдельных величин.

3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего отчета понятие рыночной стоимости соответствует понятию, представленному в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 – ФЗ от 29.07.98 г.

В соответствии с этим нормативно-правовым актом под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагают всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Риск ликвидности – это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента – важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако, чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Подходы к оценке:

- 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.

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

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

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.

4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке.

ГЛАВА 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ РЕГИОНЕ НАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Описание и анализ социально-экономического положения административно-территориального образования, в котором расположен объект оценки

Россия (от греч. Ρωσία — Русь), официально также Российская Федерация, на практике используется и аббревиатура РФ — государство в Восточной Европе и Северной Азии. Население — 146 267 288 чел. (2015), территория в рамках конституционного устройства страны — 17 125 407 км². Занимает первое место в мире по территории и девятое место по численности населения.

Столица — Москва. Государственный язык — русский.

Смешанная республика федеративного устройства. В мае 2012 года пост президента занял Владимир Путин, председателя правительства — Дмитрий Медведев.

В составе Российской Федерации находятся 85 субъектов, 46 из которых именуется областями, 22 — республиками, 9 — краями, 3 — городами федерального значения, 4 — автономными округами и 1 — автономной областью.

Россия граничит с восемнадцатью странами (самый большой показатель в мире), включая две частично признанные, из них по суше со следующими государствами: Норвегией, Финляндией, Эстонией, Латвией, Литвой, Польшей, Белоруссией, Украиной, Абхазией, Грузией, Южной Осетией, Азербайджаном, Казахстаном, КНР, Монголией, КНДР, по морю с Японией и США.

Отличается значительным этнокультурным многообразием. Большая часть (около 75 %) населения относит себя к православию, что делает Россию страной с самым многочисленным православным населением в мире.

По данным Всемирного банка, объём ВВП по ППС за 2014 год составил 3,745 трлн долларов (25 636 долларов на человека). Денежная единица — российский рубль (усреднённый курс за 2014 год — 36 рублей за 1 доллар США).

Одна из ведущих космических держав мира, обладает ядерным оружием, постоянный член Совета безопасности ООН. Являясь великой державой и энергетической сверхдержавой, Россия считается одной из потенциальных сверхдержав XXI века.

После распада СССР в конце 1991 года Российская Федерация была признана международным сообществом как государство-продолжатель СССР в вопросах ядерного потенциала СССР, внешнего долга СССР, собственности СССР за рубежом, а также членства в Совете Безопасности ООН. Россия состоит в ряде международных организаций — ООН, ОБСЕ, Совет Европы, ЕАЭС, СНГ, ОЧЭС, ОДКБ, ГКМЧП, ВОИС, ММО, ВТО, ЮНВТО, ВФП, ЦАС, ШОС, АТЭС, БРИКС, КООМЕТ, МОК, МЭК, ISO, EUREKA, G20 и других.

Башкортостан (башк. *Башкортостан*), или **Республика**

Башкортостан (башк. *Башкортостан Республикаһы*; также употребляется: **Башкирия**; аббревиатура — *РБ*) — субъект Российской Федерации, республика (государство) в её составе. Входит в Приволжский федеральный округ РФ, является частью Уральского экономического района. Граничит с Пермским краем, Свердловской, Челябинской, Оренбургской областями, Республикой Татарстан и Удмуртской Республикой. Является частью одноимённой историко-географической области. Столица — город Уфа.

Башкортостан является первой национальной автономной республикой на территории современной России. 15 ноября [28 ноября] 1917 года Башкирским центральным шуро была провозглашена автономия Башкурдистана (Башкортостана), которая в результате подписания «Соглашения центральной Советской власти с Башкирским Правительством о Советской Автономной Башкирии» 20 марта 1919 года признана центральными советскими властями и преобразована в Башкирскую Автономную Советскую Социалистическую Республику.

11 октября 1990 года в связи с принятием Декларации о государственном суверенитете была преобразована в Башкирскую Советскую Социалистическую Республику — Башкортостан, с 25 февраля 1992 года республика носит современное наименование.

Географическое положение

Башкортостан расположен на западных склонах Южного Урала и в Предуралье. Высшая точка на территории республики — гора Ямантау (1640 метров). Протяжённость Башкортостана с севера на юг 550 км, с запада на восток — 430 км.

Республика Башкортостан находится в часовой зоне МСК+2 (екатеринбургское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +5:00

Геология

В геологическом строении республики выделяются три основные области: Западный, Южный и Горный Башкортостан.

В республике имеются месторождения нефти (около 200 учтённых месторождений), природного газа (прогнозируемые запасы более 300 млрд м³), угля (около 10 месторождений, балансовые запасы до 0,5 млрд тонн), железной руды (более 20 месторождений, балансовые запасы около 100 млн тонн), меди (15 месторождений) и цинка, золота (свыше 50 месторождений), каменной соли, качественного цементного сырья

Гидрография

В Башкортостане насчитывается более 12 000 рек и около 2700 озёр, прудов и водоёмов. Богаты подземные водные источники. Крупнейшие реки: Белая (Агидель) (1430 км) и её притоки Уфа (918 км), Дёма (535 км), Сим (239 км), Нугуш (235 км), Уршак (193 км), Ашкадар (165 км), Стерля (94 км). Наибольшее количество озёр находится в зауральской части республики. Почти все озёра Башкирского Зауралья имеют продолговатую форму и вытянуты параллельно горным хребтам. Озёра эти обильны рыбой (до 40 видов). Среди озёр западной части республики наиболее крупными являются: Аслыкуль, имеющее площадь в 18,5 км², и Кандрыкуль с площадью в 12 км².

Природные зоны

Леса занимают более 40 % территории республики. В Предуралье это смешанные леса, в западном предгорье, горных районах и Башкирском Зауралье расположены сосново-лиственные, берёзовые леса и темнохвойная тайга. В Предуралье также распространены лесостепи с берёзовыми и дубовымилесами, разнотравно-ковыльные степи, помимо этого, степи простираются в зауральских районах. Почвы, в основном, серые лесные, чернозёмные, дерново-подзолистые.

На территории республики водятся 77 видов млекопитающих, около 300 видов птиц, 42 вида рыб, 11 видов пресмыкающихся, 10 видов земноводных, 15 тысяч видов насекомых, 276 видов пауков, 70 видов клещей, 120 видов моллюсков, 140 видов ракообразных, около 1000 видов червей. В числе занесённых в Красную книгу Республики Башкортостан — 18 видов млекопитающих, 49

видов птиц, 7 видов рыб, 3 вида земноводных, 6 видов рептилий и 29 видов беспозвоночных животных, в том числе 28 видов насекомых

Национальные парки

В республике 3 заповедника (Башкирский заповедник, Южно-Уральский заповедник, заповедник «Шульган-Таш»), 1 биосферный резерват, 1 национальный парк (национальный парк «Башкирия»), 29 заказников, 5 природных парков («Асылыкуль», «Зилим», «Иремель», «Кандрыкуль», «Мурадымовское ущелье»), 183 памятника природы, Ботанический сад-институт, 7 лечебно-оздоровительных местностей и курортов (округа горно-санаторной охраны санаториев «Зелёная роща», «Карагай», «Юматово» и курортов «Красноусольский», «Янган-Тау», «Якты-Куль», «Ассы» и др.). Общая площадь особо охраняемых природных территорий составляет 1064,7 тысяч гектаров (6,9 % от площади Башкортостана).

Климат

Климат континентальный. Среднегодовая температура: +0,3 °С в горах и +2,8 °С на равнине. Средняя температура января: -18 °С, июля: +18 °С.

Число солнечных дней в году колеблется от 287 в Аксёнове и Белорецке до 261 в Уфе (наименьшее число дней приходится на декабрь и январь, наибольшее — на летние месяцы).

Средний абсолютный минимум температуры воздуха составляет -41 °С, абсолютный максимум: +42 °С. Устойчивый переход температуры воздуха через 0° происходит 4—9 апреля весной и 24—29 октября осенью, в горных районах соответственно 10—11 апреля и 17—21 октября. Число дней с положительной температурой воздуха 200—205, в горах 188—193. Средняя дата последнего заморозка 21—30 мая, самая поздняя 6—9 июня, а в северных и горных районах 25—30 июня. Средняя дата первого заморозка 10—19 сентября, самая ранняя 10—18 августа.

В год выпадает 300...600 мм осадков, наблюдается достаточно резкая дифференциация осадков по территории республики, и их количество при этом зависит в первую очередь от характера атмосферной циркуляции. Особенно сильно здесь влияние Уральских гор. На западных склонах Уральских гор годовая сумма осадков достигает 640...700 мм, на восточных склонах не превышает 300—500 мм, в западной равнинной части Башкортостана составляет 400—500 мм. 60—70 % осадков выпадает в тёплое время года (с апреля по октябрь). На летние месяцы приходится максимум суточного количества осадков (78—86 мм).

Самая ранняя дата появления снежного покрова — 12—20 сентября, самая ранняя дата образования устойчивого снежного покрова — 16—24 октября, в горных районах — 5—12 октября, средняя дата установления снежного покрова — 3—13 ноября. Средняя дата схода снежного покрова — 14—24 апреля. Число дней со снежным покровом составляет 153—165, в горных районах — 171—177. Средняя и наибольшая высота снежного покрова 36—55 см, максимальная высота может достигать 106—126 см. Средняя плотность снежного покрова при наибольшей высоте — 240—300 кг/м³.

Название

Происходит от этнонима башкир — башкорт (башк. *башкорт*) и суффикса -стан (перс. استان — «страна»).

Первое упоминание местности в форме Башгурд в работе Фазлаллаха Рашид-ад-дина «Огуз-наме» относится к VIII веку^[18]. Названия башгирды, башгирд, Баскардия, Башгирдия и другие были повсеместно известны в арабско-персидских и западных источниках средневековья.

В XVI—XVII веках в русских источниках территория проживания башкир обозначалась как Уфимский уезд или Башкирия. Первоначально название употреблялось в форме Башкирь, Башкирдя, Башкирский край, Башкирская провинция.

По Конституции Российской Федерации, наименование субъекта Российской Федерации: Республика Башкортостан. Согласно Конституции республики, наименования Башкортостан и Республика Башкортостан являются равнозначными.

Применительно к Башкортостану можно встретить словосочетание «третья республика». При этом под первыми двумя подразумевают автономию Башкурдистан и Башкирскую АССР.

История

Территория Южного Урала характеризовалась обилием растительности, скота и каменного сырья, что привлекало людей с различных районов.

Наиболее ранним памятником человеческого обитания на территории современного Башкортостана является стоянка Урга-Тубе (Мысовая) около озера Карабалыкты, относящаяся к периоду раннего и среднего палеолита. Изображения мамонтов, шерстистых носорогов, лошадей и других животных на стенах Каповой пещеры (Шульган-Таш) относятся к позднему палеолиту (36400 лет назад).

По одной из версий одомашнивание лошади произошло на территории исторического Башкортостана, доказательством чему служат самые древние останки домашней лошади на стоянках Муллино II и Давлеканово II, датирующиеся по C-14 рубежом VII—VI тысячелетия до нашей эры.

В эпоху мезолита происходит значительный рост населения на нынешней территории, о чём свидетельствуют различные археологические памятники этого периода в Башкирском Зауралье. Эпоха неолита характеризуется переходом к производящей экономике земледелия и скотоводства.

С середины II по начало I тысячелетия до нашей эры, в бронзовый век, начинается период интенсивного освоения территории Южного Урала и связано с приходом сюда племён абашевской культуры. Абашевцы обладали высоким уровнем обработки бронзы, изготовления из неё орудий труда.

Первое упоминание местности в форме Башгурд в работе Фазлаллаха Рашид-ад-дина «Огуз-наме» приурочено к VIII веку.

Названия башгирды, башгирд, Баскардия, Башгирдия и другие были известны в арабско-персидских источниках средневековья. О стране башкир, её народе и обычаях сообщали в IX—XIII веках арабские географы Ахмед Ибн Фадлан и ал-Балхи, итальянский монах Плано Карпини и голландец Гильом де Рубрук. Название народа башкорт впервые встречается в описании Саллама Тарджемана (первая половина IX века). Арабский географ Идриси в XII веке писал о двух областях башкир «внутренней и внешней» и упоминал башкирские города Немжан, Гурхан, Каракию, Касру и Масру^[24]. В русских летописях первое упоминание о Башкирской земле относится к 1469 году.

В X—XIII веках западная часть башкир входила в состав Волжской Булгарии.

С 1220 по 1234 год башкиры воевали с монголами, фактически сдерживая натиск монгольского нашествия на запад. Монгольско-башкирская война длилась 14 лет. В «Сокровенном сказании монголов» башкиры перечислены среди народов, оказавших наиболее сильное сопротивление татаро-монголам.

В XIII—XIV веках вся территория расселения башкир находилась в составе Золотой Орды. Башкиры получают право бийства (ярлыки), то есть фактически территориальную автономию в составе империи монголов. В правовой иерархии монгольского государства башкиры занимали привилегированное положение.

После распада Золотой Орды большая часть Башкирии являлась особым наместничеством Ногайской орды, территория проживания восточных башкир входила в состав Сибирского ханства, а земли западных башкир находились в составе Казанского ханства

К 1557 году на основе соглашения состоялось присоединение европейской части Башкортостана к России. Данное присоединение произошло через 5 лет после того, как в 1552 году Казанское ханство отклонило добровольное присоединение к Российскому государству, в связи с чем было завоёвано и прекратило своё существование. К середине XVII века, после распада Сибирского ханства, фактически состоялось окончательное вхождение периферийных территорий, на которых проживали башкиры в состав России.

Примерно до середины-конца XVII века нахождение Башкирии в составе России носило номинальный характер, поскольку Башкирия долгое время не была интегрирована в институты российской государственности¹²⁸¹. Закамская оборонительная линия, воздвигнутая в середине XVII века, фактически представляла собой границу между Башкирией и Россией. Таким образом, Башкирия являлась обособленной не только административно, но и территориально. Лишь во второй половине XVII века Россия начинает вмешательство во внутреннюю жизнь башкир, нарушая договорные условия, что приводит к первым восстаниям 1662—1664 и 1681—1684 годов.

Существует три версии о вхождении башкир в состав России: добровольное, насильственное и добровольно-принудительное. В башкирских шежере отражён характер договорных отношений с царской властью, определённых условиях вхождения и об их неизменности в одностороннем порядке. За башкирами закреплялось полное право распоряжаться своей территорией, иметь на ней собственное войско, администрацию, религию. Исключительность отношений башкир и России отражена в «Соборном Уложении» 1649 года, где боярам под страхом конфискации имущества запрещалось любым способом изымать земли у башкир. Также башкиры обладали правом на добычу соли. Несколько позднее царскими властями были нарушены некоторые условия договоров (захват вотчинных земель, увеличение налогов, уничтожение самоуправления, принудительная христианизация и др.), что неоднократно приводило к возникновению башкирских восстаний. Самым тяжёлым для башкир является восстание 1735—1740 годов. В ходе данного восстания многие наследные земли башкир были отняты и переданы служилым мещерякам. По подсчётам американского историка А. С. Доннелли, из башкир погиб каждый четвёртый человек.

Со второй половины XVI века до начала XIX века башкиры занимали обширную территорию от левого берега Волги на юго-западе до верховьев Тобола на востоке, от реки Сылвы на севере, включая все левобережье Волги, до среднего течения Яика (Урала) на юге, то есть находились на Среднем и Южном Урале, в Приуралье, а также в Поволжье и Зауралье.

В XVI—XVII веках в русских источниках территория проживания башкир обозначалась как Уфимский уезд или Башкирия. Первоначально название употреблялось в форме Башкирь, Башкирдя, Башкирская провинция.

В 1708 году край причислен к Казанской губернии как Уфимское воеводство, которое с 1719 года переименовано в Уфимскую провинцию. В 1774 году Уфимская провинция отошла в состав созданной Оренбургской губернии.

По указу от 10 (21) апреля 1798 года башкирское население края было переведено в военно-служилое сословие (Башкирское войско) и обязывалось нести пограничную службу на восточных рубежах России. С присоединением казахских земель в 1731 году к России территория исторического Башкортостана стала одной из многих внутренних областей империи, и необходимость привлечения башкир к пограничной службе отпала.

В 1865 году образована Уфимская губерния разделением Оренбургской губернии на Уфимскую и Оренбургскую, которая состояла из Уфимского, Белебеевского, Бирского, Златоустовского, Мензелинского и Стерлитамакского уездов.

Башкирские конные полки воевали в рядах Русской армии в составе ополчения Минина и Пожарского, приняли участие в освобождении Москвы от польских интервентов в 1612 году, заметна была их роль в Отечественной войне 1812 года

15 ноября [28 ноября] 1917 года Башкирским центральным шуро была провозглашена и утверждена Учредительным съездом Башкурдистана национально-территориальная автономия Башкурдистан, первая национально-территориальная автономия в России. 16 ноября [29 ноября] 1917 года решение было опубликовано.

После провозглашения территориальной автономии Башкурдистана встал вопрос о границах республики. Учредительным курултайем Башкурдистана были утверждены два проекта: «Малая Башкирия» и «Большая Башкирия». Существовал также третий проект, предложенный Ахмет-Заки Валиди, предусматривавший наиболее крупное территориальное формирование из всех рассматриваемых. Из-за событий Гражданской войны удалось реализовать лишь первый проект. В результате автономная республика Башкурдистан возникла в пределах границ «Малой Башкирии».

20 марта 1919 года в Москве было подписано «Соглашение центральной Советской власти с Башкирским Правительством о Советской Автономной Башкирии». Подписав данный документ, Советская Россия признала национально-территориальную автономию, существовавшую с 1917 года. В соответствии с соглашением была образована Автономная Башкирская Советская Республика. Термин «Малая Башкирия» и далее применялся в отношении АБСР. 23 марта 1919 года текст соглашения был опубликован в газете ВЦИК «Известия». Этот день считается официальной датой образования Башкирской Автономной Советской Социалистической Республики.

12 августа 1920 года, был подписан Декрет ВЦИК «О включении города Стерлитамака Уфимской губернии в состав территории Башкирской Республики».

Согласно декрету от 14 июня 1922 года декретом ВЦИК «О расширении границ Автономной Башкирской Социалистической Советской Республики» Уфимская губерния была присоединена к Башкирской Республике. «Малая Башкирия» была расширена до пределов «Большой Башкирии», которая объединила до 87 % башкир. Официальной столицей республики становится город Уфа. Термин «Большая Башкирия» использовался до отмены кантонно-волостного деления в 1930 году.

27 марта 1925 года принят проект Конституции (основной закон) республики. 23 июня 1937 года в соответствии с новыми конституциями СССР (1936) и РСФСР (1937) — Конституция БАССР 1937 года, а 30 мая 1978 года — Конституция БАССР 1978 года.

В годы Великой Отечественной войны в Башкирскую АССР эвакуировано более 100 промышленных предприятий, десятки госпиталей, ряд центральных государственных органов, 278 тысяч беженцев^[45]. В период военных лет на территории республики было подготовлено большое количество воинских частей. Важную роль для промышленности и армии сыграла добыча нефти, разведанная в республике перед войной. Жители республики оказали значительную финансовую помощь Красной Армии, собрав десятки миллионов рублей на строительство самолётов и танков. Звания Героя Советского Союза удостоены 280 жителей Башкирской АССР.

В послевоенный период в Башкирской АССР возникают новые города (Салават, Кумертау) в качестве центров развития нефтехимии, машиностроения и авиации. Создавались новые железные и автомобильные дороги. В 1960—1980-е годы в Башкирской АССР быстрыми темпами развивались промышленность, сельское хозяйство и строительство. В 1980 году население Уфы превышает один миллион человек.

11 октября 1990 года Верховным Советом республики была провозглашена Декларация о государственном суверенитете. Согласно декларации республика преобразована в Башкирскую ССР — Башкортостан, а 25 февраля 1992 года переименована в Республику Башкортостан.

31 марта 1992 года Башкортостан подписал Федеративный договор о разграничении полномочий и предметов ведения между органами государственной власти Российской Федерации и органами власти суверенных республик в её составе и Приложение к нему от Республики Башкортостан, определившие договорной характер отношений Республики Башкортостан и Российской Федерации.

24 декабря 1993 года была принята Конституция Республики Башкортостан, утвердившая пост президента Республики (с 2015 года — глава Республики).

Государственное устройство

Башкортостан — субъект Российской Федерации. Согласно Конституции, республика является демократическим правовым государством в составе Российской Федерации¹. Государственные языки — башкирский и русский.

Государственный флаг Башкортостана утверждён 25 февраля 1992 года.

Государственный герб Башкортостана принят 12 октября 1993 года.

Гимн Башкортостана утверждён 12 октября 1993 года.

Конституция — основной закон Башкортостана. Принята 24 декабря 1993 года.

Конституционный Суд Республики Башкортостан — судебный орган конституционного контроля, самостоятельно и независимо осуществляющий судебную власть посредством конституционного судопроизводства.

Руководителем субъекта является Глава Республики Башкортостан, избираемый народным голосованием. До 1 января 2015 года должность называлась Президент. Временно исполняющий

обязанности Главы Республики Башкортостан (с 11 октября 2018 года) — Радий Фаритович Хабиров. Первый Президент Башкортостана — Муртаза Губайдуллович Рахимов.

Государственное Собрание — Курултай Республики Башкортостан — законодательный орган (парламент) Башкортостана, состоящий из 110 депутатов. Избирается на всеобщем голосовании.

Председателем Государственного Собрания — Курултая Республики Башкортостан является Константин Толкачёв.

Высшим органом исполнительной власти является Правительство Республики Башкортостан. Главой правительства является председатель Правительства Республики Башкортостан, назначаемый главой республики с одобрения Государственного Собрания — Курултая Республики Башкортостан.

Полномочное Представительство Республики Башкортостан при Президенте Российской Федерации — государственный орган Башкортостана, который входит в систему исполнительной власти региона и осуществляет свою деятельность под руководством Правительства Республики Башкортостан.

По итогам выборов от 18 сентября 2016 года депутатов Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации седьмого созыва Республику Башкортостан в Госдуме ФС РФ представляют депутаты: Рахматуллина З. Я., Качкаев П. Р., Баталова Р. А., Бикбаев И. З., Юмашева И. А., Марданшин Р. М., Изотов А. Н., Ишсарин Р. Р., Байгускаров З. З., Ганиев Ф. Г., Шайхутдинов Р. Г., Ющенко А. А., Сухарев И. К., Омаров Г. З.

В Совет Федерации РФ от исполнительной власти входили М. Г. Рахимов (с 1993), А. Р. Якубов (с 2001), Р. Г. Искужин (с 2004), Р. К. Искужин (с 2006), Р. И. Байдавлетов (с 2008), А. Р. Гаскаров (с 2010), А. М. Бондарук (с 2011), Л. С. Гумерова (с 2014); от законодательной власти — А. Я. Копсов (с 1993), М. М. Ишмуратов (с 1996), М. А. Зайцев (с 1997), К. Б. Толкачёв (с 1999), И. В. Измествев (с 2001), Р. Г. Искужин (с 2006), Р. Н. Зинуров (с 2013), И. И. Ялалов (с 2018).

