



Общество с ограниченной ответственностью
Информационно-аналитический центр
аудита, консалтинга и оценки
"ПРОФЕССИОНАЛ"

РБ, г. Туймазы, ул. Комарова, 14, офис 39

тел. 8-(34782)-77-1-99, e-mail:

professional40@yandex.ru

ИНН 0269025107, р / с 40702810900170000155

филиал ПАО «УРАЛСИБ», г.Уфа

к / с 30101810600000000770, БИК 048073770

Отчет № 2606-24/1

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 6 769 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. ОКТЯБРЬСКИЙ, УЛ. ШКОЛЬНАЯ, ДОМ 1, КОРПУС Б

Исполнитель:

ООО ИЦАО «Профессионал»

Оценщик:

Антонова Л.Ф.

Заказчик:

АО «Стронег»

Дата определения стоимости:

26.06.2024 года

Дата составления отчета:

01.07.2024 года

г. Туймазы 2024

Согласно Договору №2606-24/1 от 26.06.2024 г. проведена оценка рыночной стоимости комплекса зданий, общей площадью 6 769 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б.

Характеристика, а также расчет стоимости представлен в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в данном письме, не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенный анализ и расчеты показали, что по состоянию на дату оценки:

рыночная стоимость объектов оценки, расположенных по адресу:

Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б, для целей принятия управленческих решений по состоянию на 26.06.2024 г.

35 621 000 (Тридцать пять миллионов шестьсот двадцать одна тысяча) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование	Кад. номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое строение – здание цеха пенополистирола	02:57:040206:109	2142,4	1 628 000
2	Нежилое строение – здание цеха облицовочной плитки	02:57:040206:110	1717,3	7 624 000
3	Нежилое помещение – цех гипсовых изделий	02:57:040206:132	1922,1	5 806 000
4	Нежилое помещение	02:57:040206:122	14,1	160 000
5	Нежилое помещение – административное здание	02:57:040206:131	973,1	11 051 000
6	Земельный участок	02:57:040206:140	47 366,0	9 352 000
	Итого:			35 621 000

Оценка объекта произведена на основании:

- непосредственного исследования на месте, технической экспертизы, определения фактического состояния;
- анализа информации относительно реально сложившихся уровней цен на аналоговые объекты, материалы и расценки на работы, нормативно устанавливаемых коэффициентов и законодательных актов, связанных с объектами оценки;
- использования различных методов оценки.

Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Данные о приведенных расчетах приведены в письменном отчете.

На наш взгляд, оценка произведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО-I,II,III,IV,V,VI утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200), ФСО №7, ФСО № 9 (утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327) и Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

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

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

Оценщик:

Л.Ф. Антонова

Директор ООО ИЦАО «Профессионал»:

Л.Ф. Антонова

СОДЕРЖАНИЕ

1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
1 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССЫ ОЦЕНКИ.	16
2.1 ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ.....	16
2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ.....	19
3.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ РЕГИОНА.....	19
3.2. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ.....	34
4 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	76
6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....	77
6.1 Понятие рыночной стоимости.....	77
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	97
8 СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	100
9 СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.....	101
10 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	102
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	103

ОТЧЕТ №2606-24/1

1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Основные сведения об исполнителе

Исполнитель	ООО ИЦАО "Профессионал", ОГРН 1060269018050 от 12.10.2006
Место нахождения Исполнителя	Республика Башкортостан, Туймазинский район, г.Туймазы, ул.Комарова, д.14, офис 39
Почтовый адрес Исполнителя	Республика Башкортостан, г.Туймазы, ул.Комарова, дом 14, офис 39
Банковские реквизиты Исполнителя	Филиал ПАО "Уралсиб" в г.Уфа, р/с 40702810900170000155, к/с 30101810600000000770, БИК 048073770
Контактная информация	Тел./факс 8-34782-77-1-99, моб.8-927-23-88-285, email: professional40@yandex.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 2030041-1218147/24 ОО, выдан ООО «СК «Согласие», период страхования с 21.05.2024 г. по 20.05.2025 г.) Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб.

Основные сведения об оценщиках.

• Оценщик	Антонова Лейсан Фагимовна Местонахождение: Республика Башкортостан, Туймазинский район, г.Туймазы, ул.Комарова, д.14, офис 39 Трудовой договор: № 1 от 12.10.2006 г.
• Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке ПП №492508 от 16.10.2006 г., Башкирский государственный университет г.Уфа. • Дата начала стажа деятельности в оценке: 31.07.2007 г.
• Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	<ul style="list-style-type: none"> • Общероссийская Общественная организация "Российское Общество Оценщиков", дата вступления 31.07.2007, номер в реестре СРО 000497
• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности (оценка недвижимости)	№038114-1 от 07.06.2024г.
• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности (оценка движимого имущества)	№034663-2 от 16.12.2022г.
Квалификация специалиста	<ul style="list-style-type: none"> • Основное образование высшее экономическое, юридическое. • Диплом о профессиональной переподготовке ПП №492508 от 16.10.2006 г., Башкирский государственный университет г.Уфа. • Дата начала стажа деятельности в оценке: 31.07.2007 г. • • Профессиональная переподготовка по программе «Независимая техническая экспертиза транспортных средств». Частное образовательное учреждение Учебный центр «ГрандАвто» в 2015 году. Диплом ПП № 000200 от 13 марта 2015 г. Регистрационный номер гос. реестра экспертов – техников №3205 от 19.06.2015 г.
• Сведения о страховом	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при

ОТЧЕТ №2606-24/1

полисе Оценщика	осуществлении оценочной деятельности № 2030041-1218148/24 ОО, выдан ООО «СК «Согласие», период страхования с 21.05.2024 г. по 20.05.2025 г.) Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб
<ul style="list-style-type: none"> Привлекаемые к проведению оценки специалисты 	<ul style="list-style-type: none"> Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Перечень лиц (Оценщиков) являющихся штатными работниками юридического лица, отвечающие требованиям, установленным Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ/степень участия в работе над отчетом	<ol style="list-style-type: none"> Антонова Лейсан Фагимовна - 100% Харисова Лилия Гамилевна – 0%

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях.

№ п/п	Наименование сведений	Информация
1	Организационно правовая форма	Не привлекались
2	Полное наименование	-
3	Основной государственный регистрационный номер	-
4	Дата присвоения ОГРН	-
5	Место нахождения	-
6	Степень участия в проведении оценки объекта оценки	-
7	Обоснование необходимости привлечения организации	-

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах.

№ п/п	Наименование сведений	Информация
1	Фамилия имя отчество специалиста	Не привлекались
2	Занимаемая должность	-
3	Стаж работы	-
4	Степень участия в проведении оценки объекта оценки	-
5	Обоснование необходимости привлечения специалиста	-

Сведения о заказчике.

№ п/п	Наименование сведений	Информация
1	Заказчик	АО «Стронег»
	Полное наименование	Акционерное общество “Стронег”
	Сокращенное наименование	АО «Стронег»
	Юридический адрес	452602, РБ, г. Октябрьский, Пр. Ленина, 37 а
2	Почтовый адрес	452602, РБ, г. Октябрьский, Пр. Ленина, 37а
	Электронная почта	info@stroneg-rb.ru
	Телефон	8 (34767)7-11-69
	ИНН / КПП	0265001659 / 026501001
	ОГРН	1020201929978
	ОКПО	04804824
	ОКТМО	80735000
	ОКВЭД	70.22; 68.20.2 и т.д.
	ОКОПФ	60
	ОКФС	17
	ОКОГУ	49001
	Расчетный счет	40702810806380101884

ОТЧЕТ №2606-24/1

Наименование банка Корреспондентский счет БИК	Отделение №8598 Сбербанка России ПАО «Сбербанк» 30101810300000000601 048073601
Расчетный счет Наименование банка Корреспондентский счет БИК	40702.810.3.25300005523 ПРИВОЛЖСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО РОСБАНК 30101810400000000747 042202747

Задание на оценку.

Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки № 2606-24/1 от 26.06.2024 г.			
Объект(ы) обследования в оценке	№ п/п	Наименование	Кад. номер	Площадь, кв.м.
	1	Нежилое строение – здание цеха пенополистирола	02:57:040206:109	2142,4
	2	Нежилое строение – здание цеха облицовочной плитки	02:57:040206:110	1717,3
	3	Нежилое помещение – цех гипсовых изделий	02:57:040206:132	1922,1
	4	Нежилое помещение	02:57:040206:122	14,1
	5	Нежилое помещение – административное здание	02:57:040206:131	973,1
	6	Земельный участок	02:57:040206:140	47 366,0
Местонахождение объекта(ов) оценки	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б			
Состав объекта(ов) оценки	№ п/п	Наименование	Кад. номер	Площадь, кв.м.
	1	Нежилое строение – здание цеха пенополистирола	02:57:040206:109	2142,4
	2	Нежилое строение – здание цеха облицовочной плитки	02:57:040206:110	1717,3
	3	Нежилое помещение – цех гипсовых изделий	02:57:040206:132	1922,1
	4	Нежилое помещение	02:57:040206:122	14,1
	5	Нежилое помещение – административное здание	02:57:040206:131	973,1
	6	Земельный участок	02:57:040206:140	47 366,0
Характеристики объекта(ов) оценки	Согласно следующим документам: 1. Выписки из ЕГРН от 06.06.2018 г. (на нежилое здание); 2. Свидетельство о ГРП 02 АА 246807 от 30.08.2004 г.; 3. Свидетельство о ГРП 02 АА 246806 от 30.08.2004 г.; 4. Технический паспорт 5. Договор аренды земель города Октябрьского № РБ-57-48-2013 от 25.04.2013 г.			
Фактическое использование	По назначению			
Имущественные права на объект(ы) оценки	Вид права на здания: Собственность ООО «Стройматериалы-Стронег» Вид права на земельный участок: Право аренды ООО «Стройматериалы-Стронег»			
Права, учитываемые при оценке	Нежилые здания, помещения - право собственности (см. приложение «Выписки из ЕГРН») Земельный участок – право аренды			

ОТЧЕТ №2606-24/1

	(см. приложение «Договор аренды земель города Октябрьского № РБ-57-48-2013 от 25.04.2013 г.»)			
Сведения об ограничениях (обременениях) прав, учитываемых при оценке	Нежилые здания и помещения – не зарегистрировано (см. приложение «Выписки из ЕГРН»)			
Сведения о наличии/отсутствии ограничений в использовании земельного участка (сервитут/зоны с особыми условиями использования территорий), на котором расположен объект недвижимости	Данные ограничения отсутствуют (см. приложение «Выписки из ЕГРН»)			
Обременения в виде залога и обременений в виде ограничений в использовании	Данные обременения отсутствуют (см. приложение «Выписки из ЕГРН»)			
Кадастровый (или условный) номер	№ п/п	Наименование	Кад. номер	
	1	Нежилое строение – здание цеха пенополистирола	02:57:040206:109	
	2	Нежилое строение – здание цеха облицовочной плитки	02:57:040206:110	
	3	Нежилое помещение – цех гипсовых изделий	02:57:040206:132	
	4	Нежилое помещение	02:57:040206:122	
	5	Нежилое помещение – административное здание	02:57:040206:131	
	6	Земельный участок	02:57:040206:140	
(см. приложение «Выписка из ЕГРН»)				
Номер кадастрового квартала	02:57:040206 (см. http://zkprb.ru/)			
Кадастровая стоимость	№ п/п	Наименование	Кад. номер	Кадастровая стоимость, руб.
	1	Нежилое строение – здание цеха пенополистирола	02:57:040206:109	12 051 474,41
	2	Нежилое строение – здание цеха облицовочной плитки	02:57:040206:110	9 845 085,13
	3	Нежилое помещение – цех гипсовых изделий	02:57:040206:132	36 736 847,43
	4	Нежилое помещение	02:57:040206:122	272 337,13
	5	Нежилое помещение – административное здание	02:57:040206:131	18 597 760,70
	6	Земельный участок	02:57:040206:140	763 948,71

ОТЧЕТ №2606-24/1

Балансовая стоимость объекта(ов)	№ п/п	Наименование	Балансовая первоначальная стоимость, руб.	Балансовая остаточная стоимость, руб.
	1	Нежилое строение – здание цеха пенополистирола	792 272,00	296 174,14
	2	Нежилое строение – здание цеха облицовочной плитки	2 763 604,00	1 386 627,60
	3	Нежилое помещение – цех гипсовых изделий	2 806 824,00	1 055 934,14
	4	Нежилое помещение	77 027,61	29 124,91
	5	Нежилое помещение – административное здание	5 315 997,39	2 010 031,73
	6	Земельный участок	-	-
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость			
Иные расчетные величины	Не рассчитываются			
Предпосылки оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1) предполагается сделка с объектом оценки 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 3) предполагаемое использование объекта для целей залога – текущее использование 4) предполагаемое использование объекта для целей купли-продажи – наиболее эффективное использование 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. 			
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объектов с целью принятия управленческих решений			
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости объекта с целью принятия управленческих решений; ограничения – определение рыночной стоимости объекта(ов) оценки по фактическому использованию (подробнее см.раздел 1.10 настоящего отчета)			
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (подробнее см.раздел 1.10 настоящего отчета)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Соответствие законодательству об оценочной деятельности; федеральным и международным стандартам оценки; российским методическим разработкам, не противоречащим принципам оценки; действующему законодательству РФ ➤ Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанным явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. ➤ Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. ➤ Юридическая экспертиза прав на объект оценки, в так же предоставленных исходных документов и информации не производилась. ➤ Оценка производится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, работа по оценке не включает анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. ➤ Оценщик в праве самостоятельно определить дополнительные допущения и ограничения в рамках конкретных выбранных методов оценки. 			