Административно-территориальное деление

Субъект Российской Федерации в рамках административно-территориального устройства делится на следующие административно-территориальные единицы: 8 городов республиканского значения, 1 ЗАТО и 54 района, включающие 12 городов районного значения, 2 рабочих посёлка (пгт), 828 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства, в границах административно-территориальных единиц республики к 1 января 2018 года образованы 895 муниципальных образований, в том числе: 9 городских округов и 54 муниципальных района, включающие 818 сельских поселений и 14 городских поселений¹

Города республиканского значения и ЗАТО (городские округа)

1. город Агидель;
2. город Кумертау;
3. город Нефтекамск;
4. город Октябрьский;
5. город Салават;
6. город Сибай;
7. город Стерлитамак;
8. город Уфа;
9. ЗАТО Межгорье.

Население

Численность населения республики по данным Госкомстата России составляет 4 051 005 чел. (2019). Занимает первое место в России среди республик по численности населения. Плотность населения — 28,34 чел./км² (2019). Городское население — 62,26 % (2522024). 29,97 % населения проживает в столице республики, городе Уфе и прилегающем к ней Уфимском муниципальном районе. Наименее плотно населёнными являются Зилаирский (3 чел./км²), Белорецкий (3,7 чел./км²) и Бурзянский муниципальные районы (4 чел./км²). Наибольшая плотность сельского населения

отмечается в Уфимском (37 чел./км²), Кармаскалинском (30 чел./км²), Чишминском (29 чел./км²) и Туймазинском (27 чел./км²) муниципальных районах¹.

2015 год для республики отмечен естественным приростом населения (59 196 родившихся, 54 107 умерших). Однако из-за миграционного оттока (56,9 тысяч уезжавших, 51,0 тысяча прибывших) общая численность населения сократилась на 806 человек или 0,02 % относительно 2014 года.

Национальный состав Башкортостана согласно Всероссийской переписи населения 2010 года: русские — 36 %, башкиры — 29,5 %, татары — 25,4 %, чуваши — 2,7 %, марийцы — 2,6 %, украинцы — 1 %, лица других национальностей — 2,7 %. Всего в республике проживают представители 160 национальностей

Экономика

Экономика республики характеризуется многоотраслевой структурой с высокими показателями комплексности развития^[60]. В последние годы Башкортостану удалось добиться значительной диверсификации экономики^[61]. Так, к примеру, добыча полезных ископаемых в структуре валового продукта республики в 2009 году составляла 8,1 %, а в 2012 году уже 2,9 %. Основной специализацией по-прежнему остаются обрабатывающие производства, в первую очередь нефтепереработка. Республика занимает 1-е место среди субъектов Российской Федерации по объёму нефтепереработки, производству бензина, производству дизельного топлива, поголовью крупного рогатого скота, производству молока и мёда.

В 2012 году объём ВРП превысил 1 триллион рублей. По итогам 2015 года показатель равен 1 трлн 421 млрд рублей или 349,9 тыс. на душу населения. По темпам роста Башкортостан входит в пятёрку лидеров среди регионов России.

Общий объём налогов и сборов в 2015 году на территории республики составил 266,3 миллиарда рублей. 146,7 млрд из них поступили в территориальный бюджет, отчисления в федеральный бюджет составили 119,6 млрд или 45 % от общего объёма поступлений.

Объём инвестиций в республику в 2015 году составил 316 миллиардов рублей. Среди приоритетов для Правительства Башкортостана является доведение доли инвестиций в сегменте ВРП до 25 % к 2019 году.

По итогам 2014 года Башкортостан занимает первое место в России по доле прибыльных предприятий. 82,9 % предприятий в регионе являются прибыльными. Среднее значение по стране составляет 68,42 %.

Республика имеет положительное сальдо внешнеторгового оборота: 12,5 млрд долларов в 2013 году (экспорт: 13,7 млрд, импорт: 1,2 млрд). По итогам 2014 года Башкортостан поддерживал внешнеторговые связи с более чем 104 странами мира.

В 2014 году Башкортостан признан рейтинговым агентством «Эксперт РА» регионом с минимальными экономическими рисками. В октябре 2014 года международное рейтинговое агентство Standard & Poor's подтвердило кредитный рейтинг Башкортостана на уровне BBB — прогноз стабильный. Отмечая сильные показатели ликвидности, очень низкий уровень долга и умеренно высокие финансовые показатели, специалисты S&P всё же не исключают понижения рейтинга до BBB — прогноз негативный в связи с негативным влиянием российской системы региональных финансов, а также возможным понижением суверенного рейтинга Российской Федерации. В соответствии с критериями организации отдельно взятому региону не может быть присвоен рейтинг выше уровня страны в целом.

Столица республики, город Уфа, согласно рейтингу Forbes является одним из лучших городов России для ведения бизнеса

Промышленность

Крупнейшие промышленные центры: Уфа, Стерлитамак, Ишимбай, Салават, Нефтекамск, Туймазы, Октябрьский, Белорецк. Характерна высокая концентрация производства, около половины промышленной продукции производится в Уфе.

Важнейшие отрасли промышленности — нефтепереработка (Башнефть-УНПЗ, Башнефть-Новоил, Башнефть-Уфанефтехим), химия и нефтехимия (Газпром нефтехим Салават, Уфаоргсинтез, Приютовский и Туймазинский ГПЗ), нефтедобыча (ООО «Башнефть-Добыча»). Нефтеперерабатывающий комплекс Башкортостана является одним из крупнейших в Европе^[65]. Развита машиностроение и металлообработка (ООО НПФ «Пакер»). Имеется также деревообрабатывающая промышленность и производство строительных материалов.

До 1917 года на территории современного Башкортостана располагалось примерно 100 предприятий различного типа, а доля промышленности в хозяйстве составляла 15 %.

В 1930-е годы Совет народных комиссаров СССР принял постановление «О развитии промышленности Башкирской АССР». В эти годы была заложена основа нефтяной промышленности в республике.

16 мая 1932 года на территории современного крупного промышленного города Ишимбая, впервые на всём Урале и Поволжье, была добыта первая капля «чёрного золота».

Благодаря преобладанию нефтяной отрасли спад промышленного производства в 1990-е годы в Башкортостане был менее сильным по сравнению с регионами обрабатывающей промышленности. Вместе с тем из-за исчерпания запасов нефти её добыча резко сократилась в 1980—2006 годах с 39,2 млн тонн до 11,0 млн тонн

Энергетика

Уровень развития экономики Башкортостана в значительной степени определяет состояние электроэнергетики (13 % промышленного продукта). Её основа — тепловые электростанции: Кармановская ГРЭС, Уфимские ТЭЦ-1, ТЭЦ-2, ТЭЦ-3 и ТЭЦ-4 в Уфе, ТЭЦ в Стерлитамаке и Салавате, Зауральская ТЭЦ в Сибее и Кумертауская ТЭЦ. Строительство Башкирской АЭС было приостановлено после Чернобыльской аварии.

По федеральной программе развития атомной энергетики (2005) возможно возобновление строительства Башкирской АЭС в городе Агидели.

В 80-е годы XX века в Башкирской АССР на местных предприятиях производились ветрогенераторы мощностью до 30 киловатт. Однако после распада Советского Союза разработки в этом направлении были приостановлены. По словам бывшего руководителя «Башкирэнерго» Шамиля Абдурашитова при должном внимании со стороны республиканского правительства Башкортостан благодаря своей научной базе сегодня мог бы быть одним из мировых лидеров в области ветроэнергетики^[81]: «Этот рынок был бы наш, мы бы ещё полмира снабжали своими станциями, а Башкирия была бы восточным центром ветроиндустрии».

В начале XXI века альтернативная энергетика в республике начала постепенно возрождаться^[82]. В окрестностях деревни Тюпкильды Туймазинского района расположена опытно-экспериментальная ветряная электростанция мощностью 2,2 МВт. До 2018 года на территории южных районов планируется создание семи солнечных электростанций суммарной мощностью 59 МВт^[83]. В октябре 2015 года в Хайбуллинском районе была введена в строй первая очередь Бурибаевской СЭС мощностью на 10 МВт, ставшая первой промышленной СЭС в республике^[84]. Также функционируют Бугульчанская СЭС и Исянгуловская СЭС. В январе 2015 года посёлок Северный (Абзелиловский район) полностью перешёл на снабжение от ветро-солнечной электростанции, таким образом став первым в республике населённым пунктом с полностью автономным электроснабжением на основе возобновляемых источников энергии

Строительство

В 2009 году в республике насчитывалось 189 крупных и средних, 4511 малых предприятий строительной индустрии. Объём строительных работ по Башкортостану в 2000 году составило 15,7 млрд руб., 2005 году — 46,4 млрд руб., 2006 году — 56,2 млрд руб., 2007 году — 83,1 млрд руб., 2008 году — 102,7 млрд руб., 2009 году — 80,6 млрд руб. На 2014 год является одним из лидеров России по вводу жилья и занимает первое место в ПФО

Сельское хозяйство

Сельское хозяйство зерново-животноводческого направления.

Выращиваются пшеница, рожь, овёс, ячмень (зерновые культуры) и сахарная

свёкла, подсолнечник (технические культуры). В республике развито мясо-молочное животноводство, мясо-шёрстное овцеводство, птицеводство, коневодство, кумысоделие и пчеловодство. Широкой известностью в России пользуется башкирский мёд.

К началу 2009 года в Башкортостане действовало 916 организаций по производству сельскохозяйственной продукции, 4214 крестьянских (фермерских) хозяйств, 588 тысяч личных подсобных хозяйств. В 2007 году в сельском хозяйстве республики было занято 285,6 тыс. чел.

Торговля и финансы

На территории региона действуют 78 кредитных организаций: 11 непосредственно зарегистрировано на территории Башкортостана и 67 представлены филиалами. Территориальным органом Центрального банка РФ является Национальный банк Республики Башкортостан, включающий в свой состав 10 расчётно-кассовых центров

Туризм и отдых

Башкортостан является регионом, обладающим высоким потенциалом для туризма и отдыха. Среди ключевых факторов, определяющих его высокую конкурентоспособность на российском, а также международном туристических рынках выделяют значительное количество природных достопримечательностей и историко-культурное наследие.

Популярностью в республике пользуются сплавы по рекам, посещение природных достопримечательностей, санаторно-курортное лечение, горнолыжный туризм. Из-за разнообразия природных ландшафтов Башкортостан иногда называют второй Швейцарией, подмечая при этом недостатки, среди которых недостаточное развитие туризма как индустрии, приносящей устойчивый доход.

Санаторно-курортный комплекс Башкортостана на 2016 год включает в себя 31 санаторий и профилакторий, 170 учреждений рекреационного характера. Количество отдыхающих в санаториях Башкортостана в 2013 году составило 255 тысяч человек. Отмечается, что лечебно-оздоровительный туризм сдерживается не отсутствием желающих приехать на отдых в республику, а ограниченным номерным фондом. Спрос на оздоровительные услуги в республике превышает предложение, загрузка некоторых санаториев переваливает за 100 %. В связи с отсутствием в регионе расчёта нерегистрируемой части туристического потока количественная оценка внутреннего и въездного туризма представляется сильно заниженной. В ряде муниципальных районов, богатых природными достопримечательностями, наблюдается массовый, практически бесконтрольный поток отдыхающих^[96].

Гостиничный фонд Уфы на 2016 год включает 106 отелей и гостиниц, номерной фонд которых составляет 3 641 номер на 6 443 места. Среднегодовой уровень загрузки уфимских гостиниц составляет 60—70 %. Число туристов, посетивших Уфу, в 2015 году составило 650 тысяч человек, оценка Госкомитета по туризму на 2016 год — около одного миллиона человек. Большую долю туристического потока в столицу республики составляют бизнес-туристы, на долю которых приходится около 80—90 % всех прибывающих. Гости столицы, целью которых является познавательный туризм, составляют около 10—20 %.

В 2013 году объём туристских услуг составил 4,28 млрд рублей (1 место в ПФО, 7 место в РФ), санаторно-оздоровительных — 4,02 млрд (1 место в ПФО, 4 место в РФ), гостиничных — 3,75 млрд рублей (1 место в ПФО, 6 место в РФ). Таким образом, суммарный объём основных видов платных услуг в сфере туризма превысил 12 миллиардов рублей, что соответствует примерно 1 % валового продукта Башкортостана.

К факторам, сдерживающим развитие туризма в регионе, можно отнести недостаточный уровень развития инфраструктуры и сервиса, а также малую известность уникальных природных объектов, в особенности за пределами России. К недостаткам относят также дороговизну проживания в гостиницах и санаториях, что порой приводит к неоправданно дорогому соотношению цена/качество. Среди прочих слабых сторон выделяют короткое лето, переменчивую погоду и недостаточный уровень логистики. Последнее подразумевает отсутствие разветвлённой сети дорог и фирм, специализирующихся на перевозках туристов к тем или иным местам отдыха.

С 2016 года осуществляется проект «Открой Республику», направленный на развитие внутреннего туризма и организацию отдыха среди жителей региона и его гостей. Целью портала является сбор информации о достопримечательностях края. Сайт предоставляет возможность самостоятельно составить маршрут для путешествия в соответствии с индивидуальными бюджетными возможностями и потребностями в размещении. К участию в нём приглашаются туроператоры, перевозчики и другие компании, занятые в сфере республиканского туризма

Транспорт

Через регион проходят автомагистрали **M5** «Урал», **M7** «Волга», автодороги **P240** Уфа — Оренбург, Уфа — Бирск — Янаул, Стерлитамак — Белорецк — Магнитогорск, Бирск — Тастуба — Сатка, Уфа — Инзер — Белорецк, Серменево — Баймак — Акъяр — Орск, Белорецк — Учалы — Миасс и Мелеуз — Магнитогорск.

Воздушным сообщением регион связан с десятками городов на территории России, стран СНГ, а также с городами Греции, Китая, ОАЭ, Турции. В Уфе находится крупнейший в регионе аэропорт.

В республике действует Башкирский регион Куйбышевской ЖД ОАО «РЖД», проходят железнодорожные направления и ветки Горьковской и Южно-Уральской железных дорог. Судоходные реки: Белая и Уфа. Развита трубопроводный транспорт. Ежегодно растёт парк автомобилей.

Наука и образование

В Башкортостане действует 1644 дошкольных образовательных учреждения, 1587 общеобразовательных школ, 10 государственных вузов, 17 филиалов вузов, 3 негосударственных самостоятельных и 8 филиалов негосударственных вузов. Научные организации представлены вузами республики и отраслевыми научно-исследовательскими институтами (около 80 организаций). В 1991 году создана Академия наук Башкирской ССР, ранее с 1951 года работал Башкирский филиал АН СССР.

Здравоохранение

В Республике Башкортостан по состоянию на 31.12.2016 функционировали 168 медицинских организаций, в том числе 163 медицинских организаций подчинения Минздраву РБ (из них 22 автономных, 131 бюджетная организация, 10 ГУП санаторно-курортных организаций); 5 медицинских организаций подчинения Минздраву РФ. Доступность медицинской помощи обеспечивают 162 лечебно-профилактические медицинские организации (157 государственного, 5 федерального подчинения)

Религия

На территории Башкортостана ведущими религиями являются ислам суннитского толка (67 % от общего количества религиозных организаций) и православное христианство (22 %). В регионе действуют 1445 религиозных объединений более чем 22 направлений. До 1990 года действовало 15 мечетей. За короткое послеперестроечное время руководство республики сумело мобилизовать необходимые ресурсы и построить почти для каждого муниципального/сельского образования собственную мечеть. На 2010 год функционирует более 1000 мечетей^[108], свыше 200 православных храмов и более 60 культовых зданий иных конфессий.

Культура

Самобытная культура республики складывается из её национального и жанрового разнообразия и включает в себя элементы фольклора, образования, науки, архитектуры, музыки, театра, танца, изобразительного искусства, религии, литературы и др.

Спорт

В Башкортостане развиваются более 100 видов спорта, аккредитованы более 75 региональных спортивных федераций. Из наиболее популярных видов спорта стоит отметить футбол и хоккей, в каждом из этих видов спорта присутствуют свои национальные команды: Уфа (футбольный клуб) и Салават Юлаев (хоккейный клуб).

Средства массовой информации

Основная часть региона охвачена радиоретрансляторами ТВ-станций. Кроме центральных каналов из Москвы, в Башкортостане распространяются местные телевизионные и радиопередачи.

Большая часть территории республики охвачена мобильной связью, цифровым телевидением, скоростным интернетом.

В советское время издавались: газеты: «Совет Башкортостаны» («Советская Башкирия», с 1918), на башкирском языке; «Советская Башкирия» на русском языке; «Кызыл тан» («Красная заря», с 1918), на татарском языке; «Ленинсе» («Ленинец», с 1923), на башкирском и русском языках; «Башкортостан пионеры» («Пионер Башкирии», с 1930), на башкирском языке; журналы: «Агидель» (с 1930), «Башкортостан кызы» («Дочь Башкирии», с 1968), «Хэнэк» («Вилы», с 1925), «Башкортостан укытыусыхы» («Учитель Башкирии», с 1924), «Пионер» (с 1930), на башкирском языке; «Блокнот агитатора» (на башкирском, русском и татарском языках).

В настоящее время основными печатными средствами массовой информации Башкортостана являются газеты «Республика Башкортостан», «Башкортостан», «Кызыл тан», «Неделя», «Азна», «Атна» и другие. В городах и районах республики издаются местные муниципальные, общественные и рекламные газеты.

Источник информации:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D1%88%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD>

Нефтека́мск (башк. Нефтекама) — город в Республике Башкортостан Российской Федерации, образует муниципальное образование город Нефтекамск со статусом городского округа.

По численности населения и объёмам производства четвёртый город в республике после Уфы, Салавата и Стерлитамака.

Географическое положение

Нефтекамск расположен на северо-западе республики, в 200 км от города Уфы, вблизи реки Камы. Город занимает территорию 147,25 кв.км, граничит с Краснокамским и Янаульским районами Башкортостана.

По Нефтекамску протекает река Марьинка.

Климат

Нефтекамск находится в северо-лесостепной подзоне умеренного пояса. Климат континентальный, лето тёплое, зима умеренно холодная (самая низкая зарегистрированная температура зима 1962 г. −52 °С) Средняя температура января −13,7 °С, максимальная −22,8 °С; июля +19,3 °С, максимальная +42,3 °С. Среднегодовая температура воздуха +3,2 °С. Среднее количество осадков — 577 мм.

Часовой пояс

Нефтекамск находится в часовой зоне МСК+2 (екатеринбургское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +5:00

История

Город Нефтекамск возник на окраине села Касёво — поселения дворцовых крестьян, основанного в начале XVIII века. Город возник в результате открытия крупного нефтяного месторождения на северо-западе Башкортостана — Арланского месторождения. Сначала являлся рабочим поселком нефтяников.

Население

Численность населения										
1959	1967	1970	1973	1975	1976	1979	1982	1985	1986	1987
2946	↗30 000	↗46 482	↗54 000	↗62 000	→62 000	↗69 586	↗79 000	↗88 000	↘87 000	↗98 000
1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
↗106 801	↗110 000	↗111 000	↗113 000	↗115 000	↗116 000	↗118 000	↗119 000	↘118 000	→118 000	↘116 500
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
↘115 700	↗115 800	↗122 290	↗122 300	→122 300	↘119 100	↘118 300	↘117 800	↗118 000	↗118 740	↗121 733
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017				
↗121 800	↗122 844	↗123 540	↗124 005	↗125 000	↗125 915	↗126 805				

На 1 января 2018 года по численности населения город находился на 131 месте из 1113 городов Российской Федерации

Национальный состав

Согласно Всероссийской переписи населения 2010 года: татары — 31,5 %, русские — 29,7 %, башкиры — 25,8 %, марийцы — 9,9 %, лица других национальностей — 3,1 %

Инфраструктура

Ежегодно сдаётся более 40 тысяч квадратных метров индивидуального жилья. Здравоохранение города и района представлено 3 лечебно-профилактическими учреждениями на 1125 стационарных коек и амбулаторно-поликлиническими учреждениями на 3670 посещений в смену.

Промышленность

Нефтекамск — крупный промышленный центр на северо-западе республики. Основные отрасли — машиностроение, топливная и электроэнергетика, легкая и текстильная промышленность, пищевая и перерабатывающая промышленность.

Экономический потенциал города во многом определяет Нефтекамский автозавод, входящий в группу предприятий ПАО «КАМАЗ», является крупнейшим российским производителем спецнадстроек на шасси автомобиля КАМАЗ и одним из основных производителей пассажирских автобусов в России. Доля в промышленном производстве города составляет более 35 %. Для более шести тысяч жителей города он стал местом работы.

Самая мощная конденсационная тепловая электрическая станция в Башкортостане — Кармановская ГРЭС, входит в состав ООО «Башкирская генерирующая компания». Предприятие вырабатывает около 40 % электроэнергии республики, а также питает электрической энергией соседние регионы страны.

Легкая и текстильная промышленность представлена АО «Искож». Основными продуктами производства предприятия являются искусственная кожа, тентовые материалы (используемые для производства укрывных изделий из тентов), дублированные и триплированные материалы. Ассортимент выпускаемой продукции обеспечивает население и предприятия не только республики Башкортостан и России, но и стран СНГ.

ОАО «Амзинский лесокомбинат» является одним из уникальных предприятий не только в Башкирии, но и в России. Это предприятие с полным производственным циклом: лесозаготовка, вывозка, разделка, механическая и лесохимическая обработка древесины. Клиентами ОАО «Амзинский лесокомбинат» являются предприятия цветной металлургии, целлюлозно-бумажная, обувная, лакокрасочная отрасли. На рынке товаров народного потребления спросом пользуется пищевая уксус и кислота (70 %), активированный уголь, выпускаемые Амзинским лесокомбинатом.

Строительство

Город застроен преимущественно 5-9-этажными домами. Большое количество зданий и сооружений строится по индивидуальным проектам. В городе активно возводятся торговые центры и жилые дома. Жилой дом по Парковой улице и торгово-культурный центр «Маяк» с дворцом бракосочетания заняли первые места на республиканских конкурсах «Лучший строительный объект». Достопримечательностью Нефтекамска является сосновый бор, протянувшийся вдоль окраин города. В городе находится большое количество памятников архитектуры, развлекательных центров и офисных строений.

В Нефтекамске функционирует около 208 строительных организаций различных форм собственности, которые выполняют большой объём строительно-монтажных работ в городе и близлежащих районах. По вводу жилья за счёт всех источников финансирования Нефтекамску принадлежит 3-е место в Башкортостане.

Финансовые услуги

Банковские учреждения представлены в городе филиалами и отделениями Россельхозбанка, ВТБ, Сбербанка и других. В городе действуют филиалы более десятка страховых компаний.

Медицинские услуги

В системе здравоохранения города Нефтекамска развернуто 3 лечебно-профилактических учреждения: центральная городская больница, городская стоматологическая поликлиника, республиканский противотуберкулезный диспансер. Также представлен ряд частных медицинских учреждений.

ТОР «Нефтекамск»

Постановлением Правительства РФ от 12 февраля 2019 года №129 утвержден статус территории опережающего социально-экономического развития.

Транспорт

Через город проходит развитая сеть автомобильных дорог, связывающая его с Уфой, Бирском, Янаулом, Агиделью, Октябрьским, Ижевском, Самарой, Казанью, Пермью, и Камбаркой (Удмуртия).

Авиация

На северо-востоке в 6 км от центра города расположен аэропорт.

Железнодорожный транспорт

Ближайшей узловой железнодорожной станцией, расположенной в 20 километрах от города, является станция в селе Амзя

Общественный транспорт

Городской общественный транспорт представлен десятью маршрутами автобуса, которые обслуживаются Нефтекамским ПАТП, филиалом Башавтотранс. Подвижной состав представлен автобусами малого класса Mercedes-Benz Sprinter и ПАЗ-3203 и автобусами большого класса НефАЗ-5299.

Культурно-развлекательные центры

В городе имеются краеведческий музей, 2 кинотеатра, парк культуры и развлечения «Гулливвер», городской центр культуры, Башгосфилармония, ДК «Энергетик», ночные клубы: Арена, Car Bar, Людовик, Старый Приятель, ConcertHall 55, Арлекино, Колизей; картинная галерея, развлекательный центр "Урал".

Всего: Театров - 1;

Филармоний - 1;

Парков отдыха, аттракционов - 9;

Спортивно-развлекательных объектов - 23;

ДК, концертных залов - 6;

Музеев - 2;

Выставочных комплексов и галерей - 1;

Кинотеатров - 2;

Клубов, ночных клубов - 12;

Гостиниц - 28;

Ресторанов - 24;

Санаториев, пансионатов - 6;

Турбаз, домов отдыха - 9.

Телевидение

Первая городская телекомпания «Арт-ТВ» начала свою работу в 1996 г. На данный момент, сетевым партнёром «Арт-ТВ» является канал ТВ 3. С 4 декабря 2004 года в городе работает корпункт республиканского телеканала ООО «Телестудия БСТ-Нефтекамск». В 2007 г. в городе появился собственный телеканал «Нефтекамск-ТВ».

Печатные издания

Издаются газеты «Красное знамя», «Весточка», «Деловая», «Метро 74», «Честь имею», журнал «В городе Н» и другие.

Редакция республиканской газеты на марийском языке «Чолман» находится в Нефтекамске

Спорт

• Хоккейный клуб «Торос», из высшей лиги российского хоккея. Клуб является чемпионом ВХЛ в сезоне 2011/2012, 2012/2013 и ВХЛ в сезоне 2014/2015.

• Молодёжная команда «Тороса», «Батыр», играет в Первенстве МХЛ, в сезоне 2012/13 дошёл до финала Кубка Регионов. Действует ДЮСШ.

Источник информации:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B5%D1%84%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D0%BC%D1%81%D0%BA>

2.2 Точное описание объекта оценки

В настоящем Отчете объектом оценки являются недвижимое имущество Зарипова Ильдара Шамильевича, представленные в таблице 2.1:

Таблица 2.1

№ п/п	Наименование	Назначение	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь кв.м	Материалы стен	Этажность	Фактическое использование
1	Помещение	нежилое	02:66:010705:3001	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Б	1156,3	Кирпичные, толщ.67 см, 40 см, 13см	2	Торговое
2	Здание	нежилое	02:66:010705:2711	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	2004,7	Кирпичные, толщ.0,51м	2	Торговое
3	Здание	нежилое	02:66:010705:2712	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	660,1	Кирпичные	2	Торговое
4	Здание	нежилое	02:66:010705:2713	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10В	695,3	Керамзитобетонные панели т=28см	2	Торговое
№ п/п	Наименование	Категория	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь	Назначение		
1	Право аренды земельного участка	Земли населенных пунктов	02:66:010705:1337	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	8535	Для размещения универсального магазина		

Местоположение объектов оценки, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Б, 10В, 10Д территориально характеризуются, как жилые районы. Характеризуется хорошей транспортной доступностью, недалеко расположена транспортная артерия города: Проспект Ленина, ул. Победы, К.Маркса, Дорожная, Социалистическая. Окружение объекта оценки представляют собой жилые, административные, социальные объекты. Экологическая обстановка-удовлетворительная.

Коммерческая привлекательность объекта формируется под влиянием многих факторов, к числу оказывающих наиболее сильное влияние относится местоположение. Кроме того, также оказывают влияние окружение Объекта оценки, степень износа строений, коммуникаций и т.д. В целом, коммерческую привлекательность объекта можно охарактеризовать как среднюю.

На дату оценки помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Результаты фотофиксации помещений представлены в Приложении к настоящему отчету.

Выводы:

Положительные характеристики:

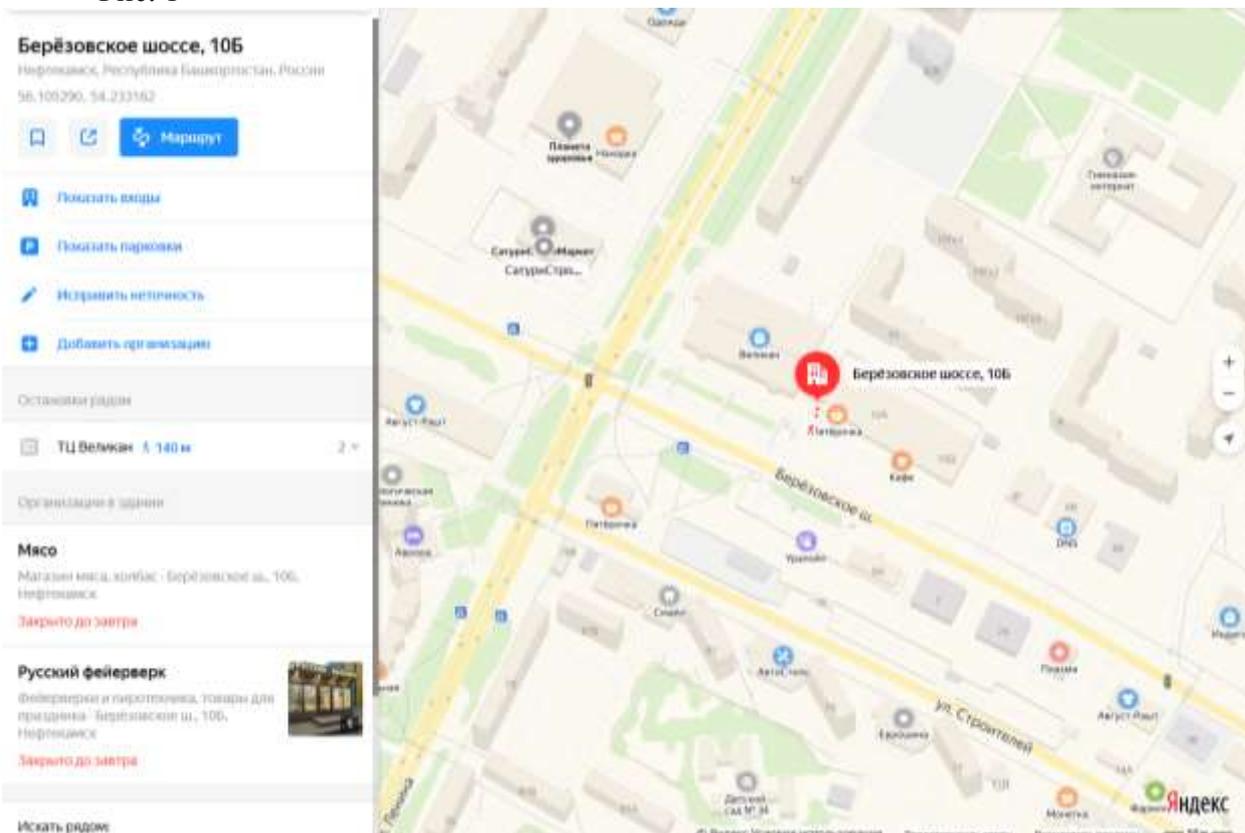
- развитая инфраструктура районов;
- транспортная доступность.

Отрицательные характеристики:

- средний спрос на рынке

Расположение объектов оценки на карте города представлено на следующих рисунках:

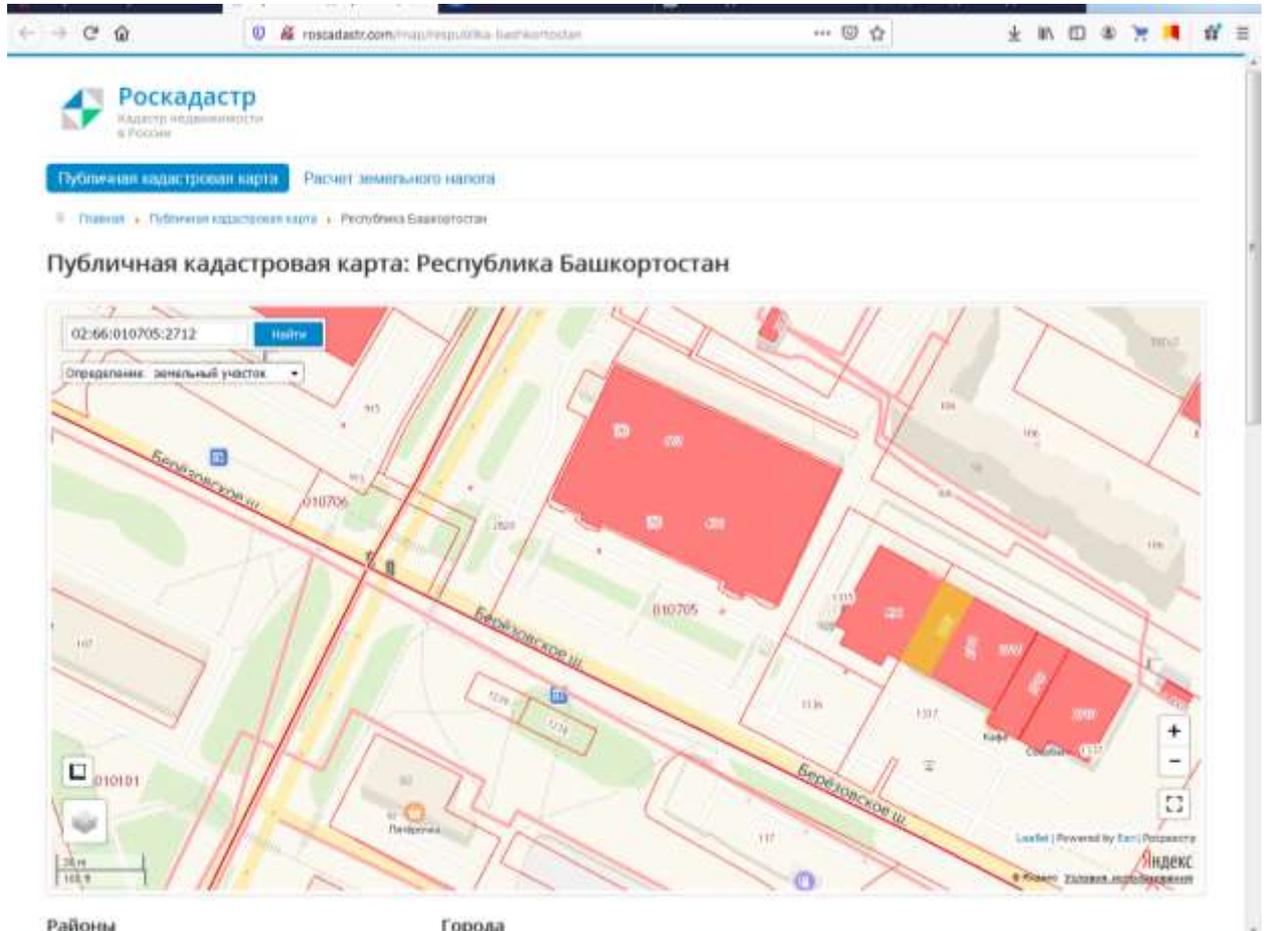
Рис. 1



Источник информации:

https://yandex.ru/maps/11114/nephtekamsk/?ll=54.233162%2C56.105290&mode=search&sl=54.233162%2C56.105290&source=wizgeo&text=%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F%2C%20%D0%A0%D0%B5%D1%81%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0%20%D0%91%D0%B0%D1%88%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%2C%20%D0%9D%D0%B5%D1%84%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D0%BC%D1%81%D0%BA%2C%20%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%91%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5%20%D1%88%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B5%2C%2010%D0%91&utm_medium=maps-desktop&utm_source=serp&z=17

Рис. 2 Расположение земельного участка:



<http://roscadastr.com/map/respublika-bashkortostan>

2.3 Перечень использованных данных и документов

Перечень использованных документов

Таблица 2.3

№	Наименование	Источник
1	Свидетельство о государственной регистрации права № 02-04/113-04/313/001/2016-3963/1 от 02.03.2016г.;	Заказчик
2	Свидетельство о государственной регистрации права № 02-04/113-04/313/003/2015-7053/1 от 26.05.2015г.;	Заказчик
3	Свидетельство о государственной регистрации права № 02-04/113-04/313/003/2015-7050/1 от 26.05.2015г.;	Заказчик
4	Свидетельство о государственной регистрации права № 02-04/113-04/370/001/2016-1724/1 от 21.03.2016г.;	Заказчик
5	Кадастровый паспорт № 02/16/1-239360 от 05.04.2016г.;	Заказчик
6	Кадастровый паспорт № 02/15/1-428221 от 29.05.2015г.;	Заказчик
7	Кадастровый паспорт № 02/15/1-429396 от 29.05.2015г.;	Заказчик
8	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 02-RU 03303000-67-2015;	Заказчик

9	Договор аренды земельного участка № 4130к от 19 мая 2012г.	Заказчик
10	Диплом ПП № 802804 ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте РБ» от 01.03.07 г.;	Исполнитель
11	Свидетельство о повышении квалификации № 1308/2010 ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте РБ» от 15.03.2010г.;	Исполнитель
12	Свидетельство о повышении квалификации № 022401191466 ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте РБ» регистрационный номер 2757 от 23.05.2014г.;	Исполнитель
13	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности в области «Оценка недвижимости» № 005283-1 от 16.03.2018г. Срок действия с 16.03.2018г по 16.03.2021г.;	Исполнитель
14	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности в области «Оценка движимого имущества» № 005285-2 от 16.03.2018г. Срок действия с 16.03.2018г по 16.03.2021г.;	Исполнитель
15	Страховой полис СПАО «РЕСО-Гарантия» № 922/1488225523 от 25.01.2019г. Срок действия с 03.02.2019г. по 02.02.2020г. Лимит ответственности 10 000 000 руб.	Исполнитель
16	Свидетельство Саморегулируемой организации оценщиков «СИБИРЬ» № 122 от 26.10.2009 г.	Исполнитель

Перечень использованных данных

Таблица 2.4

№	Наименование	Источник
1	Данные по объектам-аналогам: стоимость предложения продажи.	1. Интернет-сайт: «Авито» www.avito.ru <i>Интернет-сайт: www.v-nedv.ru;</i> <i>https://ufa.move.ru/</i> <i>https://multilisting.su</i> <i>https://spec.drom.ru</i> <i>https://gruzovik.ru</i> <i>https://spec.drom.ru</i>
2	Анализ рынка	Оценщик выполнил самостоятельно; 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
	Аналитическая информация	<i>https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D1%82%D0%BA%D0%B0;</i> <i>https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D1%88%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD;</i> <i>https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B5%D1%84%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D0%BC%D1%81%D0%BA;</i> <i>https://yandex.ru/maps/11114/nephtekamsk/?ll=54.235147%2C56.090794&mode=search&sll=54.235686%2C56.077177&source=wizgeo&text=medium=maps-desktop&utm_source=serp&z=15;</i> <i>https://yandex.ru/maps/11114/nephtekamsk/?ll=54.243214%2C56.096242&mode=search&sll=54.241975%2C56.092132&source=wizgeo&sspn=m_medium=maps-desktop&utm_source=serp&z=17;</i> <i>https://yandex.ru/maps/11114/nephtekamsk/?ll=54.255324%2C56.111624&mode=search&sll=54.243214%2C56.096242&source=wizgeo&sspn=medium=maps-desktop&utm_source=serp&z=16;</i> <i>http://pensionnaya-reforma.ru/2018/12/ekonomicheskie_politicheskie_i_socialnye_itogi_2018_goda_kak_rossiya_i_ee.html;</i> <i>http://docs.cntd.ru/document/553216592</i>

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

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

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

Политическая ситуация в стране

Социальная сфера

2018 год для социальной сферы в России выдался непростым. Снижение доходов населения ведёт к спаду рождаемости, остаются нерешёнными многие важные вопросы вроде переселения людей из ветхого и аварийного жилья, регионы страдают от снижения доступности медицины, в ряде регионов не решены проблемы с губительным алкоголизмом. А ещё в обществе возрастает напряжение из-за усиливающегося расслоения в обществе. Согласно опросам ВЦИОМ, 28% россиян считают, что за последний год уровень социальной справедливости снизился. 32% опрошенных считают, что власти скорее препятствуют социальной справедливости в обществе, а 30% убеждены, что власти никак не влияют на справедливость общества.

Рассмотрим основные проблемы социальной сферы в России, которые привели в 2018 году к такому негативному мнению россиян о социальной справедливости.

Бедность

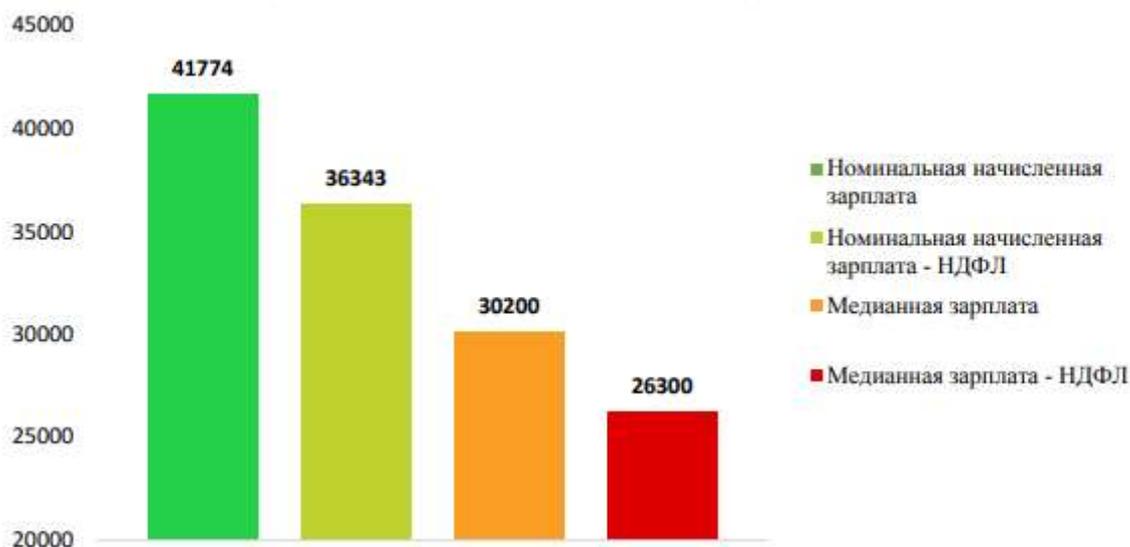
Главная проблема социальной сферы – это, по-прежнему, бедность населения. Согласно опросам РАНХиГС, в зоне потребительского комфорта себя ощущают только 28,3% россиян. В зоне же бедности, по оценке РАНХиГС, в РФ живут 22% (порядка 32 млн) россиян. Эта категория людей не может позволить себе приобретать продукты сверх необходимого базового набора (то есть самые дешёвые продукты и самые необходимые лекарства). Еще порядка 35,6% граждан РФ оказались в зоне потребительского риска. Их доходов хватает на питание и одежду, однако покупка предметов длительного пользования вызывает крайние сложности. Вместе с этим в 2018 году Россия обогнала Латинскую Америку по уровню неравенства. Из ежегодного отчёта World Wealth Report от Credit Suisse, по состоянию на середину 2018 года, 1% богатейших россиян контролировали 57% всего богатства в стране. Для сравнения: в Индии 1% богатейших людей владеет 51% богатства, в Бразилии – 43%, в Китае – 35%, в США – 33%, в Канаде, Великобритании и Италии – 25%, во Франции – 20%, в Японии – 19%. Впереди только Таиланд. Простые люди беднеют, а с начала 2018 года общее состояние 24 самых богатых миллиардеров России стало больше на 13,96 млрд долларов, и на 1 августа 2018 года составило 271,2 млрд долларов.

Официальные данные о средней зарплате в России совершенно не отражают реальную ситуацию даже если оставить в стороне сам вопрос методики подсчёта средней зарплаты. В сентябре 2018 года средняя зарплата, по оценке Росстата, выросла до 41 774 рублей – неплохо, но большинство людей о таких деньгах могут только мечтать. Основная причина – слишком большой уровень неравенства в зарплатах между различными регионами. Так, в Москве средняя зарплата составляет 77 274 рубля, в малочисленном Ненецком АО (44 тыс. человек) – 75 788 рублей, в Якутии – 65 605 рублей, в Камчатском крае (315,5 тыс. человек) – 72 423 рубля, в Магаданской области (114,1 тыс. человек) – 82 790 рублей, в Чукотском АО (49,3 тыс. человек) и вовсе 91 482 тыс. рублей. То есть в России есть хорошие зарплаты, но их получает слишком малая доля населения. Однако они оказывают сильное влияние на те самые показатели средней зарплаты.

В России куда больше регионов с доходами меньше средних. По итогам сентября, по данным Института актуальной экономики, в 67 субъектах РФ из 85 средняя зарплата по региону оказалась ниже средней по России. Причём в 31 регионе средняя зарплата не дотягивает даже до 30 тыс. рублей в месяц. И это показатель средней номинальной начисленной заработной платы, то есть из этих денег ещё необходимо вычитать и 13% НДФЛ. И с учётом налога выходит, что менее 30 тыс. рублей на руки получают в 53 регионах! И это не только республики Северного Кавказа с традиционно низкими доходами, но и чернозёмные Орловская и Брянская области, промышленная Ульяновская область, развитая Нижегородская область, близкая к Москве Владимирская область...

Намного точнее ситуацию в стране показывает не средняя, а медианная зарплата, которая учитывает численное распределение людей. Это самая середина доходов: половина занятых людей получают зарплату меньше медианной, а половина – больше. По итогам прошлого года медианная зарплата была на 27,6% меньше средней. Выходит, что медианная зарплата по итогам сентября 2018 года в России должна быть, по подсчетам Института актуальной экономики, на уровне 30 200 рублей (26 300 рублей на руки). Половина людей в стране получает меньше 26 300 рублей в месяц (393 доллара) Вот это значение намного ближе к реальности, хоть и на 37% меньше показателей, которыми гордятся чиновники. Однако по итогам года медианная зарплата может быть ещё ниже из-за растущего неравенства в обществе.