ОТЧЕТ №2606-24/1

	➤ Оценка проводится на дату проведения оценки.
Специальные допущения, иные существенные допущения оценки	Не предусмотрено
Ограничение на использование, распространение, публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Не установлено
Пределы применения полученного результата	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целях. ➤ Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. ➤ Настоящая оценка выполнена на основе информации, предоставленной Заказчиком оценки.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	<p>Материалы и информация, предоставленные заказчиком необходимые для проведения оценки предоставлены 26.06.2024 года в полном объеме:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Выписки из ЕГРН от 06.06.2018 г. (на нежилое здание); 2. Свидетельство о ГРП 02 АА 246807 от 30.08.2004 г.; 3. Свидетельство о ГРП 02 АА 246806 от 30.08.2004 г.; 4. Технический паспорт 5. Договор аренды земель города Октябрьского № РБ-57-48-2013 от 25.04.2013 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	Осмотр проходил визуально с проведением фотосъемки объекта оценки
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	26.06.2024 г.
Дата осмотра	26.06.2024 г.
Срок проведения оценки	26.06.2024 г. – 01.07.2024 г.
Дата составления отчета	01.07.2024 г.
Срок экспозиции объекта по	Более 12 месяцев

ОТЧЕТ №2606-24/1

ликвидационной стоимости	
Форма отчета	Полная развернутая На бумажном носителе в 1 экземпляре Заказчику оценки
Основная законодательная база	Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Применяемые стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки (ФСО-I,II,III,IV,V,VI утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200), ФСО №7, ФСО № 9 (утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327), Стандарты оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
Дополнительные сведения	Определение итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость. Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено единой величиной в валюте Российской Федерации и может быть представлено в округленной форме по правилам округления.
Привлечение отраслевых экспертов	Нет

Перечень использованных данных и источников их получения.

«Справочник оценщика недвижимости 2018 г.» г. Нижний Новгород (см. приложение)

Сайт: https://cbr.ru/hd_base/keyrate/

Сайт: www.avito.ru

Примечание: остальные использованные в расчетах данные и источники их получения указаны в тексте отчёта по мере возникновения необходимости их применения.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Документ
<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписки из ЕГРН от 06.06.2018 г. (на нежилое здание); 2. Свидетельство о ГРП 02 АА 246807 от 30.08.2004 г.; 3. Свидетельство о ГРП 02 АА 246806 от 30.08.2004 г.; 4. Технический паспорт 5. Договор аренды земель города Октябрьского № РБ-57-48-2013 от 25.04.2013 г.

Анализ информации, предоставленной Заказчиком.

Наименование	Документ	Вывод
Информация о виде объеме прав на объект оценки	Свидетельство о ГРП на объект(ы) оценки. Технический паспорт помещения объекта(ов) оценки	Настоящий отчет выполнен на основании информации, документов и сведений, предоставленных Заказчиком.
Сопоставление данных об объекте оценки	Количественные и качественные характеристики объекта оценки определялись на основании данных, предоставленных Заказчиком, и при осмотре объекта оценки.	Проведено при осмотре объекта оценки. Наличие перепланировки не выявлены.

ОТЧЕТ №2606-24/1

Наличие обременений объекта оценки	Свидетельство о ГРП на объект(ы) оценки.	Расчёт обременений не производился.
Наличие неотделимых улучшений объекта оценки	Определялись на основании данных, предоставленных Заказчиком, и при осмотре объекта оценки.	При осмотре объекта(ов) оценки и расспросе Заказчика оценки выявлено не было

Анализ достаточности информации.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Проведенный анализ документов, предоставленных Заказчиком (см. раздел 1.7 настоящего отчёта), показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта имеются все необходимые данные.

Анализ достоверности информации.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Вместе с тем, оценщик не несёт ответственности за полноту предоставленной Заказчиком информации, на нём не лежит ответственность по выявлению ограничений и обременений объекта оценки, а также иных факторов, способных оказать существенное влияние на итоговую стоимость объекта оценки. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы и т.п.), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе. Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня на оценку, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в предоставленных Заказчиком документах на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый номер, местоположение и др.)

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соответствует имуществу, указанному в предоставленных документах. Таким образом, Заказчиком была предоставлена вся необходимая для проведения оценки объекта оценки информация, которую следует признать достаточной и достоверной. Помимо предоставленной Заказчиком информации, в настоящем отчёте использованы также иные данные, полученные из общедоступных средств массовой информации, и собственная база данных оценщика.

Принятые допущения, ограничения и дополнительные условия, использованные при проведении оценки.

Следующие допущения, ограничения и дополнительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание и толкование Сторонами. Все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон.

Общая цель Отчета

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в настоящем тексте целей, т.е. проведенный анализ и данные оценщиками заключения не содержат (полностью или частично) предвзятых мнений, допущений и предпосылок.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Содержащиеся в отчёте анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и

действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчёта.

Заключение о стоимости относится к объекту настоящей оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое не оговорено в отчёте.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости (сумма денежного выражения ценности собственности, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, рассчитанная в данном отчёте, не носит побудительного характера к совершению сделки с ним. Она может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Конфиденциальность

Стороны выдвигают и взаимно принимают требования строгой конфиденциальности в отношении любых фактов и данных, ставших известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между Заказчиком и Оценщиком.

Заказчик должен принять условие, что без письменного согласия Оценщика не упоминать имена или отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам кроме как для целей указанных в договоре.

Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохраняет конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Ответственность Оценщиков

Оценщик утверждает, что проведенная в соответствии с договором работа по оценке соответствует общепризнанным, профессиональным стандартам оценки, а привлеченный для ее выполнения персонал соответствует действующим требованиям.

Настоящий Отчет был подготовлен на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии со стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, Кодекса профессиональной этики и Стандартов профессиональных организаций.

Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, и полагает, что предоставленная информация является точной, правдивой и не требующей дальнейшей проверки.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам, выступает как независимый и незаинтересованный исполнитель, размер вознаграждения которого никоим образом и ни в какой степени не связан с его выводами относительно конечной оценки стоимости Объекта.

Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить и защитить Оценщика от предъявления претензий, материальной ответственности, от всякого рода расходов, убытков и потерь, происходящих из претензий и исков третьих лиц, вследствие легального использования третьими лицами результатов настоящего Отчета об оценке, за исключением случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что данные претензии, материальная ответственность, расходы, убытки, потери и задолженности являются следствием прямого мошенничества, профессиональной халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения ими своих обязательств по настоящему Отчету.

Дополнительные работы

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

Описание имущественных прав

Имущественные права на объект оценки (права собственности, аренды и т.п.) предполагаются полностью соответствующими требованиям действующего Законодательства РФ, если иное не оговорено специально.

Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад и не находящимся под арестом, если иное не оговорено специально.

Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера и свидетельства, подтверждающие имущественные права, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного и общероссийского уровней существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объект, рассматриваемый в настоящем отчете.

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

Неявные характеристики и скрытые дефекты

Оценщики не несут ответственности за оценку состояния тех частей Объекта, которые невозможно обнаружить иначе, как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций. Подразумевается, что у оцениваемого объекта не имеется каких-либо скрытых недостатков или преимуществ, которые могли бы соответственно уменьшить или увеличить его стоимость.

Оценщик не несет ответственности за наличие таких недостатков или преимуществ, а также за организацию независимой технической экспертизы, которая могла бы выявить такие преимущества или недостатки.

Настоящий Отчет рассматривал права землепользования лишь относительно поверхностного слоя земли, не затрагивая иных аспектов этой проблемы. Оценка не учитывала возможного влияния токсичных, вредоносных или зараженных веществ, материалов или их компонентов, находящихся на Объекте, а также стоимость их удаления, в определении которых Оценщики не в праве считать себя достаточно компетентными.

Осмотр объекта оценки оценщиками производился совместно с представителями Заказчика. Оценка выполнена ретроспективно на дату определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценки на основании интервью с представителями Заказчика, документов и иной информации, предоставленных представителями Заказчика. Оценщики не проводили никаких измерительных работ на местности с применением специального оборудования и инструмента, и не принимают на себя ответственность за таковые.

Заключительные положения

Информация, предоставленная специалистами сторонних организаций, представляется Оценщику вполне надежной, но без каких-либо гарантий с его стороны или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, вся разрешительная документация законодательных и исполнительных властей существует или может быть запрошена и получена, либо обновлена для исполнения любых предполагаемых функций на Объекте оценки, для которого производились настоящие расчеты.

Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации. Анализ и глубина проведенной работы соответствуют объему предоставленной Оценщику информации.

Все расчеты производились Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excell». В расчетных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.

Применяемые стандарты оценки и обоснование их использования.

Выбор стандарта оценки определяется, в первую очередь, целью и конкретными обстоятельствами оценки. В некоторых ситуациях применение конкретного стандарта диктуется законодательно, в других – производится по усмотрению заинтересованных Сторон.

Настоящая оценка выполнена в соответствии со следующими нормативно-законодательными документами и стандартами:

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

2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утверждённые приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:

- ФСО № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»;
- ФСО № II «Виды стоимости»;
- ФСО № III «Процесс оценки»;
- ФСО № IV «Задание на оценку»;
- ФСО № V «Подходы и методы оценки»;
- ФСО № VI «Отчет об оценке»;

а также Федеральные стандарты оценки ФСО №7, утверждённые приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611 «Оценка недвижимости» и ФСО № 9 утверждённые приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327 «Оценка для целей залога», свод стандартов оценки НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»».

Использование федеральных стандартов оценки объясняется обязательностью их применения субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки и составлении отчёта об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

3. Свод Стандартов оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» 2020 (СПОД РОО 2020), введённый в качестве Системы Стандартов РОО решением Правления Российского общества оценщиков (протокол № 29 от 29 декабря 2020 г.). Данный Свод Стандартов построен на основе действующих Международных Стандартов Оценки (МСО) и Европейских Стандартов Оценки (ЕСО). Использование данных Стандартов объясняется тем, что подписавший настоящий отчёт оценщик является действительным членом РОО.

4. Международные стандарты оценки. Восьмое издание. 2007 (МСО 2007) (аутентичный перевод на русский язык с печатного англоязычного оригинала, выпущенного Международным комитетом по стандартам оценки (МКСО), Российское общество оценщиков (РОО), г. Москва, 2008 год).

Стандарты Российского Общества Оценщиков и Международные стандарты оценки применяются в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

Основные факты и выводы.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.

Договор на оказание информационно-консультационных услуг по определению стоимости имущества №2606-24/1 от 26.06.2024 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

№ п/п	Наименование	Кад. номер	Площадь, кв.м.
1	Нежилое строение – здание цеха пенополистирола	02:57:040206:109	2142,4
2	Нежилое строение – здание цеха облицовочной плитки	02:57:040206:110	1717,3
3	Нежилое помещение – цех гипсовых изделий	02:57:040206:132	1922,1
4	Нежилое помещение	02:57:040206:122	14,1
5	Нежилое помещение – административное здание	02:57:040206:131	973,1
6	Земельный участок	02:57:040206:140	47 366,0

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Основываясь на фактах, предположениях и применённых в настоящем отчёте подходах оценки, оценщик пришёл к следующему заключению.

ОТЧЕТ №2606-24/1

№ п/п	Наименование	Площадь	Стоимость полученная доходным подходом	Удельный вес	Стоимость полученная сравнительным подходом	дельный вес	Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом округления), руб.
1	Нежилое строение – здание цеха пенополистирола	2142,4	-	0	1 628 000	1,0	1 628 000
2	Нежилое строение – здание цеха облицовочной плитки	1717,3	-	0	7 624 000	1,0	7 624 000
3	Нежилое помещение – цех гипсовых изделий	1922,1	-	0	5 806 000	1,0	5 806 000
4	Нежилое помещение	14,1	-	0	160 000	1,0	160 000
5	Нежилое помещение – административное здание	973,1	-	0	11 051 000	1,0	11 051 000
6	Земельный участок	47 366,0	-	0	9 352 000	1,0	9 352 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки.

*Рыночная стоимость объектов оценки, расположенных по адресу:
Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б, для целей принятия
управленческих решений по состоянию на 26.06.2024 г.
35 621 000 (Тридцать пять миллионов шестьсот двадцать одна тысяча) рублей, в том числе:*

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое строение – здание цеха пенополистирола	2142,4	1 628 000
2	Нежилое строение – здание цеха облицовочной плитки	1717,3	7 624 000
3	Нежилое помещение – цех гипсовых изделий	1922,1	5 806 000
4	Нежилое помещение	14,1	160 000
5	Нежилое помещение – административное здание	973,1	11 051 000
6	Земельный участок	47 366,0	9 352 000

1.12 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта.

При проведении оценки объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

Оценщик, используя при проведении оценки объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

Использованные при проведении оценки объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объекта прав.

Права на объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

Содержащиеся в настоящем отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки объектов.

Оценка объекта проводилась оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и Федеральным стандартам оценки.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССЫ ОЦЕНКИ

2.1 Цель и задачи оценки.

Целью и задачами настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки с целью залога в банк.

В соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года за №135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Примечания.

1. Рыночная стоимость является величиной расчётной, а не предопределённой заранее, или реальной ценой продажи.

2. Оценка отражает действительное состояние рынка на конкретную дату оценки, но не на прошедшую или будущую.

3. Рынок является открытым и конкурентным и позволяет взаимодействовать достаточному числу покупателей и продавцов, а собственность должна находиться на рынке в течение разумного периода времени.