Зарплаты: от номинальных к реальным



Рассчитывать на рост благосостояния в 2019 году также не приходится как минимум из-за принятого в 2018 году решения поднять НДС 1 января 2019 года с 18% до 20%. согласно опросам «Левада-центра» повышение НДС с 18% до 20% исходя из запланированных объёмов поступлений в федеральный бюджет, может привести к снижению покупательной способности населения в среднем на 2%. Фактически каждый среднестатистический россиянин отдаст государству более 4200 рублей в год. Для людей, находящихся в зоне бедности, это нанесёт непоправимый удар по личному бюджету.

2. Пенсионное обеспечение

Большой удар по социальной сфере страны нанесло принятое правительством решение о повышении пенсионного возраста до 60 лет для женщин и 65 лет для мужчин. Особенно опасна эта мера в совокупности со снижением реальных располагаемых доходов населения.

Следующая проблема повышения пенсионного возраста связана с ухудшением материального положения людей предпенсионного возраста. Повышение пенсионного возраста каждые два года на один год до достижения планки в 65 лет для мужчин и 60 лет для женщин приведёт к тому, что люди, попавшие под повышение пенсионного возраста, в первый год реализации программы недополучат 164,4 тыс. рублей (исходя из оценки ПФР средней пенсии в 13,7 тыс. рублей). При каждом последующем поднятии планки эта сумма будет 41774 36343 30200

26300 20000 25000 30000 35000 40000 45000 Зарплаты: от номинальных к реальным Номинальная начисленная зарплата Номинальная начисленная зарплата — НДФЛ Медианная зарплата Медианная зарплата — НДФЛ соответственно кратно увеличиваться.

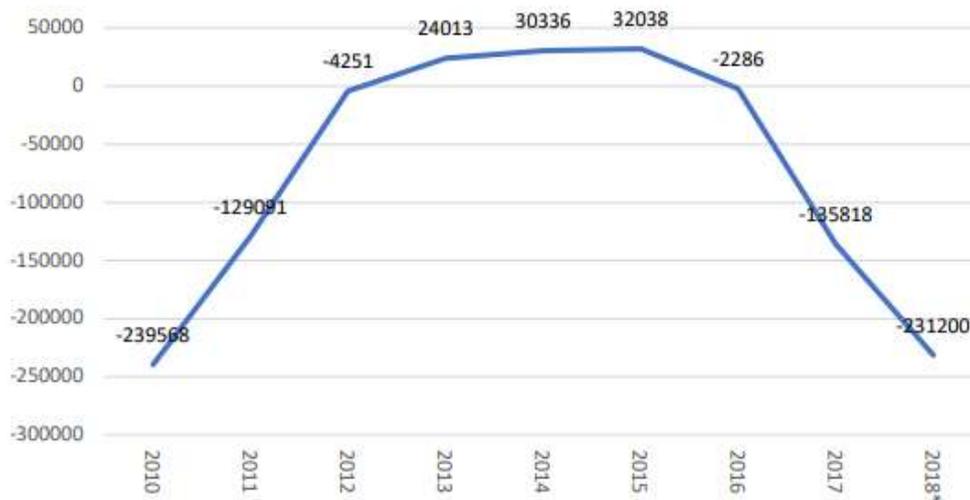
По состоянию на 1 января 2017 года, по данным Росстата, в России проживало 918,3 тыс. мужчин и 1,166 млн. женщин предпенсионного возраста (59 лет и 54 года соответственно). Итого за год на пенсию выходит до 2 млн. человек. В случае принятия решения о повышении пенсионного возраста на один года каждые два года, для экономики страны, по оценке Института актуальной экономики, это означает сокращение доходов населения примерно на 82,2 млрд. рублей только в первый год реализации программы.

Повышение пенсионного возраста также будет вынуждать людей предпенсионного возраста позже увольняться с работы, чтобы компенсировать недополученные доходы. Ситуация усугубляется инициативой правительства ввести уголовную ответственность за увольнение и неприём на работу людей предпенсионного возраста. Это только усилит проблемы с молодёжной безработицей и усложнит привлечение предприятиями молодых специалистов. Проблема безработицы среди молодёжи и без того стоит остро: по данным Росстата, 18,7% безработных – люди в возрасте до 25 лет. Всего же работающие пенсионеры, по данным Росстата, за 2017 год составляют 34,5% от всех работников. Причём больше всего среди работников женщин начального пенсионного возраста (55 – 59 лет): 11,9% от всех работников в 2017 году. Мужчины же начального пенсионного возраста (60 – 64 года) составляют 7,1% от общего числа работников.

3. Демография

Основная тенденция 2018 года – снижение рождаемости и рост смертности. За 9 месяцев 2018 года, по данным Росстата, родилось 1,21 млн. детей, что на 61,6 тыс. меньше, чем за аналогичный период 2017 года. А умерло 1,383 млн. человек, что на 5,6 тыс. больше прошлогоднего показателя. Таким образом, естественная убыль населения, согласно расчетам Института актуальной экономики, выросла на 63,3% и составила 173,4 тыс. человек.

Естественный прирост (убыль) населения



*прогноз Института актуальной экономики на конец 2018 года.

Характер рождаемости в России кардинально отличается и от развитых западных стран, и от азиатских. В Азии (за исключением Японии и Сингапура) и Африке рождаемость стабильно высокая, не зависимо от уровня жизни и доходов домохозяйств. Если правительства и предпринимают меры по регулированию рождаемости, то они направлены на её сокращение. В Европе другая крайность: рождаемость стабильно низкая даже несмотря на высокий уровень жизни. А в России уровень рождаемости нестабилен и напрямую зависит от экономической обстановки. Каждый экономический кризис сопровождается спадом рождаемости. И по итогам 9

месяцев 2018 года рождаемость опустилась с 11,6 до 11 младенцев на 1000 человек населения. Это уровень примерно 1992 года и в 2 раза меньше показателей 1950-х годов.

К слабым показателям рождаемости приводят не только низкие доходы населения, но и непродуманная система материального поощрения. Кроме того, что поддержка предусмотрена только для семей со вторым и последующими детьми, так ещё и материнский капитал, индексация которого пока заморожена, практически невозможно тратить на текущие нужды ребёнка. На получение ежемесячных выплат из материнского капитала могут претендовать семьи с доходами, не превышающими 1,5 прожиточного минимума на человека (точное значение прожиточного минимума зависит от региона проживания, а среднее значение по России в III квартале – 10 451 руб.). А ведь именно невозможность обеспечивать текущие потребности (детское питание, одежда, коляски, прочие детские товары) является основной преградой для рождения ребёнка.

4. Здоровоохранение

Отечественная система здравоохранения давно уже не может считаться гордостью страны. В 2016 году Россия в авторитетном рейтинге стран по уровню здоровья населения от The Lancet находилась на 119 месте из 188 возможных. И значимых перемен к лучшему с тех пор не было. Согласно исследованиям Фонда независимого мониторинга «Здоровье», в 2018 году 57% врачей отмечают снижение доступности и качества медицинской помощи. 78% опрошенных медработников отметили дефицит кадров. Официально правительством дефицит врачей оценивается в 22,5 тыс. человек, это лучше прошлогодней оценки в 27 тыс. человек, однако проблема далека от решения.

Особенно остро стоит вопрос дефицита врачей в сельской местности. Принятая ранее программа «Земский доктор», призванная завлечь молодых специалистов в сёла и деревни, даёт сбой. Врачи иногда просто не получают обещанный миллион рублей, как это случилось, например, в Добрянке Пермского края. Иногда сказывается нежелание местных властей заниматься данной проблемой, а иногда проблема в дефиците региональных бюджетов. Как бы там ни было, но региональные власти стараются переложить решение этого вопроса на федеральный уровень. Например, об этом открыто заявлял врио губернатора Псковской области: «нужны другие меры поддержки — давайте поднимать вопрос на федеральный уровень».

Система здравоохранения сталкивается с дефицитом во всём. Особенно ярко эта проблема проявилась в 2108 году после жалобы Президенту РФ на отсутствие лекарств в больнице г. Струнино Владимирской области. Однако, приобретение элементарных лекарств за счёт пациентов и самих врачей – не единичный случай. Такая практика стала нормой повсеместно.

Скорая помощь также испытывает острый дефицит кадров. Например, в Новгородской области (это один из регионов-аутсайдеров по уровню смертности) в среднем приходится по 0,5 врача на каждую станцию скорой медицинской помощи. На некоторых станциях врачей нет вовсе! Показатели оказания медицинской помощи — соответствующие: в России в среднем на 1000 жителей скорая оказывает помощь 10,7 людям, а в Новгородской области — только 1,8 человеку.

Есть две основные причины у этого тотального дефицита: недофинансирование и неэффективные расходы. Счётная палата отчиталась, что в прошлом году 43% запланированных расходов на медицину из бюджетов субъектов РФ не были доведены до медучреждений, а Всемирная организация здравоохранения (ВОЗ) отмечает, что 40% — 60% расходов на медицину в России неэффективны: часто деньги тратятся на приобретение оборудования, на котором некому работать, зарплаты руководящего состава многократно превосходят зарплаты лечащего персонала.

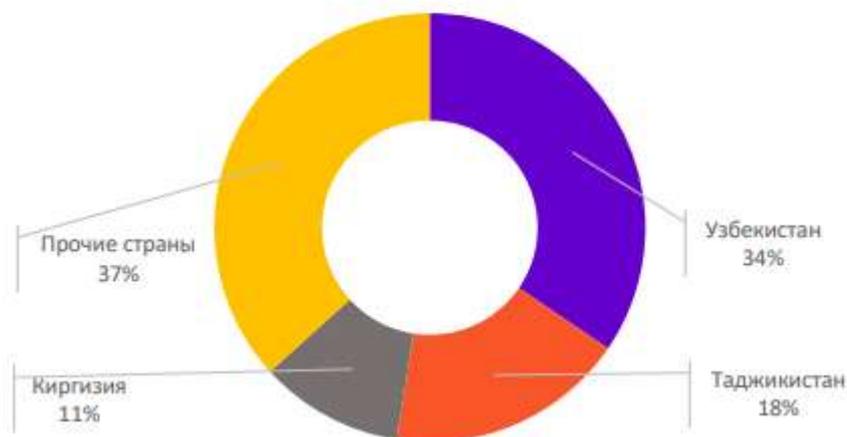
Однако, несмотря на очевидные недостатки многоканальной и неконтролируемой системы финансирования медучреждений из федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, бюджетов муниципалитетов и Фонда ОМС, в 2018 году никаких реформ проведено не было. Также сохранилось неравномерная доступность медицины и перекос в сторону стационарного лечения при неразвитой системе диагностики заболеваний на ранней стадии.

5. Миграция

Проблема восприятия местными жителями и интеграции в общество трудовых мигрантов стоит уже давно. Однако в 2018 году был зафиксирован рост ксенофобских настроений в

российском обществе. Так, согласно опросам «Левада-центра», 30% респондентов ответили, что не хотели бы видеть в стране «выходцев из Средней Азии». А ведь именно из стран этого региона приезжает в Россию больше всего трудовых мигрантов. Только Узбекистан, Таджикистан и Киргизия обеспечивают 67,1% (36,6% мигрантов даёт Узбекистан, 19% Таджикистан и 11,5% приходится на Киргизию миграционного потока из стран СНГ.

Распределение трудовых мигрантов в России по странам прибытия



Однако у России есть потребность в трудовых мигрантах из-за дефицита рабочей силы и потребности предприятий в снижении расходов. Особенно это актуально для сферы строительства: там мигрантов, по оценке ЦСР (Центр стратегических разработок), в 4,4 раза больше, чем россиян. Только нынешняя законодательная база не способствует легальному оформлению трудовой деятельности мигрантов и их равноправной интеграции в общество. По оценке Федерального агентства по делам национальностей (ФАДН), две трети иностранцев, въехавших в Россию с целью устроиться на работу, не оформили патент. Таким образом, в нашей стране может находиться порядка 3 млн. нелегальных мигрантов. Такое положение дел не может не вызывать социального напряжения.

В 2018 году произошло несколько изменений для трудовых мигрантов, которые могут увеличить долю нелегальных работников и ещё сильнее маргинализировать сообщество мигрантов. Во-первых, с начала 2018 года подорожали патенты на трудовую деятельность. Так, например, в Москве, стоимость патента выросла с 4 200 до 4 500 рублей, в Московской области – с 4 000 до 4 300 рублей, в Санкт-Петербурге – с 3 000 до 3 500 рублей. А самый дорогой патент — в Ямало-Ненецком автономном округе – 8 354 рубля в месяц.

Также с июля 2018 года вступили в силу поправки к 163-ФЗ, которые обязуют работодателя регистрировать мигрантов не на юридический адрес предприятия, а в том месте, где фактически живут мигранты. Причём нигде в ином месте мигранты жить не могут. Попытка сменить место фактического жительства чревато депортацией. То есть создаются «резервации» для трудовых мигрантов и предпосылки к нелегальному трудоустройству, что ведёт к озлоблению и со стороны мигрантов, и со стороны местных жителей. И опыт России прошлых лет, и европейский опыт показывают, что конфликты на социальной почве могут принимать очень серьёзный оборот.

6. Обманутые дольщики

Вопрос обманутых дольщиков – это отдельная большая социальная проблема современной России, требующая пристального рассмотрения. Официально в стране насчитывается порядка 34 тыс. обманутых дольщиков, в Госдуме называют цифру порядка 130 тыс. человек, представители страховых компаний, занимающихся страхованием ответственности застройщиков, оценивают количество обманутых дольщиков в 200 тыс. человек.

Дело в том, что в России обманутому дольщику очень непросто получить официальное признание в качестве пострадавшего. Наличие сейчас закона 214-ФЗ не гарантирует того, что все договоры заключены в соответствии с ним. Кто-то покупал квартиру по предварительному договору, кто-то вступал в ЖК и официально считается не дольщиком, а пайщиком, кто-то покупал квартиру через цепочку посредников, переуступающих право собственности, и не имеет прямого отношения к застройщику. А в некоторых регионах местные власти активно препятствовали включению дольщиков в соответствующие реестры для создания благоприятной статистики по региону. В любом случае, официальная статистика имеет весьма отдалённое представление о реальном количестве пострадавших.

2018 год выдался крайне неоднозначным с точки зрения решения проблем дольщиков. На эту проблему неоднократно обращал внимание Владимир Путин, что придало Минстрою стимулов к поиску решения проблем. Однако это не привело к появлению дорожных карт даже по ключевым проблемным объектам. Как положительный момент стоит признать решение передавать федеральные земли субъектам РФ, чтобы региональные власти могли ими расплачиваться с застройщиками, которые берутся завершить строительство. В 2018 году, в сентябре, была одобрена передача федеральных земель на региональный уровень в пяти регионах: в Брянской, Вологодской, Новосибирской областях, Удмуртии и Татарстане. Всего выделили 247 га земли. Позже к этому списку добавился ещё Приморский край. Но 6 регионов из 68, в которых есть проблемы с дольщиками – это все равно слишком мало для решения проблемы всероссийского масштаба. Данная мера стимулирует региональные власти включать обманутых дольщиков в соответствующие реестры, помогает находить новых застройщиков, но никак не решает проблемы людей, чьи договоры не соответствуют 214-ФЗ. Они, попрежнему, остаются в тени.

Также в самом конце 2018 года началось рассмотрение в Государственной Думе очень опасных поправок к 218-ФЗ и 214-ФЗ. Они позволяют застройщикам передавать дольщикам жильё, отличающееся от того, что указано в договоре, упрощают процедуру банкротства застройщика (это может привести к умышленным банкротствам со стороны госорганов), а также фактически позволяют арбитражным управляющим, назначенным госкомпанией ДОМ.РФ, принимать решение об изъятии денег у страховых компаний и направлении их либо на выплаты компенсаций дольщикам, либо на завершение строительства.

Эти поправки создают колоссальный потенциал для коррупционной составляющей: банкротом может быть признан практически любой благонадёжный застройщик, а его объект незавершённого строительства передан другой компании. Также принудительное изъятие средств у страховых компаний приведёт к их массовому банкротству, а это значит, что всем дольщикам денег может не хватить. В лучшем случае, строительство порядка 1500 объектов (по оценке страховой компании «Респект») может быть задержано. В худшем – остановлено, а люди останутся ни с чем.

Выплата арбитражными управляющими дольщикам компенсаций за счёт средств, изъятых у страховщиков, также не решит проблем людей. Эти выплаты не покрывают всех расходов, которые несёт дольщик в ходе ожидания квартиры (проценты по ипотеке, оплата арендного жилья). И этой суммы будет недостаточно для приобретения равнозначного жилья. Кроме естественного роста цен, в будущем году цены на жильё вырастут из-за перехода на новые правила долевого строительства. Во-первых, на строительном рынке резко снизится конкуренция из-за жёстких требований к застройщикам. Во-вторых, застройщики не смогут использовать средства дольщиков и будут вынуждены привлекать банковские займы по ставкам от 5%. В-третьих, будут повышены тарифы на страхование ответственности. ДОМ.РФ отмечает, что нынешняя ставка в 1,2% от стоимости объекта для безубыточной работы «Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства», возможна только при ставке в 6,7%. В-четвёртых, повышение НДС с 1 января 2019 года ведёт к росту цен на 1,7%. Таким образом, в 2019 году цены на недвижимость в новостройках имеют потенциал роста минимум на 10%.

Решая одну проблему, власти собственноручно создают другие, ещё большие. Таким образом, социальное напряжение в обществе среди обманутых дольщиков в 2018 году так и не было снято, зато были созданы предпосылки для его усиления в следующем году.

7. Экология

Несмотря на то, что годом экологии был назначен 2017 год, 2018-й вскрыл ещё больше проблем в этой сфере. Особенно ярко проявились проблемы с вывозом, хранением и утилизацией твёрдых бытовых отходов. Мусорная тема стала самой «взрывоопасной» точкой для российского общества.

В начале года громче всего прозвучала Московская область с отравлениями людей вредными веществами из-за полигона в Волоколамске. После этого губернатор Московской области был вынужден объявить о закрытии в регионе за последние 5 лет 24 из 39 полигонов. Однако это не стало решением всех проблем. Митинги всё равно прошли Балашихе, Дмитрове, Клину, Красноармейске, Сергиевом Посаде, Черноголовке, Серпухове, Шатуре и других городах. Люди были недовольны либо тем, что мусор стало просто некуда вывозить, либо тем, что в соседних регионах собираются открыть новые полигоны, и они будут вблизи подмосковных городов. Подобный митинг проходил в Черноголовке из-за планов организации полигона в селе Филипповское Владимирской области площадью 1200 га.

Вообще экспорт московского мусора, который раньше принимала Московская область, стал самой больной темой в сфере экологии в уходящем году. Против него устраивали митинги в г. Ярославле, в г. Александрове Владимирской области, в республике Коми, но главным событием стал согласованный митинг в Архангельске, собравший 5,5 тыс. человек. Всего же в Архангельской области на улицы 2 декабря вышло порядка 30 тыс. человек. Ни одно другое событие не вызывало столь бурной реакции населения.

Однако в России и без московского мусора хватает проблем. В Самарской области присутствуют большие трудности с регулированием мусорных потоков. Область удерживает лидерство по числу нелегальных свалок: даже после двухлетней работы по ликвидации свалок, их всё равно осталось более 500. Челябинская область успела в 2018 году отличиться и мусорными коллапсами в Челябинске с Магнитогорском и неконтролируемыми пожарами на полигоне.

В Челябинске в сентябре образовался настоящий мусорный коллапс: его просто не успевали вывозить из города. Проблему попытались решить путём переброса мусороуборочной техники из Магнитогорска в Челябинск. Но это привело к переполнению отходами магнитогорских дворов. А почти что перманентный пожар на полигоне Полетаево стал решением проблемы наполнения полигона. Только в течение осени было зафиксировано 7 пожаров на полигоне под Полетаево. Продолжаются они и в декабре.

Не меньше проблем в Челябинске и с выбросами местных металлургических и химических предприятий. ЧМЗ продолжает создавать в городе режим «чёрного неба» (неблагоприятные метеоусловия), система очистки НПП «Нихром» работает только на 20,5% и пропускает в атмосферу вредные вещества, энергокомпания Фортум продолжает увеличивать объёмы вредных выбросов в атмосферу. Всё от того, что наказание за нарушение правил чисто формальное. Так, Челябинский завод современных конструкций оштрафовали на 20 тыс. рублей, НПП «Нихром» за неработающую систему очистки — на 210 тыс. рублей. Платить штрафы дешевле и выгоднее, чем модернизировать производство и эксплуатировать системы очистки. К тому же практикуется включение очистных сооружений и сокращение объёма выпуска продукции в дни посещения области федеральными чиновниками. В итоге за 8 месяцев 2018 года в Единую дежурно-диспетчерскую службу Челябинска поступило на 140% обращений с жалобами на загрязнённую атмосферу больше, чем за аналогичный период прошлого года.

С подобными проблемами загрязнения атмосферы также сталкивается Красноярск. Однако местные власти предпочитают просто игнорировать проблему.

Комментарий директора Института актуальной экономики **Никиты Олеговича Исаева:**

«Все вышеперечисленные проблемы – это потенциально опасные точки социальных взрывов. Причём очень сложно предсказать, какая из проблем станет запалом, а какая приведёт к повсеместным и неконтролируемым народным выступлениям. По состоянию на конец 2018 года, очевидно, пока громче остальных бьет в набат «мусорная» тема.

В России народ привык долго терпеть, однако запас прочности, как это стало видно по массовым митингам в Архангельской области, иссякает. Люди сейчас не видят ни гарантий стабильного дохода, ни комфортных условий проживания. Люди видят только нарастающую социальную несправедливость, и это многих раздражает. Да, в 2018 году «выстрелила» мусорная тема, а в 2019-м точка невозврата может быть пройдена и в любом другом направлении».

Источник информации: http://pensionnaya-reforma.ru/2018/12/ekonomicheskie_politicheskie_i_socialnye_itogi_2018_goda_kak_rossiya_i_ee.html

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

Российскую социально-экономическую ситуацию характеризует структурная устойчивость к кризису.

Данная тенденция обусловлена наличием таких проблем как:

- Низкий уровень жизни;
- Высокий уровень коррупции;
- Проблемы межэтнического взаимодействия;
- Падение уровня образования;
- Ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- Проблемы предпринимательской деятельности;
- Экологические проблемы.

Кроме того, влияние оказывает существенная проблема: дефицит реальной власти (дефицит государства) в стране при наличии увеличивающегося чиновнического аппарата, усилении бюрократии, а также катастрофическом усилении государственного регулирования мелкого и среднего бизнеса. Вертикаль власти, как таковая, отсутствует, поскольку поручения центральной власти в регионах, в значительной части, не выполняются.