4. Покупатель и продавец являются гипотетическими фигурами, но принимается, что они типичны по своей мотивации, экономически рациональны, не находятся под посторонним давлением, разумно

ОТЧЕТ №2606-24/1

осторожны, обладают необходимыми знаниями и стремятся в максимальной степени реализовать свои интересы.

5. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

6. Рыночная стоимость является идеальным эталоном стоимости в обмене, но в силу нарушения в реальных сделках вышеуказанных допущений (п.п.1-5) она, как правило, редко достижима.

Процедура и проведение оценки (последовательность определения стоимости объекта)

Процедура оценки имущества - совокупность приёмов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчётов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Процедура проведения оценки включает в себя следующие шаги:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе:
 - осмотр объекта оценки;
 - интервью с владельцем (руководителями и специалистами предприятия);
 - изучение правовой, технической, бухгалтерской, статистической и иной документации; исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов, сравнительный анализ стоимости аналогов и т.п.;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление развёрнутого письменного отчёта об оценке и передача его заказчику.

Этапы выполненных работ при проведении настоящей оценки отражены ниже в таблице:

Таблица процесса оценки и анализа полученной информации

№ п/п	Этап работ	Сведения о выполнении
1	Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	проведено
3	Установление количественных и качественных характеристик Объекта, ознакомление с его историей, осмотр и изучение его физических свойств, технического состояния и вида текущего использования. Сбор различной информации об объекте оценки: <ul style="list-style-type: none">- об имущественных правах на него;- о наличии/отсутствии обременений, связанных с объектом оценки;- о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, способную повлиять на результаты оценки объекта оценки;- о наличии/отсутствии факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость и т.п.	проведено
4	Интервью с владельцем с целью получения развёрнутой информации об Объекте, дополнительных улучшениях (либо недостатках), не отраженных в документах об Объекте оценки	проведено
5	Осмотр объекта оценки и его ближайшего окружения с фотографированием	проведено
6	Анализ представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки Объекта оценки	проведено

7	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки, и значений или диапазонов значений основных ценообразующих факторов	проведено
8	Выбор и обоснование (либо обоснование отказа от применения) методов расчёта в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов	проведено
9	Осуществление расчётов согласно выбранным методам в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов	проведено
10	Согласование (обобщение) полученных результатов оценки в рамках трёх подходов (затратный, сравнительный, доходный), вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	проведено
11	Составление письменного отчёта об оценке	проведено

Методология процесса оценки.

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

При оценке объектов недвижимости в соответствии с п. 4 ФСО №7 объектами оценки могут выступать объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Кроме того, объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

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.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

Земельный участок – часть поверхностного (почвенного) слоя суши, определённая территориальными границами. Собственники земельного участка вправе использовать по своему усмотрению всё, что находится под и над поверхностью этого участка. При этом для пользования воздушным пространством на большой высоте и недрами необходимо получить соответствующие лицензии и осуществлять периодические платежи за их использование.

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

ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устаревания. 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.

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.

Процесс оценки начинается с общего осмотра места расположения земельного участка и возведённых на нём строений, его описания, определения состояния и выделения особенностей.

Следующий этап оценки - определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок аналогичных объектов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

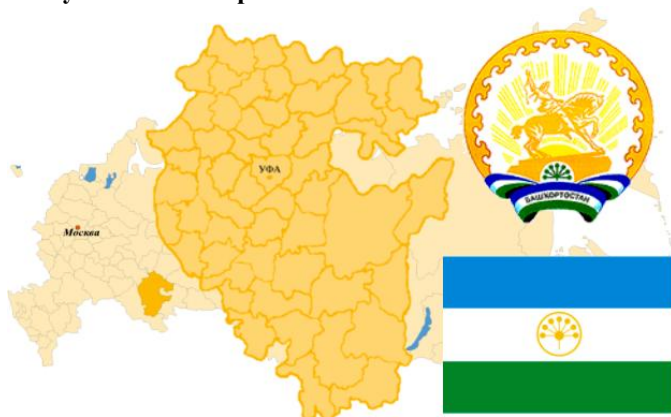
При определении стоимости имущества используют три основных подхода

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

3.1 Общие сведения региона

Республика Башкортостан



Башкортостáн (башк. Башкортостан), или Респу́блика Башкортостáн (башк. Башкортостан Республикаһы; также: Башкíрия; 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. Образована 15 ноября [28 ноября] 1917 года как Башкурдистан (Башкортостан). 20 марта 1919 года в результате подписания «Соглашения центральной Советской власти с Башкирским Правительством о Советской Автономной Башкирии» юридически закрепляло создание Автономной Башкирской Советской Республики, имело также значение первой ее Конституции.

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.

География

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, растительность и животный мир

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 дубовыми лесами, 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 и заповедники

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°C , абсолютный максимум: $+42^{\circ}\text{C}$. 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. 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. Наименование Башкирия является неофициальным русским названием региона.

Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

Краткая характеристика г.Октябрьский.

Октябрьский (башк. Октябрьский) — город республиканского значения в России, на западе Башкирии, в 180 км от Уфы. Основан при разработке Туймазинского нефтяного месторождения из сёл Старые Туймазы, Верхнее Зайтово, Нарышево, Туркменево и Московка. Площадь города составляет более 100 км². Город республиканского значения, образует одноимённый городской округ.

Этимология

Посёлок возник в 1945 году при нефтяном промысле Туймазинского нефтяного месторождения, с 1946 года — город, получивший название Октябрьский.

История

На стоянке Муллино II, которая датируется по рубежам VII—VI тыс. до н. э., найдены самые древние останки домашней лошади [источник не указан 2060 дней]. По данным археологических исследований А. В. Збруевой, В. Е. Гарутта, С. И. Киктенко, А. П. Шокурова, В. Л. Яхимович район города Октябрьского в I тысячелетии н. э. был заселён людьми кипчакско-тюркского племени.

В период Волго-Булгарского государства на кочевьях скотоводов начинается пашенное земледелие. Во второй половине XVI в. и в течение XVII века Икская долина и склоны Нарыштау стали местом массового переселения народов Среднего Поволжья. Происходит хозяйственное освоение края.

В 1632 г. старшина Кыр-Еланского рода Кулчан сын Куккуз-бея получил от Уфимского воеводы князя М. Ю. Трубецкого жалованную грамоту Московского царя на владение вотчинной землёй по долине реки Ик и склонам Нарыштау. В этих местах появились деревни: в 1684 г. началось становление Туркменево, в 1742 г. — строительство Нарышево, в 1740—50-е гг. появились Мулла, Верхне-Зайтово. В эти же годы строился здесь аул родового старшины Москау Давлеткулова Тау-Баш, названный позже Московской.

В период кантонной системы управления деревни склона Нарыш-Тау входили в состав 12 башкирского и 5 мишарско-татарского кантонов, население относилось к военному сословию. С образованием Уфимской губернии в 1865 г. они вошли в Верхне-Бишиндинскую волость Белебеевского уезда[9].

Образование посёлка нефтяников

Становление города

5 апреля 1946 года рабочий посёлок Октябрьский Туймазинского района был преобразован в город республиканского подчинения. В состав города вошла деревня Муллино.

Рабочий посёлок застраивался бессистемно, необходимо было упорядочить сложное городское образование, потому в Москве архитектурной мастерской № 1 братьев Весниных был заказан генеральный план города. Генплан был разработан в классическом духе русского градостроительного искусства. От образовавшейся вдоль Ика Девонской улицы и примыкающей к нему застройки была запроектирована регулярная квартальная застройка. От центра шла широкая улица Горького до проектируемого железнодорожного вокзала по Северной улице. Под городские парки были отведены два больших участка, один для основанного в 1946 году парка нефтяников, второй для будущего парка им. Ю. Гагарина по проекту В. Г. Кениг. По периметру парков запроектировано Садовое кольцо по подобию столицы. В плане городская застройка напоминает силуэт фонтана нефти, идущего по центру — проспекту, от Девонской улицы и за Садовым кольцом разбрасывающего кварталы малоэтажных домов. Город от восьмиэтажных доминант гостиницы и банка постепенно переходил на 3—5-этажную застройку, а затем в пригороде на 1—2-этажные дома.

В 1946—47 годах были построены около полутысячи финских домов и бараков по проекту В. Г. Кениг. Дома образовали Зелёный и Восточный посёлки.

С 29 мая 1952 года по 30 апреля 1953 года город Октябрьский находился в составе Уфимской области.

В начале 1950-х годов город застраивался 2—5-этажными капитальными домами, спроектированными как единый архитектурный ансамбль квартальной застройки. В это время возведены значительные общественные сооружения города: дом техники, ДК строителей, универмаг, 10 школьных зданий, 8 детских садов и яслей. Построены роддом и больничный городок нефтяников, состоящий из четырёх корпусов и других построек. К началу 1960-х годов было завершено формирование нового административного центра и проспекта им. Сталина (позже пр. им. Ленина) 2—6-этажными капитальными жилыми домами и зданиями. С началом хрущёвской кампании по обеспечению населения дешёвыми квартирами начался снос первоначальных кварталов и внедрение в сложившуюся гармоничную застройку пятиэтажных домов.

Крупным градообразующим фактором Октябрьского явилось строительство в 1970-х годах спутника КамАЗа — завода автоприборов. Город получил развитие в восточном направлении. В ленинградском НИИП градостроительства в 1977 г. архитектором С. Н. Самениной был разработан генеральный план города под руководством С. И. Соколова.

В конкурсе «Самое благоустроенное городское (сельское) поселение России за 2010 год» город занял третье место в категории «Городские поселения с населением от 100 тысяч человек и более».

ОТЧЕТ №2606-24/1

В конкурсе «Самое благоустроенное городское (сельское) поселение России за 2015 год» Октябрьский занял первое место в категории «Городские поселения с населением от 100 тысяч человек и более».

География



Вид на федеральную трассу М5 с панорамой города.

Является пятым по величине городом в республике Башкортостан, находится на её западе, в 180 км от Уфы.

Расположен в Приуральской зоне (Бугульминско-Белебеевская возвышенность), на правом берегу реки Ик, являющейся одновременно границей с Республикой Татарстан. Находится вблизи федеральной трассы М5 «Урал».

Расстояние до Москвы — 1245 км, до ближайшей железнодорожной пассажирской станций Урусу (Татарстан) — около 15 км, станции Туймазы (Башкортостан) — 25 км.

В черте города находится тупиковая железнодорожная станция Нарышево (без пассажирского движения). В 9 км юго-западнее города имеется спортивный аэродром Октябрьский (бывший аэропорт).

Через город протекает река Каинлыкуль.

Часовой пояс

Октябрьский находится в часовой зоне МСК+2. Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +5:00.

Климат

Показатель	Климат Октябрьского												Год
	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.	
Средняя температура, °С	-11,2	-11	-5,9	4,6	13,8	19,1	20,9	18,3	12,5	4,5	-4,8	-10,4	4,3

Источник: NASA. База данных RETScreen

- Среднегодовая температура воздуха: + 4,3 °С;
- Относительная влажность воздуха: 67,2 %;
- Средняя скорость ветра: 3,6 м/с;

Местное самоуправление

Структуру органов местного самоуправления города как городского округа составляют:

- представительный орган городского округа, именуемый Советом;
- глава городского округа, именуемый председателем Совета;
- администрация городского округа, именуемая Администрацией.

Главы администрации городского округа

- 2005—2013 — Молчанов Сергей Александрович
- 2013—2023 — Шмелёв Алексей Николаевич
- с 2023 года — Пальчинский, Алексей Евгеньевич

Председатель Совета

- Имангулов, Айдар Адгамович

Руководители города Октябрьского

Руководители города Октябрьского (с 1947 года по настоящее время):

- председатель исполкома Закиров, Рауф Абдулхакович (1947—1953)
- председатель исполкома Харисов, Галлямгор Харисович (1953—1957)
- председатель исполкома Торшин, Александр Павлович (1957—1964)
- председатель исполкома Клинов, Иван Елизарович (1965—1984)
- председатель исполкома Хайрутдинов, Фавис Ямгутдинович (1984—1990)
- председатель исполкома Огородников, Игорь Витальевич (1990—1991)
- председатель исполкома Корольков, Юрий Васильевич (1991—1992)
- глава администрации Корольков, Юрий Васильевич (1992—2003);
- глава администрации Молчанов, Сергей Александрович (2003—2013);
- глава администрации Шмелёв, Алексей Николаевич (2013—2023);
- глава администрации Пальчинский, Алексей Евгеньевич (и.о. с 14 сентября 2023 года, с 1 декабря 2023 года).

Территориальное деление

- 7-й микрорайон;
- 21-й микрорайон;
- 23-й микрорайон;
- 24-й микрорайон;
- 25-й микрорайон;
- 26-й микрорайон;
- 28-й микрорайон;
- 29-й микрорайон;
- 32-й микрорайон;
- 34-й микрорайон;
- 35-й микрорайон;
- 36-й микрорайон;
- 37-й микрорайон;
- 38-й микрорайон;
- 40-й микрорайон;
- микрорайон Радужный;
- Зайтово;
- Московка;
- Муллино;
- Нарышево
- Прометей;
- Первомайский;
- Спутник;
- Туркменево;
- Озёрный;
- Речной Западный
- Солнечный;
- Зелёный посёлок.

В городе имеется две Пионерских улицы: одна расположена в посёлке Туркменево, вторая — между 35-м микрорайоном и ул. Космонавтов. Самая короткая улица города: Мичурина, имеет всего один дом № 3.