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

Основные макроэкономические показатели Республики Башкортостан

Республика Башкортостан по основным макроэкономическим показателям традиционно входит в число регионов - лидеров Российской Федерации. По объему валового регионального продукта и объему строительных работ республика занимает 10-е место среди субъектов Российской Федерации, обороту розничной торговли и вводу в действие жилых домов - 8-е место, объему продукции сельского хозяйства и платных услуг населению - 7-е место.

В 2018 году социально-экономическое положение Республики Башкортостан характеризовалось ростом промышленного производства, оборота розничной торговли, увеличением номинальной и реальной заработной платы, снижением безработицы.

Республика Башкортостан сохраняет высокие позиции по производству целого ряда отдельных видов промышленной продукции и является лидером среди регионов России по выпуску дизельного топлива, кальцинированной соды, бензола, стекла листового, автобетононасосов, занимает 2-е место по объему нефти, поступившей на переработку, выпуску автомобильного бензина, производству этилена, ксилола, стирола, пластмасс в первичных формах, синтетических каучуков, гидравлической извести, 3-е место - по производству

каустической соды, проволоки из нелегированной стали, серы технической газовой, керамического неогнеупорного кирпича, выпуску вертолетов.

По основным показателям сельскохозяйственного производства у республики ведущие позиции среди субъектов Российской Федерации:

1-е место - по производству говядины, кумыса и товарного меда, 2-е место - по поголовью крупного рогатого скота, по производству молока, 3-е место - по производству овощей в закрытом грунте, поголовью лошадей, 4-е место - по производству картофеля, 10-е место - по производству скота и птицы на убой (в живом весе).

Индекс промышленного производства Республики Башкортостан составил 103,4% при прогнозе 102,3%, превысив уровень предыдущего года на 0,8 процентного пункта.

Оборот розничной торговли в Республике Башкортостан составил 879,5 млрд. рублей, или 102,6% к уровню 2017 года, что соответствует прогнозу. За 2018 год введено 454 торговых объекта.

Индекс потребительских цен - 104,3% к декабрю 2017 года.

Оборот продукции (услуг), производимой малыми предприятиями, в том числе микропредприятиями, и индивидуальными предпринимателями, составил 1164,2 млрд. рублей при прогнозе 1158,9 млрд. рублей, что выше уровня 2017 года на 2,6%.

Объем внешнеторгового оборота Республики Башкортостан за 2018 год - 5,4 млрд. долларов США (при прогнозе 6,2 млрд. долларов США), что на 6,6% больше показателя за 2017 год. Экспорт Республики Башкортостан составил 4,4 млрд. долларов США (при прогнозе 5,6 млрд. долларов США) и по сравнению с 2017 годом увеличился на 2,0%. Объем несырьевого неэнергетического экспорта - 1,9 млрд. долларов США с ростом на 2,3% к уровню 2017 года.

По показателю "Доля протяженности автомобильных дорог общего пользования регионального, межмуниципального значения, соответствующих нормативным требованиям" достигнуто запланированное значение - 54,5% (7446,6 км) с приростом к уровню 2017 года на 0,5%.

Введено в эксплуатацию более 70 км новых автомобильных дорог и 720,5 пог. м мостов, приведено в нормативное состояние 1072 км автомобильных дорог и 502 пог. м мостов, в том числе построены подъезды к 10 сельским населенным пунктам.

Проведен капитальный ремонт в 1205 многоквартирных домах общей площадью 5,6 млн. кв. м, улучшены жилищные условия 225 тыс. граждан.

Произведена замена 607 лифтов, что вдвое больше, чем в 2017 году.

Благоустроено 418 дворовых и 119 общественных территорий, 3 городских парка.

В моногородах создано более 12 тыс. рабочих мест, привлечено 36,9 млрд. рублей инвестиций (с учетом 2016 года).

В рамках взаимодействия с Фондом развития моногородов в декабре 2018 года введены в эксплуатацию очистные сооружения, необходимые для реализации инвестиционного проекта общества с ограниченной ответственностью "Белебеевский молочный комбинат".

В части создания и функционирования территорий опережающего социально-экономического развития (далее - ТОСЭР) зарегистрировано 17 инвесторов: 10 - в г. Белебее, 7 - в г. Кумертау, в ТОСЭР резидентами инвестировано порядка 2,3 млрд. рублей и создано 1131 рабочее место.

Созданы три ТОСЭР в границах моногородов Белорецка, Благовещенска и Нефтекамска.

За 2018 год в консолидированный бюджет Республики Башкортостан поступило 199,6 млрд. рублей налоговых и неналоговых доходов, что на 34,3 млрд. рублей, или на 20,7%, больше 2017 года. По темпу роста поступлений налоговых и неналоговых доходов республика занимает 8-е место в Российской Федерации.

За 2018 год государственный долг республики сократился с 18,2 млрд. рублей до 16,2 млрд. рублей. Долговая нагрузка снизилась с 13,8% до 10,0% к объему доходов бюджета Республики Башкортостан без учета безвозмездных поступлений. По уровню долговой нагрузки республика занимает 13-е место в Российской Федерации.

Из федерального бюджета поступило 65,4 млрд. рублей, что на 1,5 млрд. рублей, или на 2,3%, больше уровня 2017 года (в том числе федеральные трансферты в бюджет Республики Башкортостан - 40,1 млрд. рублей, что на 5,2 млрд. рублей, или на 14,8%, выше уровня 2017 года, "прямые расходы" федерального бюджета на программы и проекты на территории республики - 25,3 млрд. рублей).

Достигнута положительная динамика по показателям социальной сферы.

Отмечается снижение:

младенческой смертности - на 25,7% (с 7,0 случая до 5,2 случая на 1000 родившихся живыми при плановом значении на 2018 год - 5,4 случая);

смертности населения в трудоспособном возрасте - на 2,7% (с 554,3 случая до 539,4 случая на 100 тыс. человек при плановом значении на 2018 год - 540,0 случая).

Ожидаемая продолжительность жизни при рождении за 2018 год, по оценке, составила 72,23 года, что на 0,7% выше значения за 2017 год (71,73 года).

Уровень регистрируемой безработицы в течение года снизился с 1,03% до 0,98% при прогнозе 1,08%.

Уровень безработицы по методологии Международной организации труда (далее - МОТ) уменьшился с 5,6% до 4,9% при прогнозе 5,5%.

Среднемесячная заработная плата одного работника по итогам 2018 года достигла 33016,6 рубля и увеличилась по сравнению с 2017 годом на 8,7% при прогнозе роста на 8,0%.

Среднедушевые денежные доходы населения в 2018 году составили 28687,1 рубля с увеличением на 0,9% к 2017 году.

Ипотечных жилищных кредитов выдано населению на сумму 92,3 млрд. рублей с ростом на 52% к уровню 2017 года.

В то же время имеет место отрицательная динамика в отдельных сферах деятельности.

Валовая продукция сельского хозяйства сложилась в объеме 152,2 млрд. рублей, или 99,1%, к 2017 году при прогнозе 102,3%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", составил 188,6 млрд. рублей, что на 8,5% ниже уровня 2017 года, объем ввода в действие жилых домов - 2288,3 тыс. кв. м, что на 7,0% ниже уровня 2017 года при прогнозе сохранения на уровне предыдущего года.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за январь - декабрь 2018 года составил 267,9 млрд. рублей, что на 7,6% ниже уровня 2017 года при прогнозе роста на 0,6%.

Объем бюджетных инвестиций за счет средств республиканской адресной инвестиционной программы в 2018 году составил 13,0 млрд. рублей, что на 30% выше уровня 2017 года.

В 2018 году заключено 5 концессионных соглашений с планируемым объемом инвестиций в сумме 276,0 млн. рублей при плановом значении - 5 соглашений.

Демографическая ситуация в части естественного движения населения характеризовалась убылью населения, которая составила - 0,8 промилле. Общая смертность населения составила 12,4 случая на 1000 человек при плановом значении на 2018 год - 12,0 случая.

Реальные располагаемые денежные доходы населения составили по отношению к 2017 году 97,3% при прогнозном значении 100,3%.

По результатам Национального рейтинга состояния инвестиционного климата регионов Российской Федерации 2018 года Республика Башкортостан увеличила значение интегрального индекса (2018 год - 256,9 балла; 2017 год - 252,1 балла).

Вместе с тем достигнутые результаты не позволили сохранить позицию Республики Башкортостан в Топ-20 регионов-лидеров (2018 год - 23 место; 2017 год - 13 место).

Источник информации: <http://docs.cntd.ru/document/553216592>

Анализ рынка объектов недвижимости нежилого назначения г.Нефтекамск

Анализ рынка объектов недвижимости нежилого назначения Оценщик произвел самостоятельно на основании данных, представленных в сети интернета, на сайтах авито, из рук в руки, вся недвижимость и т.д.

Одновременно существует более 10 предложений к продаже, соответствующих объекту оценки.

Перечень существующих предложений на рынке недвижимости представлен в следующей таблице:

№ п/п	Объект недвижимости	Местоположение	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м., руб.	Источник
1	Торговое помещение	РБ, г. Нефтекамск, Березовское шоссе, 36	450,0	9500000	21111	Сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_450kv_482314556
2	Торговое помещение	РБ, г. Нефтекамск, ул. Дорожная, 23	250	15000000	60 000	Сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_250_m_1828390707
3	Торговое помещение	РБ, г. Нефтекамск, ул. Строителей	2213	41000000	18526	Сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_2213_m_247078360
4	Торговое помещение	РБ, г. Нефтекамск, ул. Тракторная, 18	850	34000000	40 000	Сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelnostoyaschee_zdanie_prodazha_po_pomescheniyam_959_588402
5	Помещение свободного назначения	РБ, г. Нефтекамск, ул. Ленина, 17	205,5	20000000	67323	Сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsyaarendnyy_biznes_okupaemost_9_let_1826936956
6	Торговое помещение	РБ, г. Нефтекамск, ул. Ленина, 21А	326,4	12000000	36764	Сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_326.4_m_1849787081
7	Торговое помещение	РБ, г. Нефтекамск, ул. Социалистическая, 77	560	2 800 000	21428	Сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_kompleks_1217998156
8	Торговое помещение	РБ, г. Нефтекамск, ул. Строителей	535,6	14461200	27000	Сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_ofisnoe_pomeschenie_535.6_m_1824671330
9	Торговое помещение	РБ, г. Нефтекамск, ул. Победы, 7	1441	36835000	25562	Сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1441_m_182466297_7
10	Торговое помещение	РБ, г. Нефтекамск, ул. Дорожная, 15	1422,6	39200000	27555	Сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1422.6_m_18241548_77
Значение средней стоимости 1 кв.м., руб.					34526	

Исходя из представленных на рынке недвижимости предложений в городе Нефтекамске на лето-осень 2019 года сложилась следующая ценовая ситуация: стоимость 1 кв.м. объектов недвижимости торгового назначения составляют от 18526 до 67 323 рублей за 1 кв.м. Среднее значение составляет **40 043** рублей за 1 кв.м.

Ниже представлен обзор рынка коммерческой недвижимости
Сети Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ» Генеральный директор
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

Республика Башкортостан и отдельные города.

Общий объем выборки по Республике Башкортостан на середину лета - больше 2 тыс. вариантов в продаже, аренда около 3 тыс. вариантов. С ценами представлено в

сегменте продаж 83% вариантов, иногда вариант представлен с разными ценами несколько раз, в сегменте аренды – 86%. Средняя цена КН по Респ. Башкортостан 31440 руб.

Площади помещений – от 4 до 39000 кв.м., цена кв.м. от 500 до 180000 руб
Средний диапазон цен большинства предложений по основным городам РБ (кроме г. Уфы) - от 18000 до 5000 руб\кв.м.

Средняя цена торговых помещений (449шт) -36500 руб\кв.м

Офисных (545 шт) – 32110 руб/кв.м

Свободного назначения (817 шт) – 32554 руб

Производственно-складские (210 шт) – 8850 руб

Средние цены в сегменте коммерческой недвижимости в декабре 2018 года в сравнении по городам Республики Башкортостан

Город	Продажа, руб/м2	Аренда, руб/м2
Уфа	54793	817
Стерлитамак	44554	525
Октябрьский	33950	506
Сибай	35714	424
Нефтекамск	43011	450
Бирск и Благовещенск	40144	375
Туймазы	39853	420
Салават	33018	386
Мелеуз	29375	429
Ишимбай	25694	350
Белебей	32143	278
Белорецк	24144	250
Кумертау	20478	226
Давлеканово и Дюртюли	17812	383
Янаул	18817	375
Учалы	25611	277
Чишмы	15370	405
РБ, всего	31440	404

Сегмент аренды

Рынок продаж коммерческой недвижимости отдельных городов РБ

Нефтекамск

В городе отсутствует официальное административно-территориальное деление. Условно в нем можно выделить три сектора: центральный, частный и дачный. Кроме этого в городскую черту включен ряд деревень и поселков. В городе относительно развито производство, поэтому динамика в сегменте производственно-складских несколько выше, чем в некоторых городах республики. Также это типичный многоэтажный и относительно новый город с плотностью населения, обеспечивающей посещаемость и заполняемость разных типов коммерческой недвижимости:

Средняя цена кв.м. в сегменте продаж – 42230 тыс руб.

Диапазон цен кв.м. – от 6700 до 128000 руб, площади от 10 до 1200 кв.м.

Торговая – 43450 руб\кв.м.

Офисная – 34980руб\кв.м.

Свободного назначения – 29900руб\кв.м.

Производственно -складская – 15570 руб/кв.м.

Для большинства типичных объектов коммерческой недвижимости средние сроки экспозиции на рынке составляют от 6 месяцев, для наиболее ликвидных – от 3 до 6 месяцев. Для больших площадей, объектов в требующем ремонта состоянии, менее привлекательных районов расположения - от 8 месяцев и более. Наиболее ликвидными являются помещения небольшой площади на «красных линиях».

Сроки экспозиции	Доля
До 3 мес	12%. Ограничена, площади до 100 кв.м, уникальные объекты
3 - 9 мес	60%
более 9 мес	17%

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

Номер	Наименование фактора
1	Местоположение объекта относительно бизнес-инфраструктуры, развитость района расположения с точки зрения наиболее эффективного типа использования объекта
2	Наличие коммуникаций, транспортная доступность
3	Тип планировки и технические ограничения конкретного типа бизнеса
4	Перспективы развития окружающих территорий с точки зрения Генплана
5	Базовые технические характеристики объекта, в том числе материалы, высота потолка, стен, ширина проходов, базовый ремонт, отделка и т.д
6	Наличие дополнительных улучшений
7	Условия продажи и финансирования (нерыночные условия, ипотека, вид оплаты, торг, др. условия)
8	Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, массовость и динамика предложения)

Диапазоны поправок к цене

Типичные поправки к стоимости представлены в таблице

Тип поправки	Диапазон значений +-
Поправка на уторгование, и в процессе экспозиции	До 5% для небольших площадей, до 10% для иных
Поправка на отделку	5-20%
Поправка на возможность универсального использования	До 5%
Поправка на значимые объекты инфраструктуры в непосредственной близости (транспортные развязки, выезды из города и т.п)	От 10 до 20%
Поправка на объекты первичного рынка	в зависимости от степени реализации проекта

Сегодня явного дефицита помещений не наблюдается. Спрос на среднем уровне, чаще на универсальные помещения на главных улицах города.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

4.1 Анализ наиболее эффективного использования

В основе ценообразования объектов недвижимого имущества в качестве одного из важнейших принципов, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ)

Принцип НЭИ в российских документах упомянут в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), где указано, что:

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Кроме того, в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков от 06.03.2002 N 568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 N 2314-р) указано, что:

*Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, **соответствующим требованиям законодательства**, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.*

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- **целевое назначение и разрешенное использование;**
- **преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;**
- **перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;**
- **ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;**
- **текущее использование земельного участка.**

Таким образом, имеется 4 критерия, по которым и проводится анализ НЭИ. Это:

- физическая возможность;
- экономическая оправданность;
- соответствие требованиям законодательству;
- финансовая осуществимость

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживает все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности — временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

4.1.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как условно свободного

Анализ земельного участка, как условно свободного не проводился исходя из целей оценки - определение рыночной стоимости офисного помещения. В связи с тем, что Заказчик планирует реализовать объект оценки в существующем состоянии и объеме, а также в связи с тем, что оцениваемые помещения являются лишь частью здания, то Оценщик решил не рассматривать наиболее эффективное использование земельного участка, как условно-свободного.

4.1.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, с имеющимися улучшениями

Физическая возможность. Объемно-планировочные характеристики помещений позволяют использовать помещения в качестве офисного.

Соответствие требованиям законодательства.

Здание, в котором находятся помещения, входящие в состав объекта оценки является нежилым, в связи с чем запрещенным является любое иное использование. Таким образом, наиболее эффективным с законодательной точки зрения является использование помещений в качестве нежилого.

На основании проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является их текущее использование в качестве торговых, производственно-складских и административных помещений.

4.2 Обзор подходов

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества применяются основанные на соответствующих принципах классические подходы к оценке: затратный подход, сравнительный подход, доходный подход.

Выбор, какому из подходов отдать предпочтение и какую методику расчета стоимости оцениваемого оборудования использовать, делается в конкретной ситуации индивидуально для каждого оцениваемого объекта исходя из возможностей того или иного метода расчета и наличия информации, необходимой для расчета стоимости.

4.2.1 Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют два метода: метод капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Метод капитализации доходов позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в первый ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется в случае различных по величине и знакам потоков доходов за ряд лет. Часто прогноз будущих доходов делается по трем критериям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости получается, как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

4.2.2 Сравнительный подход

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

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется путем сравнения цен продажи аналогичных объектов. В процессе сравнения цена аналогов корректируется в соответствии с отличиями между ними и объектом оценки.

Для реализации подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж осуществляются следующие шаги:

- изучение рынка продажи объектов, относящихся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект, а также отбор объектов недвижимости, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и анализ информации по каждому отобранному объекту о цене продажи (запрашиваемой цене), характеристиках, местоположении и условиях продажи;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки их цен или исключения из списка сравниваемых;

- согласование ряда скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов недвижимости и расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.

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

4.2.3 Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

Процедура оценки в рамках затратного подхода включает следующие этапы:

1. определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
2. расчет стоимости воспроизводства улучшений (как новых), соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка.
3. Определение величины накопленного износа улучшений.
4. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем сложения рыночной стоимости земельного участка и восстановительной стоимости улучшений.

4.2.4 Выбор подходов

Оценщик отказался от расчета рыночной стоимости объекта оценки **затратным подходом**, в связи с тем, что невозможно рассчитать рыночную стоимость земельного участка, что в свою очередь вызвано тем, что невозможно идентифицировать земельный участок, приходящийся на оцениваемые помещения.

Доходный подход, также невозможно использовать в связи с тем, что несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Таким образом, Оценщик в своих дальнейших расчетах остановился на **сравнительном подходе** к оценке объекта оценки в связи с тем, что на рынке коммерческих помещений на дату оценки было достаточно предложений по продаже нежилых помещений.

4.3. Сравнительный подход

4.3.1 Расчет объектов недвижимости

На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы риэлтерских компаний, публикуемые в печатных изданиях и на страницах сети Интернет.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли – продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентировался на цены предложений с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Подбор осуществлялся исходя из ряда факторов:

- эти объекты были выставлены на продажу в 2019 г.;
- соответствие функционального назначения;
- местоположение аналога соответствует местоположению объекта оценки;
- максимальная схожесть прочих ценообразующих характеристик.

Обоснование выбора единицы сравнения

В России в настоящее время приняты следующие единицы измерения площади нежилых помещений:

- 1 квадратный метр;

Оценщик в рамках данного отчета в качестве сравнительной единицы выбрал квадратный метр. Выбор обоснован следующими условиями:

1. Площади аналогов, используемых в отчете представлены в квадратных метрах;
2. Оценщик применяет в расчете корректировку на площадь, которая также рассчитана для жилых помещений, учитываемых в квадратных метрах.

В качестве объектов-аналогов для объектов оценки: Помещение нежилое, общей площадью 1156,3 кв.м, кадастровый номер 02:66:010705:3001, расположенное по адресу: РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Б была использована следующая информация.

Таблица 4.1

Показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание и общая характеристика аналога	Помещение нежилое	Помещение нежилое	Помещение нежилое	Помещение нежилое
Местоположение	РБ, г. Нефтекамск, пр. Юбилейный, 19Е	РБ, г. Нефтекамск, ул. Строителей 84А	РБ, г. Нефтекамск, ул. Строителей 82	РБ, г. Нефтекамск, ул. Монтажников, 52А
Дата публичной оферты	04 декабря 2019г.	06 декабря 2019г.	06 декабря 2019г.	24 ноября 2019г.
Общая площадь кв.м.	1441,00	1422,60	535,60	560,00
Стоимость сделки (цена предложения), руб.	36 835 000,00	39 200 000,00	14 461 200,00	12 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м.	25 562,11	27 555,18	27 000,00	21 428,57

Источник информации	Интернет сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1441_m_1824662977	Интернет сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1422.6_m_1824154877	Интернет сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_ofisnoe_pomeschenie_535.6_m_1824671330	Интернет сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovuy_kompleks_1217998156
----------------------------	---	---	---	---

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Помещение нежилое, общей площадью 1156,3 кв.м, кадастровый номер 02:66:010705:3001, расположенное по адресу: РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Б представлен в следующей таблице.

Таблица 4.2

Элемент сравнения	ед.изм.	Объект оценки	Объекты аналогии			
			№1	№2	№3	№4
Стоимость объекта недвижимости	руб.		36 835 000,00	39 200 000,00	14 461 200,00	12 000 000,00
Площадь	кв. м	1 156,30	1 441,00	1 422,60	535,60	560,00
Стоимость объекта недвижимости	руб./кв.м.		25 562,11	27 555,18	27 000,00	21 428,57
Передаваемые права на объект недвижимости		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка			0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		25 562,11	27 555,18	27 000,00	21 428,57
Тип информации			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка			-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	руб./кв.м.		-1 278,11	-1 377,76	-1 350,00	-1 071,43
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		24 284,00	26 177,42	25 650,00	20 357,14
Условия продажи (чистота сделки)		Без отклонений от типичных	Без отклонений от типичных	Без отклонений от типичных	Без отклонений от типичных	Без отклонений от типичных
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		24 284,00	26 177,42	25 650,00	20 357,14
Условия рынка (время предложения)			04 декабря 2019г.	06 декабря 2019г.	06 декабря 2019г.	24 ноября 2019г.
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		24 284,00	26 177,42	25 650,00	20 357,14
Местоположение		РБ, г.Нефтекамск, пр. Комсомольский, д.41	РБ, г. Нефтекамск, пр. Юбилейный, 19Е	РБ, г. Нефтекамск, ул.Строителей 84А	РБ, г. Нефтекамск, ул. Строителей 82	РБ, г. Нефтекамск, ул. Монтажников, 52А
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		24 284,00	26 177,42	25 650,00	20 357,14
Физические характеристики:						
Общая площадь	кв. м	1156,30	1441,00	1422,60	535,60	560,00

Корректировка			10,00%	10,00%	-7,00%	-7,00%
	руб./ кв.м.		2 428,40	2 617,74	-1 795,50	-1 425,00
Скорректированная ставка	руб./ кв.м.		26 712,40	28 795,16	23 854,50	18 932,14
Назначение		Помещение нежилое	Помещение нежилое	Помещение нежилое	Помещение нежилое	Помещение нежилое
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./ кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка	руб./ кв.м.		26 712,40	28 795,16	23 854,50	18 932,14
Техническое состояние отделки		удовлетворитель ное	удовлетворитель ное	удовлетворитель ное	удовлетворитель ное	удовлетворитель ное
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./ кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка	руб./ кв.м.		26 712,40	28 795,16	23 854,50	18 932,14
Сумма корректировок			98 294,21			
<i>Для выводов:</i>						
Сумма модулей поправок			15,0%	15,0%	12,0%	12,0%
Весы аналогов		1,000	0,243	0,236	0,252	0,269
Средневзвешенная стоимость	руб./ кв.м.	24 387,92				
Стоимость объекта недвижимости	руб.	28 199 754				

Расчет корректировки на площадь представлен в следующей таблице:

Таблица 4.3

Расчет корректировки на площадь	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
So/Sa	0,802	0,813	2,159	2,065
величина корректировки	1,1	1,1	0,93	0,93
величина корректировки	10%	10%	-7%	-7%

В качестве объектов-аналогов для объектов оценки: Здание, нежилое, общей площадью 2004,7 кв.м, кадастровый номер 02:66:010705:2711, расположенное по адресу: РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д была использована следующая информация

Таблица 4.4

Показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание и общая характеристика аналога	Помещение нежилое	Помещение нежилое	Помещение нежилое	Помещение нежилое
Местоположение	РБ, г. Нефтекамск, пр. Юбилейный, 19Е	РБ, г. Нефтекамск, ул. Строителей 84А	РБ, г. Нефтекамск, ул. Строителей 82	РБ, г. Нефтекамск, ул. Монтажников, 52А
Дата публичной оферты	04 декабря 2019г.	06 декабря 2019г.	06 декабря 2019г.	24 ноября 2019г.
Общая площадь кв.м.	1441,00	1422,60	535,60	560,00
Стоимость сделки (цена предложения), руб.	36 835 000,00	39 200 000,00	14 461 200,00	12 000 000,00
Цена предложения,	25 562,11	27 555,18	27 000,00	21 428,57

руб./кв.м.				
Источник информации	Интернет сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1441_m_1824662977	Интернет сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1422.6_m_1824154877	Интернет сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_ofisnoe_pomeschenie_535.6_m_1824671330	Интернет сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_kompleks_1217998156

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Здание, нежилое, общей площадью 1337,9 кв.м, кадастровый номер 02:66:010705:2711, расположенное по адресу: РБ, г. Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д представлен в следующей таблице.

Таблица 4.5

Элемент сравнения	ед.изм.	Объект оценки	Объекты аналогии			
			№1	№2	№3	№4
Стоимость объекта недвижимости	руб.		36 835 000,00	39 200 000,00	14 461 200,00	12 000 000,00
Площадь	кв. м	2 004,70	1 441,00	1 422,60	535,60	560,00
Стоимость объекта недвижимости	руб./кв.м.		25 562,11	27 555,18	27 000,00	21 428,57
Передаваемые права на объект недвижимости		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка			0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		25 562,11	27 555,18	27 000,00	21 428,57
Тип информации			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка			-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	руб./кв.м.		-1 278,11	-1 377,76	-1 350,00	-1 071,43
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		24 284,00	26 177,42	25 650,00	20 357,14
Условия продажи (чистота сделки)		Без отклонений от типичных	Без отклонений от типичных	Без отклонений от типичных	Без отклонений от типичных	Без отклонений от типичных
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		24 284,00	26 177,42	25 650,00	20 357,14
Условия рынка (время предложения)			04 декабря 2019г.	06 декабря 2019г.	06 декабря 2019г.	24 ноября 2019г.
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		24 284,00	26 177,42	25 650,00	20 357,14
Местоположение		РБ, г. Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	РБ, г. Нефтекамск, пр. Юбилейный, 19Е	РБ, г. Нефтекамск, ул. Строителей 84А	РБ, г. Нефтекамск, ул. Строителей 82	РБ, г. Нефтекамск, ул. Монтажников, 52А
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		24 284,00	26 177,42	25 650,00	20 357,14
Физические характеристики:						
Общая площадь	кв. м	2004,70	1441,00	1422,60	535,60	560,00

Корректировка			0,00%	0,00%	-7,00%	-7,00%
	руб./кв.м.		0,00	0,00	-1 795,50	-1 425,00
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		24 284,00	26 177,42	23 854,50	18 932,14
Назначение		Помещение нежилое				
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		24 284,00	26 177,42	23 854,50	18 932,14
Техническое состояние отделки		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		24 284,00	26 177,42	23 854,50	18 932,14
Этаж		1	1	1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		24 284,00	26 177,42	23 854,50	18 932,14
Сумма корректировок			93 248,07			
<i>Для выводов:</i>						
Сумма модулей поправок			5,0%	5,0%	12,0%	12,0%
Веса аналогов		1,000	0,247	0,240	0,248	0,266
Средневзвешенная стоимость	руб./кв.м.	23 209,66				
Стоимость объекта недвижимости	руб.	46 528 412				

Расчет корректировки на площадь представлен в следующей таблице:

Таблица 4.6

Расчет корректировки на площадь	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
So/Sa	1,391	1,409	3,743	3,580
величина корректировки	1	1	0,93	0,93
величина корректировки	0%	0%	-7%	-7%

В качестве объектов-аналогов для объектов оценки: Здание, нежилое, общей площадью 660,1 кв.м, кадастровый номер 02:66:010705:2712, расположенное по адресу: РБ, г. Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д была использована следующая информация

Таблица 4.7

Показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание и общая характеристика аналога	Помещение нежилое	Помещение нежилое	Помещение нежилое
Местоположение	РБ, г. Нефтекамск, ул. Монтажников, 52А	РБ, г. Нефтекамск, ул. Строителей 84А	РБ, г. Нефтекамск, ул. Строителей 82
Дата публичной оферты	24 ноября 2019г.	06 декабря 2019г.	06 декабря 2019г.
Общая площадь кв.м.	560,00	1422,60	535,60
Стоимость сделки (цена предложения), руб.	12 000 000,00	39 200 000,00	14 461 200,00

Цена предложения, руб./кв.м.	21 428,57	27 555,18	27 000,00
Источник информации	Интернет сайт: Интернет сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_kompleks_1217998156	Интернет сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1422.6_m_1824154877	Интернет сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_ofisnoe_pomeschenie_535.6_m_1824671330

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Здание, нежилое, общей площадью 660,1 кв.м, кадастровый номер 02:66:010705:2712, расположенное по адресу: РБ, г. Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д представлен в следующей таблице.

Таблица 4.8

Элемент сравнения	ед.изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			№1	№2	№3
Стоимость объекта недвижимости	руб.		12 000 000,00	39 200 000,00	14 461 200,00
Площадь	кв. м	660,10	560,00	1 422,60	535,60
Стоимость объекта недвижимости	руб./кв.м.		21 428,57	27 555,18	27 000,00
Передаваемые права на объект недвижимости		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка			0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		21 428,57	27 555,18	27 000,00
Тип информации			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка			-5,00%	-5,00%	-5,00%
	руб./кв.м.		-1 071,43	-1 377,76	-1 350,00
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		20 357,14	26 177,42	25 650,00
Условия продажи (чистота сделки)		Без отклонений от типичных	Без отклонений от типичных	Без отклонений от типичных	Без отклонений от типичных
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		20 357,14	26 177,42	25 650,00
Условия рынка (время предложения)			06 декабря 2019г.	06 декабря 2019г.	24 ноября 2019г.
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0,00	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		20 357,14	26 177,42	25 650,00
Местоположение		РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	РБ, г. Нефтекамск, ул. Монтажников, 52А	РБ, г. Нефтекамск, ул.Строителей 84А	РБ, г. Нефтекамск, ул. Строителей 82
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		20 357,14	26 177,42	25 650,00
Физические характеристики:					
Общая площадь	кв. м	660,10	560,00	1422,60	535,60
Корректировка			0,00%	20,00%	0,00%

	руб./ кв.м.		0,00	5 235,48	0,00
Скорректированная ставка	руб./ кв.м.		20 357,14	31 412,91	25 650,00
Назначение		Помещение нежилое	Помещение нежилое	Помещение нежилое	Помещение нежилое
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
	руб./ кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка	руб./ кв.м.		20 357,14	31 412,91	25 650,00
Техническое состояние отделки		удовлетворительно	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
	руб./ кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка	руб./ кв.м.		20 357,14	31 412,91	25 650,00
Сумма корректировок			77 420,05		
<i>Для выводов:</i>					
Сумма модулей поправок			5,0%	25,0%	5,0%
Веса аналогов		1,000	0,369	0,297	0,334
Средневзвешенная стоимость	руб./ кв.м.	25 411,75			
Стоимость объекта недвижимости	руб.	16 774 295			

Расчет корректировки на площадь представлен в следующей таблице:

Таблица 4.9

Расчет корректировки на площадь	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
So/Sa	1,242	0,489	1,298
величина корректировки	1	1,2	1
величина корректировки	0%	20%	0%

В качестве объектов-аналогов для объектов оценки: Здание, нежилое, общей площадью 695,3 кв.м, кадастровый номер 02:66:010705:2713, расположенное по адресу: РБ, г. Нефтекамск, Березовское шоссе, 10В была использована следующая информация

Таблица 4.10

Показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание и общая характеристика аналога	Помещение нежилое	Помещение нежилое	Помещение нежилое
Местоположение	РБ, г. Нефтекамск, ул. Монтажников, 52А	РБ, г. Нефтекамск, ул. Строителей 84А	РБ, г. Нефтекамск, ул. Строителей 82
Дата публичной оферты	24 ноября 2019г.	06 декабря 2019г.	06 декабря 2019г.
Общая площадь кв.м.	560,00	1422,60	535,60
Стоимость сделки (цена предложения), руб.	12 000 000,00	39 200 000,00	14 461 200,00
Цена предложения, руб./кв.м.	21 428,57	27 555,18	27 000,00
Источник информации	Интернет сайт: Интернет сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_kompleks_1217998156	Интернет сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1422.6_m_1824154877	Интернет сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_ofisnoe_pomeschenie_535.6_m_1824671330

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Здание, нежилое, общей площадью 695,3 кв.м, кадастровый номер 02:66:010705:2713, расположенное по адресу: РБ, г. Нефтекамск, Березовское шоссе, 10В представлен в следующей таблице.

Таблица 4.11

Элемент сравнения	ед.изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			№1	№2	№3
Стоимость объекта недвижимости	руб.		12 000 000,00	39 200 000,00	14 461 200,00
Площадь	кв. м	695,30	560,00	1 422,60	535,60
Стоимость объекта недвижимости	руб./кв.м.		21 428,57	27 555,18	27 000,00
Передаваемые права на объект недвижимости		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка			0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		21 428,57	27 555,18	27 000,00
Тип информации			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка			-5,00%	-5,00%	-5,00%
	руб./кв.м.		-1 071,43	-1 377,76	-1 350,00
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		20 357,14	26 177,42	25 650,00
Условия продажи (чистота сделки)		Без отклонений от типичных	Без отклонений от типичных	Без отклонений от типичных	Без отклонений от типичных
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		20 357,14	26 177,42	25 650,00
Условия рынка (время предложения)			06 декабря 2019г.	06 декабря 2019г.	24 ноября 2019г.
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0,00	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		20 357,14	26 177,42	25 650,00
Местоположение		РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10В	РБ, г. Нефтекамск, ул. Монтажников, 52А	РБ, г. Нефтекамск, ул.Строителей 84А	РБ, г. Нефтекамск, ул. Строителей 82
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		20 357,14	26 177,42	25 650,00
Физические характеристики:					
Общая площадь	кв. м	695,30	560,00	1422,60	535,60
Корректировка			0,00%	20,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0,00	5 235,48	0,00
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		20 357,14	31 412,91	25 650,00
Назначение		Помещение нежилое	Помещение нежилое	Помещение нежилое	Помещение нежилое
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00

Скорректированная ставка	руб./ кв.м.		20 357,14	31 412,91	25 650,00
Техническое состояние отделки		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
	руб./ кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка	руб./ кв.м.		20 357,14	31 412,91	25 650,00
Сумма корректировок			77 420,05		
<i>Для выводов:</i>					
Сумма модулей поправок			5,0%	25,0%	5,0%
Веса аналогов		1,000	0,369	0,297	0,334
Средневзвешенная стоимость	руб./ кв.м.	25 411,75			
Стоимость объекта недвижимости	руб.	17 668 788			

Расчет корректировки на площадь представлен в следующей таблице:

Таблица 4.12

Расчет корректировки на площадь	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
So/Sa	1,242	0,489	1,298
величина корректировки	1	1,2	1
величина корректировки	0%	20%	0%

Примечания к таблицам 4.1-4.12:

Корректировка на торг вводится на отличие цен предложения и реального спроса. Поскольку для рынка характерен торг между продавцом и покупателем, необходимо ввести корректировку на торг, т.е. на снижение цены предложения до цены, по которой пройдет реальная сделка. Корректировка на торг принята равной **-5%** (*Источник информации:* Андреева Елена, ген. директор, аналитик, независимый эксперт Сеть Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ»* *Рекомендуемые значения скидки на торг, % - приведена в таблице ниже.*)

Таблица 4.13

Диапазоны поправок к цене

Типичные поправки к стоимости представлены в таблице

Тип поправки	Диапазон значений +-
Поправка на уторгование, и в процессе экспозиции	До 5% для небольших площадей, до 10% для иных
Поправка на отделку	5-20%
Поправка на возможность универсального использования	До 5%
Поправка на значимые объекты инфраструктуры в непосредственной близости (транспортные развязки, выезды из города и т.п)	От 10 до 20%

Корректировка на время предложения.

Данная корректировка не вводилась, поскольку между датой публичной оферты объектов-аналогов и датой оценки прошло не более 1 года.

Корректировка на местоположение.

Корректировка на местоположение не вносилась, так как город является сравнительно молодым и в связи с тем, что в городе закрылись градообразующие крупные предприятия, город «остановился» в развитии и остается изначально территориально

компактным. Объекты-аналоги, примененные в расчетах территориально находятся в одном районе.

Корректировка на площадь.

учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения с увеличением площади (объема) помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности. Корректировка проводится на основании Справочника оценщика КО-ИНВЕСТ «Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания».

Таблица 4.14

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/V спр	Ko	So/S спр	Ko
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта определяются по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times (1/N-1) \times 100 \%, \quad \text{где:}$$

- D – весовой коэффициент;
- Q – сумма корректировок;
- q – сумма корректировок по данному аналогу;
- N – количество аналогов;

Величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Таким образом, стоимость, рассчитанная сравнительным методом, с учетом округления составляет:

Таблица 4.15

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь кв.м	Стоимость, полученная СП,руб.
1	Помещение	02:66:010705:3001	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Б	1156,3	28 199 754
2	Здание	02:66:010705:2711	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	2004,7	46 528 412
3	Здание	02:66:010705:2712	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	660,1	16 774 295
4	Здание	02:66:010705:2713	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10В	695,3	17 668 788

4.4 Доходный подход (Метод ДДП)

Использование доходного метода оценки основано на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации объекта и дохода от его продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют методы капитализации и дисконтирования. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или на перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных по времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости объекта, приносящего доход.

В рамках доходного метода предполагается метод дисконтирования денежных потоков, генерируемых проектом за период эксплуатации объекта в течение 5-ти лет с последующей продажей его на 6-й год. Выбор горизонта планирования обоснован ситуацией в экономике России, при которой вероятный покупатель объекта, по крайней мере в течение ближайших 5 лет, не будет проводить реконструкцию объекта с целью использования для производственных целей. В случае улучшения экономической ситуации, возможная реконструкция объекта потребует привлечения значительных инвестиций, поэтому предполагается, что для владельца экономически более выгодной станет его продажа.

Процедура оценки по методу дисконтирования денежных потоков имеет следующую последовательность:

- определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- определение возможных потерь от простоя (не загруженности) передаваемого в аренду имущества и потери при сборе арендной платы для расчета эффективного валового дохода;
- определение статей и величин расходов для получения чистого эксплуатационного дохода (ЧЭД) путем уменьшения эффективного валового дохода на величину определенных расходов;
- прогнозирование динамики валового дохода и эксплуатационных расходов на принятый горизонт планирования;
- определение стоимости имущества на конец прогнозного периода методом прямой капитализации;
- определение дохода от продажи имущества в соответствии с действующим налоговым законодательством;
- определение ставки дисконтирования;
- расчет текущей стоимости оцениваемой недвижимости как суммы, дисконтированных будущих денежных потоков.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор

арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть III. п. 16). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 12) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

4.5 Оценка земельного участка

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. На дату оценки земельный участок, на котором находится объект оценки, предоставлен на правах аренды. При осуществлении расчетов стоимости земельного участка оценщик должен руководствоваться методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных МИО от 6 марта 2002 г. №568-р.

Возможные методы расчета рыночной стоимости земельного участка.

Метод сравнения продаж

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод выделения

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

Метод распределения

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

В результате метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения не могут быть применены из-за отсутствия в открытом доступе информации, удовлетворяющей условиям применения данных методов.

Метод остатка

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

Метод предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного

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

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

4.5.1 Анализ наиболее эффективного использования

В основе ценообразования объектов недвижимого имущества в качестве одного из важнейших принципов, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ)

Принцип НЭИ в российских документах упомянут в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), где указано, что:

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Кроме того, в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков от 06.03.2002 N 568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 N 2314-р) указано, что:

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- *целевое назначение и разрешенное использование;*
- *преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;*
- *перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;*
- *ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;*
- *текущее использование земельного участка.*

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка

При проведении анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка Оценщик исходил из следующих посылок:

- Земельный участок на дату оценки является не застроенным.
- В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611 в случае оценки рыночной стоимости земельного участка застроенного объектами капитального строительства застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его **фактического использования**. Таким образом, в дальнейших расчётах принимаем, что оцениваемый земельный участок будет использоваться по фактическому виду использования, которое совпадает с разрешённым – под торговые помещения.

4.7.2. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения затратного, сравнительного и доходного подходов

В соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки №1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются затратный, сравнительный и доходный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Объектом оценки является земельный участок. Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков изложены в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков» (Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р).

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской

деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Поскольку земля относится к не рукотворным объектам, то затратный подход для оценки стоимости земельных участков не применяется. В отдельных случаях используются элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Исходя из изложенного, затратный подход не применялся.

Сравнительный подход

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.

Обоснование выбора подхода.

Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами

оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода

Обоснование выбора метода расчёта.

В рамках сравнительного подхода могут быть использованы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения

Метод сравнения продаж

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

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с правами на земельные участки, являющихся аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

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

Метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным при оценке рыночной стоимости имущественных прав на земельные участки.

Имеющаяся у Оценщика информация позволяет провести оценку имущественных прав на земельный участок методом сравнения продаж.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков при условии соответствии улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

Метод предполагает знание стоимости аналогичного единого объекта недвижимости, из которой вычитается стоимость улучшений земельного участка.

Поскольку оцениваемый земельный участок оценивается как не застроенный (п. 20 ФСО № 7), то метод не использовался.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков при условии соответствии улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему

в себя оцениваемый земельный участок и наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод предполагает перемножение известной стоимости аналогичного единого объекта недвижимости и известной доли земельного участка в рыночной стоимости для подобных единых объектов недвижимости.

Поскольку оцениваемый земельный участок оценивается как не застроенный (п. 20 ФСО № 7), то метод не использовался.

Вывод: *Учитывая наличие информации о предложениях к продаже сходных земельных участков, Оценщик счел возможным применить **сравнительный подход в виде метода сравнения продаж.***

Доходный подход

Данный подход основывается на принципе ожидания, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем стоимость будущих доходов, которые она способна генерировать.

В рамках доходного подхода при оценке земельных участков могут быть использованы: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

В рамках данного метода в качестве величины земельной ренты должен рассчитываться доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику *не представляется* возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли), Оценщиком было принято решение *отказаться от применения* метод(а) капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения затрат на воспроизводство или замещение улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить стоимость воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка, рыночные ставки арендной платы для улучшений, Оценщиком было принято решение отказаться от применения метод(а) остатка для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, Оценщиком было принято решение отказаться от применения метод(а) предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Выбор подхода

При отсутствии данных о продаже прав аренды участков, условия которых аналогичны оцениваемым, Оценщик не может опираться на рыночные данные и обосновать выгоду от приобретения права аренды земельного участка на основе данных о сделках по продаже права аренды, поэтому стоимость права аренды арендатора

земельного участка определяется на основе метода капитализации дохода, то есть как разница между рыночной стоимостью земельного участка и издержками, связанными с приобретением такого права, следующим образом:

- расчет стоимости права собственности на земельный участок;
- расчет стоимости выкупа (приватизации);
- расчет дисконтированных арендных платежей;
- расчет дисконтированных обременений.

Общая формула имеет вид: *(Оценка стоимости земельных участков/ Под общей редакцией В.П. Антонова- М.: Издательский дом "Русская оценка", 2006. – 192 С.)*

$$V_a = V_L - \frac{P[(1+e)^T - 1]}{e(1+e)^T} - \sum_{i=1}^T \frac{O_i}{(1+e)^i} - \frac{P_V}{(1+e)^T}, \text{ где}$$

V_a – стоимость права аренды арендатора, V_L – рыночная стоимость земли, O_i – стоимость обременений, налагаемых арендодателем на арендатора при использовании земельного участка, P_V – выкупная цена земельного участка, e – ставка дисконтирования, P – величина годовой арендной платы, T – срок аренды.

Выводы: Для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход, в виде метода сравнения продаж. От применения доходного и затратного подхода Оценщик отказался. Затратный подход к оценке земельных участков не применяется.

4.5.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Сравнительный подход (метод сравнения продаж)

ФСО-1. «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Метод сравнения продаж (Обоснование выбора метода сравнения продаж см. выше п. 6 настоящего отчета).

При использовании метода сравнения продаж Оценщиком был произведен:
- Выбор объектов аналогов.

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

При работе над настоящим отчетом, Оценщиком были изучены все доступные и открытые источники информации по продаже, либо предложению к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения на дату оценки с соответствующим местоположением и сопоставляемых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

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

- 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.).

Таким образом, поиск и выбор объектов-аналогов, несмотря на фактор значительной ретроспективности и ограниченности рынка, отвечает принципам *обоснованности, существенности и достаточности*, требуемыми стандартами оценки (ФСО №3).

- Выбор и обоснование единицы сравнения. При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода оценщиком выбрана общепринятая в российской практике стоимость 1 кв. м земельного участка.