ОТЧЕТ №2606-24/1

Население

Численность населения											
1959[16]	1962[17]	1967[17]	1968[18]	1970[19]	1973[17]	1975[20]	1976[21]	1979[22]	1982[23]	1985[24]	1986[21]
64 717	↗70 000	↗79 000	↗80 000	↘77 054	↗79 000	↗82 000	→82 000 0	↗88 030	↗96 000	↗104 000 0	→104 000 0
1987[25]	1989[26]	1990[27]	1991[24]	1992[24]	1993[21]	1994[21]	1995[24]	1996[24]	1997[28]	1998[24]	1999[29]
↗106 000 0	↘104 73 2	↗105 00 0	↗107 00 0	→107 00 0	→107 00 0	↗109 00 0	↗110 00 0	↗111 00 0	→111 00 0	→111 00 0	↗111 70 0
2000[30]	2001[24]	2002[31]	2003[17]	2004[32]	2005[33]	2006[34]	2007[35]	2008[36]	2009[37]	2010[38]	2011[39]
↘111 50 0	↘111 10 0	↘108 64 7	↗108 70 0	↘108 60 0	↘108 20 0	↘107 80 0	↘107 70 0	↗108 21 1	↗109 04 4	↗109 47 4	↘109 40 0
2012[40]	2013[41]	2014[42]	2015[43]	2016[44]	2017[45]	2018[46]	2019[47]	2020[48]	2021[4]		
↗110 66 7	↗111 55 1	↗112 24 9	↗112 47 8	↗113 62 6	↗113 92 9	↘113 82 7	↗114 19 4	↘114 10 0	↗115 55 7		

По данным Всероссийской переписи населения 2020 года, на 1 октября 2021 года по численности населения город находился на 146-м месте из 1120 городов Российской Федерации. По численности населения Октябрьский занимает пятое место среди городов Республики Башкортостан.

Согласно прогнозу Минэкономразвития России, численность населения будет составлять:

- 2024 — 122,83 тыс. чел.
- 2035 — 134,36 тыс. чел.

Национальный состав

Формирование города как нефтяного центра определило его дальнейшее развитие и многонациональный состав. В настоящее время в городе проживают представители более 50 национальностей. Согласно Всероссийской переписи населения 2010 года: русские — 40,9 %, татары — 38,1 %, башкиры — 13,3 %, чувашаи — 1,8 %, украинцы — 1,3 %, марийцы — 1,2 %, лица других национальностей — 3,4 %.

По итогам переписи населения 2020 года проживали следующие национальности (национальности менее 0,1 % и другое см. в сноске к строке «Другие»):

Национальность	Численность, чел.	Доля
Русские	47 313	40,94 %
Татары	43 044	37,25 %
Башкиры	16 054	13,89 %
Чуваши	1351	1,17 %
Марийцы	953	0,82 %
Таджики	707	0,61 %
Армяне	589	0,51 %
Украинцы	539	0,47 %
Узбеки	472	0,41 %
Мордва	379	0,33 %
Немцы	322	0,28 %
Другие[54]	3834	3,32 %
Итого	115 557	100,00 %

Экономика

Город имеет значительную минерально-сырьевую базу для обеспечения производства строительных материалов: строительные камни, песчано-гравийный материал, пески для бетона и строительных материалов. Также Октябрьский является крупным индустриальным центром, в частности, машиностроение

занимает 43 %, топливная промышленность — 32 %. Предприятия города выпускают продукцию, которая включает в себя более 250 наименований: нефтепродукты, газ, нефтепромысловое и автотранспортное оборудование, строительные конструкции и материалы, вахтенные и жилые комплексы, изделия из пластмасс, керамики и фарфора.

1.1.1.1 Нефтедобывающая (топливная) промышленность

- ООО «НГДУ „Туймазанефть“» ООО «Башнефть-Добыча», АНК "Башнефть " (добыча нефти и газа, производство и реализация нефтепродуктов).

1.1.1.2 Машиностроение

- ОАО "АК «ОЗНА» (нефтеаппаратура, запасные части к буровым насосам, котельное оборудование, трубопроводная арматура, чугунные изделия).
- ОАО «Роснефтемаш» (нефтепромысловое оборудование, станки-качалки, подъемно-транспортное оборудование и подъемные краны).
- «Таргин» — (нефтеаппаратура, запасные части к буровым насосам, котельное оборудование, трубопроводная арматура, чугунные изделия).
- ООО «Октябрьскимаш» (оборудование для нефтяной, газовой и химической промышленности)
- ООО «ПетроТул» (буровое, ловильное оборудование, КНБ, сервисные услуги)

Инновационная деятельность

- ПАО НПП «ВНИИГИС» (разработка, изготовление, реализация аппаратуры и оборудования для геофизических исследований нефтяных, газовых, рудных и угольных скважин, геофизические исследования скважин). Предприятие в 2012 году внесено в реестр надёжных партнёров торгово-промышленной палаты Республики Башкортостан.
- ООО НПФ «Пакер» (проектирование, производство пакерно-якорного оборудования и скважинных компоновок для эксплуатации, интенсификации и капитального ремонта нефтяных и газовых скважин, сервисные услуги по инженерному сопровождению, установке и ремонту).
- АО НПФ «ГИТАС» (НИОКР в области создания цифровых и программно-управляемых скважинных приборов оказание услуг по геофизическим исследованиям вертикальных и наклонно-направленных скважин различного назначения).
- ООО НПП «Ингео» (конструирование, разработка и изготовление компьютеризированных аппаратно-методических комплексов и скважинных приборов для геофизических исследований нефтегазовых, рудных, угольных и гидрогеологических скважин).
- ООО НПФ «АМК Горизонт» (геофизическое сопровождение строительства нефтегазовых скважин и боковых стволов с горизонтальным окончанием).

1.1.1.3 Нефтехимическая промышленность

- ООО «ЗПИ «Альтернатива» (Октябрьский завод пластмассовых изделий) (производство товаров народного потребления из пластмассы).

1.1.1.4 Фарфоро-фаянсовая промышленность

- ООО «ИталБашкерамика» (производство керамической облицовочной плитки). Совместное итало-башкирское предприятие с полным технологическим циклом.
- ООО «Башкирский фарфор» (производство ресторанной посуды, высокохудожественных изделий, сувенирной продукции).

1.1.1.5 Промышленность строительных материалов

- ОАО «Блокжилкомплект» и ООО «Октябрьский завод металлоконструкций» (помещения контейнерного типа, металлоконструкции строительные, мобильные вагон-дома, кровельные и фасадные материалы, кровельные и стеновые материалы из листовой стали с оцинкованным и лакокрасочным покрытиями).
- ООО «Европласт» (окна, двери, алюминиевые конструкции, лоджии, секционные ворота, роллеты, жалюзи). Победитель республиканского конкурса «Лучшие товары Башкортостана-2008» в номинации «Промышленные товары для населения».