Описание объектов аналогов представлено в таблице.

Таблица 4.16

Показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание и общая характеристика аналога	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	РБ, Кармаскалинский район	РБ, Краснокамский р-н, г. Нефтекамск	РБ, Краснокамский р-н, г. Нефтекамск
Дата публичной оферты	23 августа 2019г.	14 ноября 2019г.	07 ноября 2019г.
Общая площадь кв.м.	9900	4400	5600
Стоимость сделки (цена предложения), руб.	7 990 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00
Цена предложения, руб./кв.м.	807,07	795,45	625,00
Источник информации	Интернет сайт: https://www.avito.ru/karmaskaly/zemelnye_uchastki/uchastok_99_sot_promnaznacheniya_1780304411	Интернет сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot_promnaznacheniya_1374956597	Интернет сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_promnaznacheniya_1771940870

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка с кадастровым номером 02:66:010705:1337 представлен в таблице

Таблица 4.17

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Месторасположение	РБ, г. Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	РБ, Кармаскалинский район	РБ, Краснокамский р-н, г. Нефтекамск	РБ, Краснокамский р-н, г. Нефтекамск
Источник информации		Интернет сайт: https://www.avito.ru/karmaskaly/zemelnye_uchastki/uchastok_99_sot_promnaznacheniya_1780304411	Интернет сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot_promnaznacheniya_1374956597	Интернет сайт: https://www.avito.ru/neftekamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_promnaznacheniya_1771940870
Общая площадь, м²	8 535	9 900,0	4 400,0	5 600,0
Цена продажи/предложения		7 990 000	3 500 000	3 500 000
Цена за единицу площади	руб./м ²	807,07	795,45	625,00
Скидка на уторговывание	%	-0,096	-0,096	-0,096
	руб.	-77,48	-76,36	-60,00
Скорректированная цена	руб.	729,59	719,09	565,00
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж

Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
	руб.	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.	729,59	719,09	565,00
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	0	0	0
	руб.	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	328,67	988,64	1 054,55
Объем передаваемых прав	аренда	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%	-0,26	-0,26	-0,26
	руб.	-189,69	-186,96	-146,90
Скорректированная цена	руб.	539,90	532,13	418,10
Дата продажи/предложения		23 августа 2019г.	14 ноября 2019г.	07 ноября 2019г.
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
	руб.	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.	539,90	532,13	418,10
Месторасположение объекта	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	РБ, Кармаскалинский район	РБ, Краснокамский р-н, г. Нефтекамск	РБ, Краснокамский р-н, г. Нефтекамск
Корректировка	%	-0,19	0,00	0,00
	руб.	-102,58	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.	437,32	532,13	418,10
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
	руб.	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.	437,32	532,13	418,10
Назначение земель	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
	руб.	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.	437,32	532,13	418,10
Общая площадь	8 535	9 900,00	4 400,00	5 600,00
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
	руб.	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.	437,32	532,13	418,10
Наличие электроснабжения	да	да	да	да
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
	руб.	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.	437,32	532,13	418,10
Наличие водоснабжения	да	да	да	да
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
	руб.	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.	437,32	532,13	418,10
Для выводов:				
Чистая коррекция	руб.	369,75	263,33	206,90
Сумма корректировок	руб.		839,98	
Весовой коэффициент	1,00	0,280	0,343	0,377
Средневзвешенная цена за единицу площади	руб.		462,62	
Общая площадь участка, кв.м.	8 535			
Стоимость объекта недвижимости руб.	руб.		3 948 456	

Расчет корректировки на площадь

Таблица 4.18

Элемент сравнения	ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Местоположение		РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	РБ, Кармаскалинский район	РБ, Краснокамский р-н, г. Нефтекамск	РБ, Краснокамский р-н, г.Нефтекамск
Общая площадь	кв. м	8 535,00	9 900,00	4 400,00	5 600,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Расчет корректировок

Корректировка на тип информации

Корректировка на торг вводится на отличие цен предложения и реального спроса. Сделки купли-продажи на дату оценки не совершены ни по одному объекту. В объявлении указана цена предложения, которая изначально, как правило, увеличена на торг, в противном случае продавец указывает в объявлении «без торга». Для перевода цены предложения в цену сделки необходимо ввести корректировку на торг, определяется исходя из возможности снижения продажной цены в процессе торга (переговоров) Корректировка на торг принимается по *«Справочнику оценщика недвижимости. Земельные участки» (под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017год (таблица 194 стр 297) Скидка на торг принята в размере -9,6% * Рекомендуемые значения скидки на торг, % - приведена в таблице ниже.)*

Таблица 4.19

Рисунок 5.

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,8%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Корректировка на «объем передаваемых прав»

«Справочника оценщика недвижимости 2017. Земельные участки» под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2017 г (стр. 169).

Таблица 4.20

Рисунок 6.

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

Корректировка на «условия продажи» (чистота сделки).

Все выбранные объекты-аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на объекты-аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи.

Величина корректировки составляет **0%**.

Корректировка на время предложения.

Данная корректировка не вводилась, поскольку между датой публичной оферты объектов-аналогов и датой оценки прошло не более 1 года.

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

Оценщик для определения «корректировки на площадь» воспользовался данными «Справочника оценщика недвижимости 2017. Земельные участки» под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2017 г (стр. 194).

Для земельных участков для строительства производственных и складских объектов значение данной корректировки определяется в соответствии с таблицей.

Таблица 4.21

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10	
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Корректировка на местоположение

Оценщик для определения «корректировки на площадь» воспользовался данными в размере **-19%** «Справочника оценщика недвижимости 2017. Земельные участки» под рук. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» 2017 г (стр. 64)

Таблица 4.22

Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	0,77	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,55
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,56	0,62
Прочие населенные пункты	0,47	0,43	0,50
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей	0,81	0,79	0,83

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта определяются по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times (1/N-1) \times 100 \%, \quad \text{где:}$$

- D – весовой коэффициент;
- Q – сумма корректировок;
- q – сумма корректировок по данному аналогу;
- N – количество аналогов;

Величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Таким образом, рыночная стоимость:

- права аренды земельного участка общей площадью 8535 кв.м, кадастровый номер 02:66:010705:1337, расположенный по адресу: РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д составляет: 3 948 456 рублей.

4.6 Согласование результатов расчета рыночной стоимости

Для расчета итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить вес каждого из примененных подходов с учетом его значимости.

Подход с точки зрения затрат отражает ту предельную стоимость, которая не будет выше затрат на воспроизводство объекта с учетом износа и всех видов устаревания.

Сравнительный подход отражает ситуацию на рынке к которому относится объект оценки.

Учитывая изложенное, оценщик пришел к выводу, что в данном случае с точки зрения адекватности и достоверности при согласовании результаты подходов должны учитываться в следующих пропорциях.

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход –

Таблица 4.23

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение	02:66:010705:3001	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Б	1156,3	28 199 754
2	Здание	02:66:010705:2711	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	2004,7	46 528 412
3	Здание	02:66:010705:2712	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	660,1	16 774 295
4	Здание	02:66:010705:2713	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10В	695,3	17 668 788
№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь	Рыночная стоимость, руб.
1	Право аренды земельного участка	02:66:010705:1337	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	8535	3 948 456
					113 119 702

Доходный подход – не применялся.

**Таким образом, стоимость, с учетом округления составляет:
113 119 705 (Сто тринадцать миллионов сто девятнадцать тысяч семьсот пять) рублей.**

5 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате выполненных работ Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на 02 декабря 2019 г. рыночная стоимость с учетом округления составляет:

113 119 705 (Что тринадцать миллионов сто девятнадцать тысяч семьсот пять) рублей, а именно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение	02:66:010705:3001	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Б	1156,3	28 199 754
2	Здание	02:66:010705:2711	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	2004,7	46 528 412
3	Здание	02:66:010705:2712	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	660,1	16 774 295
4	Здание	02:66:010705:2713	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10В	695,3	17 668 788
№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь	Рыночная стоимость, руб.
1	Право аренды земельного участка	02:66:010214:9	РБ, г.Нефтекамск, Березовское шоссе, 10Д	8535	3 948 456

Указанная стоимость является рекомендуемой для рыночных операций с объектом оценки.

С уважением, Оценщик
индивидуальный предприниматель

Р.М.Данилова

6 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ НОРМАТИВНОГО ХАРАКТЕРА

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2) утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
4. Федеральный стандарт оценки Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. М.А.Федотова, Э.А.Уткин. «Оценка недвижимости и бизнеса М.: Экмос, 2000 г
6. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости – М; Финансы и статистика; 2002г.
7. Теория и методы оценки недвижимости: Учебное пособие/Под ред. В.Е. Есипова. СПб.: Изд.СПбГУЭФ, 1998. – 41 с. 2.3. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России: М.: “Экзамен”, 2000. – 512 с.
8. Оценка недвижимости. Учебное пособие/Под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. М.: - “Финансы и статистика” 2000. – 512 с.
9. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости). Учеб. Пособие – М.: ГУВШЭ, 2002. – 224.
10. Профессиональный научно-практический журнал “Вопросы оценки”.
11. Источники интернет-сайтов.
12. Материалы и документы, предоставленные заказчиком

ПРИЛОЖЕНИЕ
Результаты фотофиксации объекта







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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 26.05.2015

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.04.2015 №RU
03303000-32, выдавший орган: Администрация городского округа город Нефтекамск
Республики Башкортостан

• Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от
29.05.2012 №4130ж, дата регистрации: 13.06.2012, №02-04-13/012/2012-197, дата регистрации
13.06.2012, № 02-04-13/012/2012-197

Субъект (субъекты) права: Зарипов Индар Шамильевич, дата рождения: 10.07.1969, место
рождения: гор. Нефтекамск Башкирской АССР, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС:
054-748-137 77

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:66:010705:2711

Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, площадь 1 337,9 кв.м., количество
этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Нефтекамск, шоссе
Березовское, д.10Д

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
мая 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/113-04/313/003/2015-7053/1



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/113-04/313/003/2015-7053/1

Шафикова В.Г.

1810010 №3

Договор аренды земельного участка,
находящегося в государственной собственности № 4130X

г. Нефтекамск

№ 9 от 11.01.12 г. 2012г.

На основании постановления главы администрации городского округа город Нефтекамск № 799 от 02.03.2012г. Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по г. Нефтекамску, находящийся по адресу: Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, пр. Комсомольский, д. 25, в лице председателя комитета **Вахитова Бориса Савиновича**, действующего на основании Положения, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и **Зарипов Ильдар Шамильевич**, дата рождения 10.07.1969г., проживающий по адресу: Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Березовское шоссе, д. 4, кв. 28, действующий на основании паспорта 80 05 100917, выданного УВД г. Нефтекамска Республики Башкортостан 13.10.2003г., код подразделения 022-011, именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок площадью **11758 кв.м.**, с кадастровым номером **02:66:010705:87**, расположенный по адресу: **Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, Березовское шоссе, д. 10 «А»**, из категории земель населенных пунктов, (далее - Участок), для использования в целях **проектирования и строительства универсального магазина**, в границах, указанных в кадастровом плане Участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющийся его неотъемлемой частью.

1.2. На земельном участке расположен объект незавершенного строительства (здание), находящийся на праве собственности у Арендатора.

2. Особые условия

2.1.

3. Срок действия Договора

3.1. Срок аренды Участка устанавливается с **02.03.2012г.** до **02.03.2022г.**

3.2. В соответствии со ст.425 Гражданского кодекса РФ условия настоящего Договора применяются к отношениям, фактически возникшим между Сторонами до его заключения с **18.01.2012г.**

4. Размер и условия внесения арендной платы

4.1. Размер арендной платы составляет:

- за период с **18.01.2012г.** по **31.12.2012г.** - **832537,28 рублей** (восемьсот тридцать две тысячи пятьсот тридцать семь рублей двадцать восемь копеек).

4.2. Арендатор вносит арендную плату равными долями от начисленной суммы в срок до **15 сентября, 15 ноября** путем перечисления на счет Управления федерального казначейства по Республике Башкортостан по соответствующим платежным реквизитам, указанным в расчете.

4.3. Арендная плата начисляется с **18.01.2012г.**

Расчет арендной платы оформляется отдельным приложением к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

4.4. Обязательство Арендатора по внесению арендной платы считается исполненным после фактического поступления в полном объеме денежных средств на расчетный счет.

указанный в п. 4.2 настоящего Договора. Квитанции или другие документы об оплате арендной платы предоставляются Арендодателю в течение 5 (пяти) дней после оплаты.

4.5. Размер арендной платы пересматривается в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4.6. Размер арендной платы может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год, в случае изменения действующего на момент заключения договора ставок арендной платы или введения коэффициентов к ним и в других случаях, предусмотренных правовыми актами РФ и РБ. При этом составляется новый расчет арендной платы на текущий год.

4.7. Не использование Арендатором Участка не является основанием для неуплаты арендной платы.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при неуплате арендной платы более, чем за два срока подряд, предусмотренных договором, в случае не подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору, нарушения других условий Договора, действующего законодательства и по другим основаниям, указанным в постановлении главы администрации городского округа город Нефтекамск № 799 от 02.03.2012г.

5.1.2. Беспрепятственного доступа на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

5.1.3. Требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Своевременно через средства массовой информации информировать Арендатора об изменениях платежных реквизитов и ставок арендной платы.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

5.3.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора. Преимущественное право Арендатора на заключение Договора на новый срок исключается в случае недобросовестного исполнения Арендатором условий настоящего Договора.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Нести бремя содержания участка.

5.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

5.4.3. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.4.4. Не допускать передачи арендуемого земельного участка в субаренду, а также передачи своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

5.4.5. Своевременно уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

5.4.6. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

5.4.7. После подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в случае, если договор заключен на срок не менее, чем один год).

5.4.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

5.4.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

5.4.10. При изменении адреса или иных реквизитов направить в недельный срок Арендодателю письменное уведомление об этом.

5.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени по настоящему договору вносятся Арендатором в Управление федерального казначейства по Республике Башкортостан по соответствующим платежным реквизитам, указанным в расчете.

6.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

7. Изменение, расторжение и прекращение Договора

7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору, кроме предусмотренных п. 4.6 Договора, оформляются дополнительными соглашениями Сторон.

7.2. По истечении срока действия Договора, указанного в п.3.1, и не получения от Арендатора письменного уведомления о намерении продлить его Договор прекращает свое действие.

7.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 5.1.1.

7.4. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

8. Особые обстоятельства

8.1. В настоящем Договоре под особыми обстоятельствами понимаются: пожар, взрыв, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, военные действия, забастовки и т.д.

8.2. Об этих происшествиях каждая из сторон обязана немедленно известить другую сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

9.3. По согласованию Сторон оформляется акт приема-передачи земельного участка.

9.4. Стоимость неотделимых улучшений Участка, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.

9.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Арендодателя, Арендатора, в учреждении юстиции по государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Юридический адрес:
РБ, г. Нефтекамск,
пр. Комсомольский, д. 25
ИНН 0264050533
КПП 026401001
Телефон: 4-74-02

АРЕНДАТОР:

РБ г. Нефтекамск,
ул. Березовское шоссе, д. 4, кв. 28.

Подписи сторон:

Арендодатель:

Комитет по управлению собственностью
Министерства земельных и имущественных
отношений Республики Башкортостан
по г. Нефтекамску

Председатель

Арендатор:

Зарипов Ильдар Шамилевич





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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 26.05.2015

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.04.2015 №RU
03303000-33, выдавший орган: Администрация городского округа город Нефтекамск
Республики Башкортостан

• Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от
29.05.2012 №4130к, дата регистрации 13.06.2012, №02-04-13/012/2012-197, дата регистрации
13.06.2012, № 02-04-13/012/2012-197

Субъект (субъекты) права: Зарипов Ильдар Шамильевич, дата рождения: 10.07.1969, место
рождения: гор. Нефтекамск Башкирской АССР, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС:
054-748-137 77

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:66:010705:2712

Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, площадь 660,1 кв.м., количество этажей:
2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Нефтекамск, ш. Березовское,
д.10Д

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
мая 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/113-04/313/003/2015-7050/1



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Шафикова В.Г.

02-04/113-04/313/003/2015-7050/1



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 02.03.2016

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию N 02-RU 03303000-66-2015 от 08.09.2015 №51/12-7146

• Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 29.05.2012 №4130к, дата регистрации 13.06.2012, № 02-04-13/012/2012-197

Субъект (субъекты) права: Зарипов Ильдар Шамилевич, дата рождения: 10.07.1969, место рождения: гор. Нефтекамск Башкирской АССР, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 054-748-137 77

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:66:010705:3001

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 1 156,3 кв.м., этаж: 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Нефтекамск, шоссе Березовское, д.10Б, номер на этаже 2.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" марта 2016 года сделана запись регистрации № 02-04/113-04/313/001/2016-3963/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/113-04/313/001/2016-3963/1



Хабибуллина О. Ф.

Башкортостан Республикасы
Нефтекама қаланы
қала округы
ХАКИМИӘТЕ



Республика Башкортостан
АДМИНИСТРАЦИЯ
городского округа
город Нефтекамск

452684, г. Нефтекамск, пр. Комсомольский, 25. Тел.: 8(34793) 4-32-00, факс: 4-34-78, e-mail: adm55@bashkortostan.ru
ИНН 0264053189/КПП 026401001, ОКПО 04046246, ОГРН 105020277662

№ 51/46-7847 от 09.09.15

На _____

Кому _____

(наименование застройщика)
ИП Заринову Ильдару Шамильевичу

(фамилия, имя, отчество - для граждан,

полное наименование организации - для
452680, Республика Башкортостан,

юридических лиц, его почтовый индекс

г. Нефтекамск, ул. Березовское шоссе, д. 4, кв. 28
и адрес: адрес электронной почты)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

N 02- RU 03303000 -67- 2015

Администрация городского округа г. Нефтекамск Республики Башкортостан

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или

органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления,

осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по
атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в
эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства: линейного
объекта, объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта; завершенного
работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и
другие характеристики надежности и безопасности объекта.

Универсальный магазин (корпус №4, корпус №5), Корпус №5.

(наименование объекта (этапа)

капитального строительства

в соответствии с проектом № **АФ-8899/6-01/10-ПГ-2010 ООО «Автограф»**

и соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта:

расположенного по адресу: **Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ш. Березовское, д. 10 «В»**
адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике
Башкортостан

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"29" мая 2015 г. № 02/15/1-428221	
Кадастровый номер:	02:66:010705:2712
Номер кадастрового квартала:	02:66:010705
Предшущие номера:	—
Дата внесения номера в государственной кадастр недвижимости:	23.03.2015

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ш. Березовское, д. 10Д		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	660,1 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2014		
8	Кадастровая стоимость (руб. т.):	1680310,95		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	02:66:010705:1337, 02:66:010705:2148		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 02-04/113-04/313-003-2015-7050/1 от 26.05.2015, Зарипов Ильдар Шамильевич			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах: Гафарова Айгуль Салимовна, 02-14-1184, Физлиц ФГ УП "Росстатинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Башкортостан, 04.03.2015 г.			
	Дополнительные сведения:			
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	—		
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	—		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	—		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус уточненные			

(полное наименование документа)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

М.П.

06.05

9-1141
Иванов И.И.

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выпускается в государственном кадастре недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"05" апреля 2016 г. № 02-16/1-239360	
Кадастровый номер:	02:66:010705:3001
Номер кадастрового квартала:	02:66:010705
Пределы инв. номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	14.09.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	02:66:010705:2710
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2
3	Площадь помещения:	1156,3
4	Адрес (описание местоположения):	Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ш. Березовское, д. 10Б, номер по этажу 2
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.)	669983,35
9	Сведения о правах: Собственность, № 02-04/113-04/113-001/2016-3963/1 от 02.03.2016, Зарипов Ильдар Шамильевич	
10	Особые отметки:	—
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах: Гифарова Айгуль Саливатовна, 02-14-1184, Филиал ФГУП "Роснефтегазсервис - Федеральное БТИ" по Республике Башкортостан, 08.09.2015 г.	
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующихся с объектом недвижимости	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующихся из объекта недвижимости	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания и помещения): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

И.И. ИВАНОВА (подпись, наименование должности)	 (подпись)	Р.М. ДАНИЛОВА (отметка, фамилия)
---	--	-------------------------------------

М.П.

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

(сведения о наименовании органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

от 29 мая 2015 г. № 02/15/1-429396	
Кадастровый номер:	02:66:010705:2711
Номер кадастрового квартала:	02:66:010705
Предшлющие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	23.03.2015

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	450000 Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ст. Березовское, д. 10Д		
2	Основная характеристика:	площадь (кв. м)	1337,9	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (окончания строительства):	2014		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3405677,97		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	02:66:010705:1337, 02:66:010705:2149		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Совершеннолетие, № 02-04/113-04/313/003/2015-7053/1 от 26.05.2015, Зарифов Ильдар Шамширович.			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки: Заключение КИ: Адрес объекта не соответствует адресу земельного участка.			
15	Сведения о кадастровых инженерах: Гафаров Айгуль Салаватовна, 02-14-1184, Филиал ФГ УП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Башкортостан, 04.03.2015 г.			
	Дополнительные сведения:			
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	—		
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	—		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	—		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учетные			

(полное наименование организации)	(подпись)	Г.Д. РИЗВАНОВА (инициалы, фамилия)
-----------------------------------	-----------	---------------------------------------

М.П.

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 08.08.2019

№ 02-00-4001/5002/2019-4643

На основании запроса от 06.08.2019, поступившего на рассмотрение 06.08.2019, сообщаем, что правообладателю

Зарипов Ильдар Шамильевич, дата рождения 10.07.1969, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 80 15 № 009647, выдан 13.08.2014 Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в г. Нефтекамск, 020-020; адрес места жительства или места пребывания: Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ш. Березовское, д 4, кв 28; СНИЛС 054-748-137 77, , за период с 01.10.2015 по 06.08.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	02:66:010705:2711	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Республика Башкортостан, г Нефтекамск, ш Березовское, д 10Г	
		Площадь:	2004, 7 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	26.05.2015	
		номер государственной регистрации:	02-04/113-04/313/003/2015-7053/1	
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.04.2015 №RU 03303000-32, выдавший орган: Администрация городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан; Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 29.05.2012 №4130к	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, шоссе Березовское, д. 10Д, кад. № 02:66:010705:2711, Здание, назначение: нежилое здание, площадь 1 337, 9 кв.м., количество этажей: 2
			номер государственной регистрации:	02:66:010705:2711-02/113/2018-6
		1.3.2.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г Нефтекамск, ш Березовское, д 10Г кад. № 02:66:010705:2711
			номер государственной регистрации:	02:66:010705:2711-02/101/2018-7
		1.3.3.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г Нефтекамск, ш Березовское, д 10Г кад. № 02:66:010705:2711
			номер государственной регистрации:	02:66:010705:2711-02/101/2019-8
		1.3.4.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г Нефтекамск, ш Березовское, д 10Г кад. № 02:66:010705:2711
			номер государственной регистрации:	02:66:010705:2711-02/101/2019-9
1.3.5.		вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г Нефтекамск, ш Березовское, д 10Г кад. № 02:66:010705:2711	
		номер государственной регистрации:	02:66:010705:2711-02/101/2019-10	

1.3.6.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г Нефтекамск, ш Березовское, д 10Г кад.№ 02:66:010705:2711
	номер государственной регистрации:	02:66:010705:2711-02/101/2019-12
1.3.7.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г Нефтекамск, ш Березовское, д 10Г кад.№ 02:66:010705:2711
	номер государственной регистрации:	02:66:010705:2711-02/101/2019-13
1.3.8.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г Нефтекамск, ш Березовское, д 10Г кад.№ 02:66:010705:2711
	номер государственной регистрации:	02:66:010705:2711-02/101/2019-15
1.3.9.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г Нефтекамск, ш Березовское, д 10Г кад.№ 02:66:010705:2711
	номер государственной регистрации:	02:66:010705:2711-02/101/2019-16
1.3.10.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г Нефтекамск, ш Березовское, д 10Г кад.№ 02:66:010705:2711
	номер государственной регистрации:	02:66:010705:2711-02/101/2019-17
1.3.11.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Республика Башкортостан, г.Нефтекамск, шоссе Березовское, д.10Д, кад.№ 02:66:010705:2711, Здание, назначение: нежилое здание, площадь 1 337, 9 кв.м., количество этажей: 2
	номер государственной регистрации:	02:66:010705:2711-02/113/2019-19
1.3.12.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г Нефтекамск, ш Березовское, д 10Г кад.№ 02:66:010705:2711
	номер государственной регистрации:	02:66:010705:2711-02/101/2019-20
1.3.13.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г Нефтекамск, ш Березовское, д 10Г кад.№ 02:66:010705:2711
	номер государственной регистрации:	02:66:010705:2711-02/101/2019-21
1.3.14.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г Нефтекамск, ш Березовское, д 10Г кад.№ 02:66:010705:2711
	номер государственной регистрации:	02:66:010705:2711-02/101/2019-22
1.3.15.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г Нефтекамск, ш Березовское, д 10Г кад.№ 02:66:010705:2711
	номер государственной регистрации:	02:66:010705:2711-02/101/2019-23
1.3.16.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г Нефтекамск, ш Березовское, д 10Г кад.№ 02:66:010705:2711
	номер государственной регистрации:	02:66:010705:2711-02/101/2019-24
1.3.17.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г Нефтекамск, ш Березовское, д 10Г кад.№ 02:66:010705:2711
	номер государственной регистрации:	02:66:010705:2711-02/101/2019-28
1.3.18.	вид:	

			Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ш Березовское, д 10Г кад.№ 02:66:010705:2711
		номер государственной регистрации:	02:66:010705:2711-02/101/2019-29
	1.3.19.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	02:66:010705:2711-02/113/2017-1
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	02:66:010705:3002
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ш Березовское, д 10 Б, номер на этаже 1
		Площадь:	262, 1 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.09.2015
		номер государственной регистрации:	02-04/113-04/313/006/2015-6952/1
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию N 02-RU 03303000-66-2015 от 08.09.2015 №51/12-7146; Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 29.05.2012 №4130к
		дата государственной регистрации прекращения права:	12.02.2016
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	02:66:010210:522
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Магистральная, д 7 Б
		Площадь:	2463, 2 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.04.2013
		номер государственной регистрации:	02-04-13/017/2013-016
		основание государственной регистрации:	Определение Верховного суда Республики Башкортостан от 18.12.2012 №6/н; Определение Верховного суда Республики Башкортостан от 05.03.2013 №6/н
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	02-04-13/040/2014-932
	3.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	02:66:010210:522-02/148/2018-3
	3.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Магистральная, д. 7 "Б", кад. № 02:66:010210:522, помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2 463, 2 кв.м, этаж №1, этаж №2, номера на поэтажном плане 1-17, 1-10

АНАЛОГИ

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недви... Поиск по объявлениям Нeftekamsk Найти

Все объявления в Нeftekamsk / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения

Торгово офисное помещение, 535.6 м² 14 461 200 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 6 декабря в 17:38

8 917 046-99-34

Написать сообщение В сети

ООО "Строймонтаж" Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Наталья

№ 1824671330, 317 (+5)

ООО "Строймонтаж" Аренда продажа нежилых помещений

34 объявления агентства

Площадь: 535.6 м²

Республика Башкортостан, Нeftekamsk, ул. Строителей, 82 Скрыть карту

Помещение расположено на втором этаже здания.

Продается помещений под коммерческую недвижимость/магазин. Можно под офисное помещение или под помещение свободного назначения. Хорошая проходимость. Есть отдельная удобная парковка. Звоните

Есть много вариантов нежилых помещений с разными планировками и площадью.

Наличие свободных помещений уточняйте у менеджера

продажа нежилых помещений ВЫБОР ПО ПЛАНИРОВКАМ И КВАДРАТУРАМ.

https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_ofisnoe_pomeschenie_535.6_m_1824671330

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Коммерческая недви... Поиск по объявлениям Нeftekamsk Найти

Все объявления в Нeftekamsk / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения Назад Следующие

Помещение свободного назначения, 1441 м² 36 835 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 4 декабря в 10:14

8 917 046-99-34

Написать сообщение В сети

ООО "Строймонтаж" Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Нияз

№ 1824662977, (+6)

ООО "Строймонтаж" Аренда, продажа нежилых помещений.

34 объявления агентства

Площадь: 1441 м²

Республика Башкортостан, Нeftekamsk, Юбилейный пр-т, 19Е Скрыть карту

Продается помещений под коммерческую недвижимость. Можно под офисное помещение или под помещение свободного назначения. Хорошая проходимость-конечная остановка всех городских автобусов. Есть отдельная удобная парковка. Звоните

Есть много вариантов нежилых помещений с разными планировками и площадью.

Покалываться

https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1441_m_1824662977

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Коммерческая недви... Поиск по объявлениям Нeftekamsk Найти

Все объявления в Нeftekamsk Коммерческая недвижимость Купить Помещение свободного назначения Назад Следующие

Помещение свободного назначения, 1422.6 м² 39 200 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 6 декабря в 10:16

8 917 046-99-34

Написать сообщение В сети

ООО "Строймонтаж" Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Нияз

№ 1824154877. +7 337 (+5)

ООО "Строймонтаж" Аренда, продажа нежилых помещений.

34 объявления агентства

Площадь: 1422.6 м²

Республика Башкортостан, Нeftekamsk, ул. Строителей, 84А Скрыть карту

Продается помещение под коммерческую недвижимость. Можно под офисное помещение или под помещение свободного назначения. Хорошая проходимость. Есть отдельная удобная парковка. Звоните

Есть много вариантов нежилых помещений с разными планировками и площадью.

Наличие свободных помещений уточняйте у менеджера

продажа нежилых помещений ВЫБОР ПО ПЛАНИРОВКАМ И КВАДРАТУРАМ.

=====

КОНСУЛЬТАЦИИ и БРОНИРОВАНИЕ ежедневно (без выходных) с 9:00 - 21:00

https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1422.6_m_1824154877

Коммерческая недви... | Нeftekamsk | Найти

Все объявления в Нeftekamsk / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Торговое помещение

Торговый комплекс

12 000 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 24 ноября в 11:33

8 917 440-41-87

Написать сообщение

Владимир
Частное лицо
На Avito с февраля 2016
Завершено 3 объявления

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1217998156, 3224 (+5)

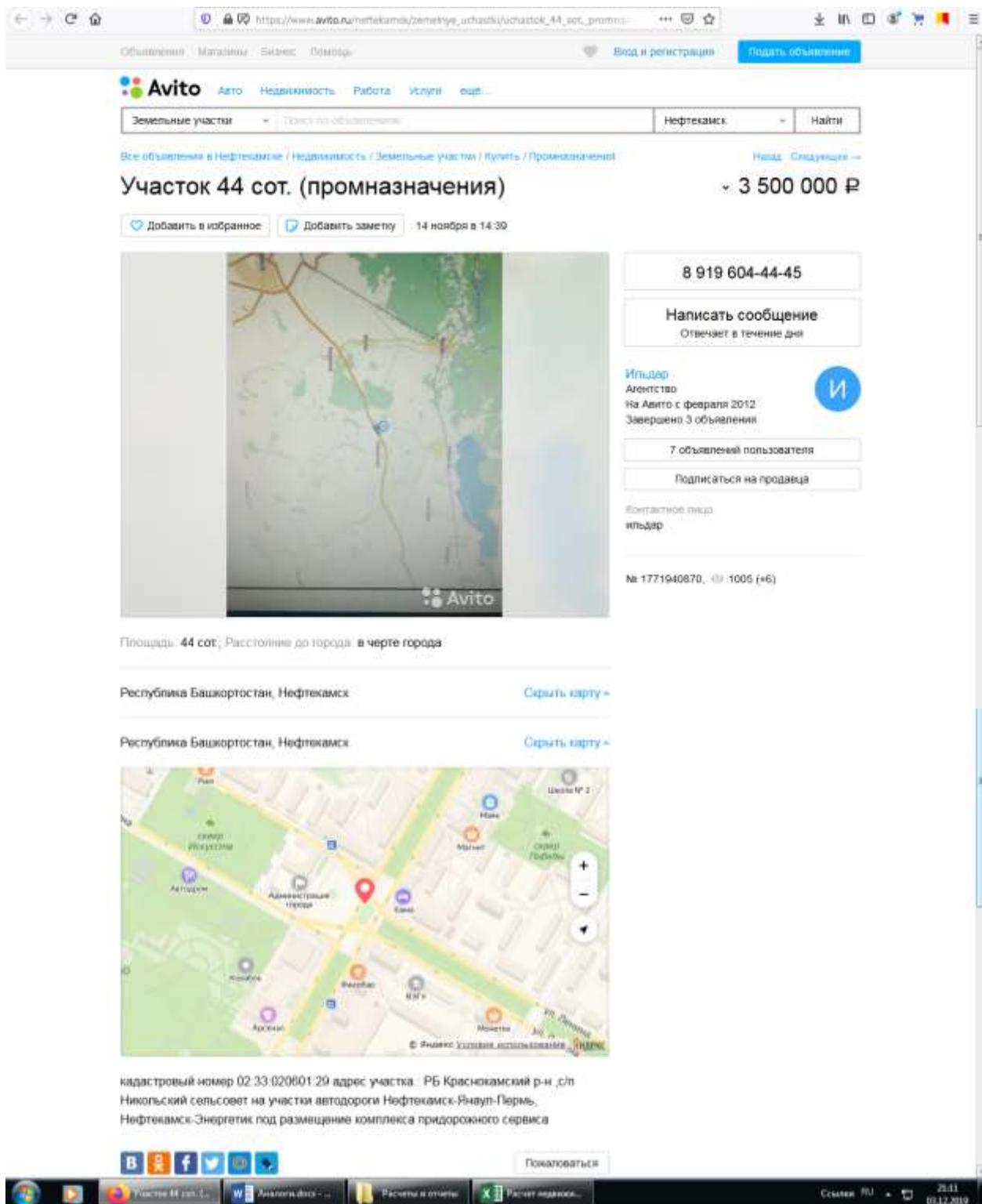
Площадь: 560 м²

ул Молодежная, 52А [Скрыть карту](#)

Все помещения с арендаторами. Есть большая парковка. Второй этаж офис, бухгалтерия. Подвал с отоплением, имеет отдельный вход. Возможность пристроить пять-шесть боксов под сервис, автомойку. Договоримся.

Показать

https://www.avito.ru/neftekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_kompleks_1217998156



Участок 44 сот. (промназначения) 3 500 000 Р

Площадь: 44 сот.; Расстояние до города: в черте города

Республика Башкортостан, Нефтекамск

Республика Башкортостан, Нефтекамск

кадастровый номер 02-33-020001-29 адрес участка РБ Краснокамский р-н д/п Никольский сельсовет на участка автодороги Нефтекамск-Янаул-Пермь, Нефтекамск-Энергетик под размещение комплекса придорожного сервиса

Ильдар
Агентство
На Avito с февраля 2012
Закончено 3 объявления
7 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Ильдар
№ 1771940870, 1005 (+6)

https://www.avito.ru/neftkamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_promnznacheniya_1771940870

Объявления Магазины Бизнес Помощь Ввод и регистрация Подать объявление

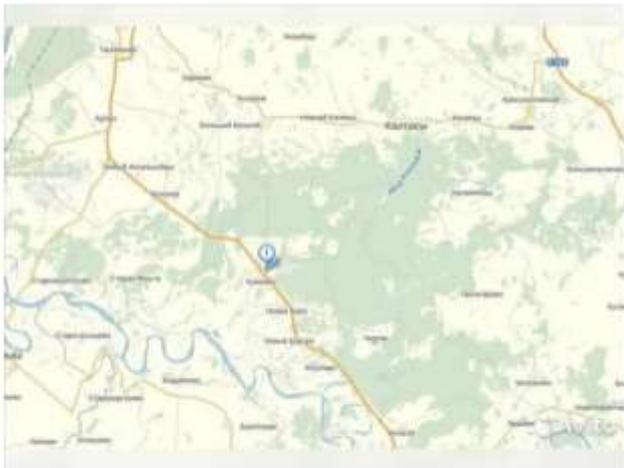
Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще

Земельные участки Поиск по объявлениям Нeftekamsk Найти

Все объявления в Нeftekamsk / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленность Назад Следующие

Участок 56 сот. (промназначения) 3 500 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 7 ноября в 12:43



8 919 604-44-45

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Ильядар
Агентство
На Avito с февраля 2012
Завершено 3 объявления

7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1374956565, 2289 (+8)

Площадь: 56 сот.; Расстояние до города: в черте города

Республика Башкортостан, Нeftekamsk [Скачать карту](#)



Земли промышленности
Кадастровый номер участка: 02.33.180702.407
Адрес участка: Республика Башкортостан, Краснокамский район, сельское поселение Куяновский сельсовет, на участке автодороги Нeftekamsk-Уфа,
Разрешенное использование: Строительство многофункционального автозаправочного комплекса : АЗС ,АГНКС (метан)
включая автосервис, автомойка, шиномонтаж.
Площадь участка: 5 651 кв.м.
Вид права: аренда до 2033 варианты обмена на авто или недвижимость в нефtekamsk

[Показать](#)

https://www.avito.ru/neftekamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot._promnaznacheniya_1374956565

avito.ru/karmaskaly/zemelnye_uchastki/uchastok_99_sot_promnaznacheniya_1780304411

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Башкортостан Найти

Все объявления в Республике Башкортостан / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленность

Участок 99 сот. (промназначения) 7 990 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 23 августа в 10:03

8 961 357-88-88

Написать сообщение
Отвечает в течение дней

PEY
Агентство
На Avito с февраля 2014
Завершено 154 объявления

15 объявлений пользователя

Контактное лицо:
Андрей

№ 1780304411, 580 (+9)

Площадь: 99 сот.; Расстояние до города: 16 км.

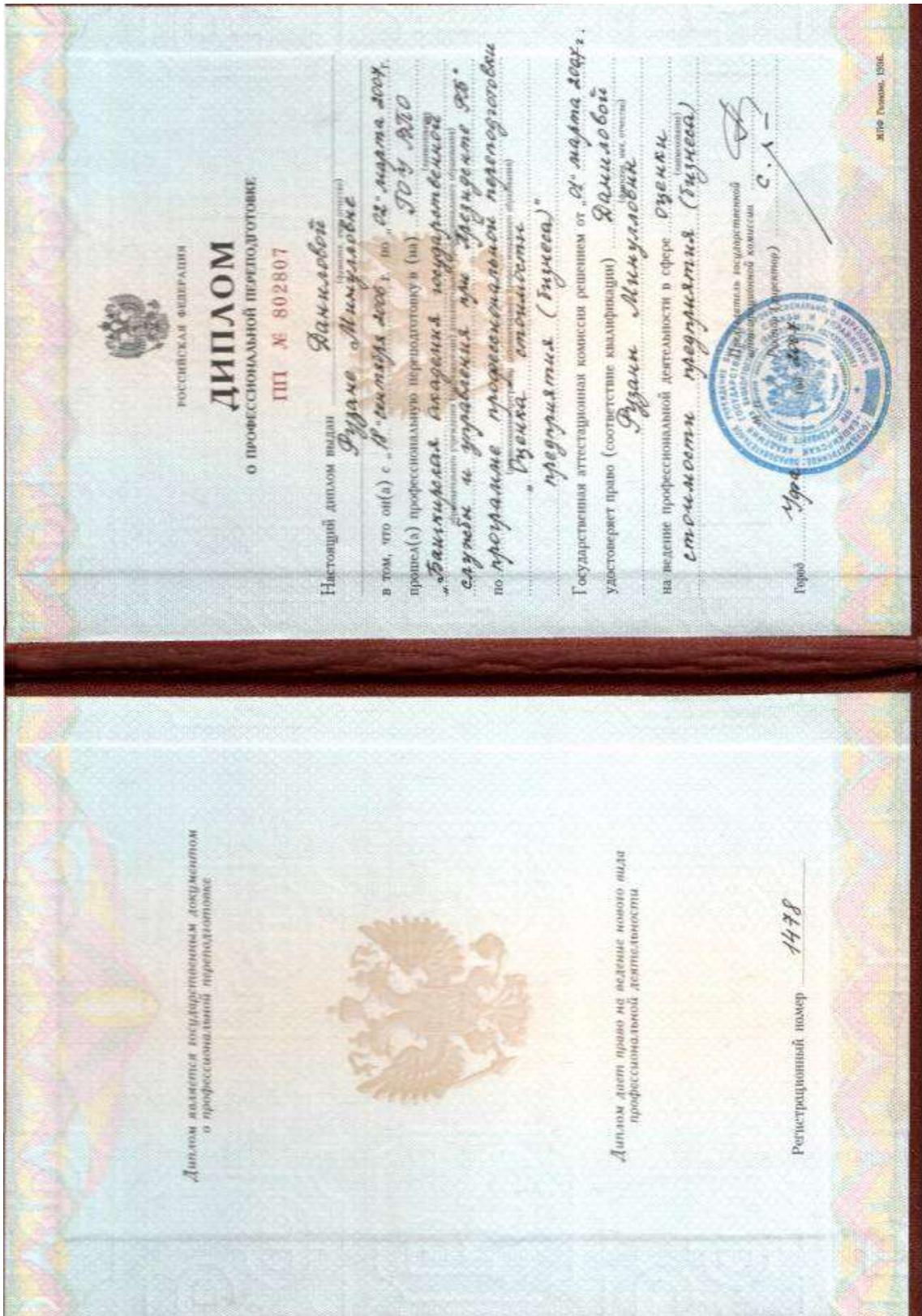
Республика Башкортостан, Кармаскалинский район Скрыть карту

Продается земельный участок под ГАЗОВУЮ ЗАПРАВКУ (МЕТАН И ПРОПАН) промышленного назначения рядом с федеральной трассой Р240 Уфа- Оренбург. Расположен на перекрестке Старомусино-Новомусино, сделана планировка участка, можно приступать к стройке. Окажем помощь в получении разрешительной документации (ТУ) и получение Разрешения на строительство.

Показать

https://www.avito.ru/karmaskaly/zemelnye_uchastki/uchastok_99_sot_promnaznacheniya_1780304411

**ДОКУМЕНТЫ,
ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ
ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Даниловой Р.М. (подпись)
Иванову Михаилу (подпись)

в том, что он(а) с 15 марта 2010 по 26 марта 2010 выполнением работ по специальности "Эксперт в области бухгалтерского учета" свое образование в Финансовом институте государственного университета "Экономическая школа" государственного университета "Экономическая школа" г. Москва и программе "Базовый курс повышения квалификации" по программе "Базовый курс повышения квалификации" (наименование программы) государственного университета "Экономическая школа" (наименование образовательного учреждения)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдад(а) экзамены и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Экзамены по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>Отлично</u>

Проект(а) статусов и (или) не предусмотрена (наименование проекта)

выполнен(а) в полном объеме работу по теме не предусмотрена (наименование работы)

Выдано (подпись) Иванов
Секретарь Иванов

№ 1308 / 2010
Дата 26.03.2010

Регистрационный номер 1308 / 2010

Форм. 4001, Москва, 2010

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан»

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Данилова
Рузана Минуловна**

прошел(а) повышение квалификации в

Государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан»

по программе «Оценочная деятельность»
в период с 12 мая 2014 г. по 23 мая 2014 г.

в объеме 104 часов

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

022401191466

Документ о квалификации

Регистрационный номер
2757
Горда
Уфа
Дата выдачи
23.05.2014



С. Н. Лаврентьева
С.Н. Лаврентьева
Г.М. Барганова
Г.М. Барганова
Куратор



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СИБИРЬ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Данилова Рузанна Минулловна

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"*

Свидетельство № 122
Дата выдачи 26 октября 2009

Генеральный директор НП СОО «СИБИРЬ»

И.П. Зык





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ «СИБИРЬ»**

регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
115088, РОССИЯ, г. Москва, ул. Угренская, д.2, стр. 101
тел. (499) 501-34-02, (495) 972-61-12
e-mail: soosib@mail.ru, www.soosibir.ru

Выписка

из реестра

**Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»
на 26 октября 2009г.**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению Даниловой Рузанны Минулловны

о том, что **Данилова Рузанна Минулловна**

(Ф.И.О. оценщика)

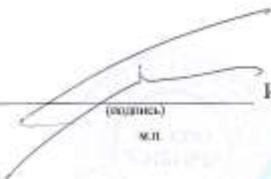
является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»
(наименование членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен (а) в реестр оценщиков НП СОО «СИБИРЬ» «29» декабря 2008 г.

за регистрационным № **789**

Генеральный директор
НП СОО «СИБИРЬ»

26.10.2009 г.


(подпись)
М.П. СОО «СИБИРЬ»

И.П. Зяк



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ



РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

Нагорный пр-д, 6, Москва, 117101
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@resco.ru www.resco.ru

6, Nagornyy prospekt, Moscow, 117101
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@resco.ru www.resco.ru

ПОЛИС № 922/1488225523
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Глинка, д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/773001001, р/с: 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса «25» января 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. Данилова Рузана Мисовловна. Дата рождения: 24.02.1962 Адрес по месту регистрации: г.Уфа, ул.Колтуевская, д.60 Паспорт: № 80 06№129491, выдан: когда, кем Кировским РУВД г.р.Уфы Член СРО оценщиков: Союз СРО «Сибирь» E-mail: danilovarm@mail.ru тел: 8 9191564566
Представитель страховщика: Салихова С.М.	Код 15384921

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.02.2019г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 02.02.2020г.
2. Объекты страхования:	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, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя и период, начиная с 03.02.2019 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	10 000.000 (Десять миллионов) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	7 155 (Семь тысяч сто пятьдесят пять) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 03.02.2019г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -

ПЛАН ПОЛИСА № 922/1488225523
2019-01-25 Москва, ул. Глинка, д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413, ИНН/КПП: 7710045520/773001001