- ООО «ОЗЖБК» ДО ОАО «Стронег» (Октябрьский завод железобетонных конструкций) (изделия из бетона).
- ООО «СТ-Монтаж» (Октябрьский завод «ПромВентиляция») (производственно-монтажная компания). Специализируется на производстве систем вентиляции промышленных и гражданских объектов, аспирации и пневмотранспорта, пуско-наладке вент.оборудования.

1.1.1.6 Производство и распределение электроэнергии, газа и воды

- ОАО «Октябрьсктеплоэнерго».
- ОАО «Октябрьские электрические сети».
- ООО «Октябрьское управление энергообеспечения нефтедобычи».
- МУП «Октябрьсккоммунводоканал».

1.1.1.7 Лёгкая промышленность

- ООО «Октябрьская кожевенная фабрика» (кожа для производства обуви и одежды).
- ООО «Себа» (Октябрьская обувная фабрика: детская дошкольная и ясельная обувь; организация ликвидирована 30.12.2014).

1.1.1.8 Пищевая промышленность

- ООО «Октябрьский хлеб» (хлебобулочные, кондитерские изделия, блинно-оладьевая мука, макаронные изделия).
- ООО «Золотой Рог» (мини-мясокомбинат: колбасные изделия и мясные деликатесы).

1.1.1.9 Полиграфическая промышленность

- ГУП «Октябрьская городская типография» (печать газет, брошюр и бланков).

Образование

Высшие учебные заведения
ОФ УГНТУ в 2014 году.

- Уфимский государственный нефтяной технический университет Октябрьский филиал

- Башкирская академия комплексной безопасности предпринимательства при БашГУ.
Средние специальные учебные заведения

- Октябрьский Нефтяной колледж им. С. И. Кувыкина.
 - Октябрьский многопрофильный профессиональный колледж
 - Медресе «Нуруль Ислам»
 - Октябрьский экономический техникум.
 - Гуманитарный колледж.
 - Октябрьский музыкальный колледж.
 - Октябрьский коммунально-строительный колледж
 - Октябрьский филиал Туймазинского медицинского колледжа
- Средние учебные заведения

- Школа № 1.
- Гимназия № 2.
- Гимназия № 3.
- Башкирская гимназия № 4.
- Школа № 8
- Школа № 9.
- Школа № 10.
- Татарская гимназия № 11.

- Школа № 12.
- Школа № 13.
- Школа № 17.
- Школа № 18.
- Школа № 20.
- Школа № 22.

Учреждения дополнительного образования детей

- Дворец детского и юношеского творчества
- Дворец молодёжи
- Дом дружбы народов
- Детская художественная школа
- Детский эколого-биологический центр
- Станция детского и юношеского туризма и экскурсий

Спорт

Развитие физической культуры и спорта на территории городского округа осуществляется в соответствии с муниципальной программой «Развитие физической культуры и спорта в городском округе город Октябрьский Республики Башкортостан».

Для занятий физической культурой, спортом и туризмом в городском округе функционируют: стадион «Нефтяник», Дворец спорта, спортивный комплекс «Девон», горнолыжный комплекс «Уязы-Тау», спортивный комплекс «Апельсин сити», спортивно-оздоровительный комплекс «Спартак», городской тир. В городе работают четыре спортивные школы, на базе которых тренируются 4013 спортсменов.

Наиболее популярными видами спорта для октябрюцев являются футбол, бокс, самбо, борьба, плавание, акробатика, ориентирование, а также лыжи (биатлон). Ежегодно проводится всероссийский турнир по боксу класса «А», памяти мастера спорта России Тимура Габдуллина. На высоком организационном уровне проходят Всероссийские соревнования по спортивной акробатике, памяти Александра Дергунова.

Городская команда «Лукойл» — ежегодный призёр чемпионата России по спидвею и трёхкратный победитель этого чемпионата (1997, 1999—2000). В сезонах 2008, 2009 годов команда не участвовала в чемпионате России, так как ОАО «Лукойл» отказался спонсировать команду. Спустя два года, в 2010 году в Октябрьском, усилиями Эдуарда Шайхуллина была возрождена спидвейная команда. С сезона 2010 года команда носит название СК «Октябрьский». С 2013 года — АНО СТК «Октябрьский», директором клуба является Альберт Латыпов. С 2014 по 2016 годы команда не участвовала в Командном чемпионате России, с 2017 года команда вновь участвует в КЧР. Соревнования по гонкам на гаревой дорожке проходят на стадионе «Нефтяник», который вмещает около 4 тысяч зрителей. С 2019 года команда АНО СТК "Октябрьский" переименована в СТК "Башкирия".

В 2009 году в 3-х километрах от города открылся горнолыжный комплекс «Уязы-Тау», где зимой 2011 года прошло первенство России по фристайлу среди юношей[58]. Популярны прыжки с парашютом. Организатором такого экстремального отдыха является ОАТСК ДОСААФ России. В Октябрьском есть лыжная база и лыжероллерная трасса, тренируются лыжники и биатлонисты. В 2016 году построен биатлонный центр[59].

Работает Центр тестирования ГТО.

21 декабря 2023 года был открыт ледовый дворец «Октябрьский» и заложен камень строительства плавательного бассейна.

Культура

- Октябрьский историко-краеведческий музей им. А. П. Шокурова.
- Дворец детского и юношеского творчества.
- Дворец молодёжи.

- Детский эколого-биологический центр.
- Станция юных техников.
- По субботам проводятся концерты духового оркестра в городском Парке культуры.
- Дворец спорта.

Памятники

Фонтаны в сквере около парка Победы, 2006 год.

- Памятник «Думы солдата» и Аллея героев в парке Победы (Мемориальный комплекс)
- Памятник Карлу Марксу и Фридриху Энгельсу.
- Памятник Ивану Михайловичу Губкину.
- Памятник Владимиру Ильичу Ленину.
- Памятник Василию Ивановичу Чапаеву.
- Памятник Талипу Латыповичу Нуркаеву.
- Памятник Александру Матвеевичу Матросову.
- Памятник Музагиту Хайрутдиновичу Хайрутдинову.
- Мемориал погибшим при исполнении воинского долга, с барельефом, увековечившим лица семерых октябрцев, погибших в Афганистане.
- Бюст Героя Советского Союза Гатиатуллина Шакирьяна Юсуповича.
- Бюст Героя Советского Союза Нуркаева Талипа Латыповича.
- Бюст Героя Советского Союза Никитина Ивана Моисеевича.
- Бюст Юрия Гагарина.
- Памятник труженикам тыла и детям войны в парке Победы.
- Памятник воинам-пограничникам в парке Победы.
- Памятник десанникам в парке Победы.
- Памятник архитекторам Весниным.

Религия

Основными религиозными конфессиями в городе являются ислам и православие. Богородице-Смоленский храм был построен в 1990-95 гг. В 2007 году состоялось официальное открытие Зайтовской соборной мечети, построенной за счёт благотворительных взносов отдельных предприятий и частных лиц.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

**ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2023 ГОДА**

Основные показатели, характеризующие итоги января – ноября 2023 г., приведены ниже:

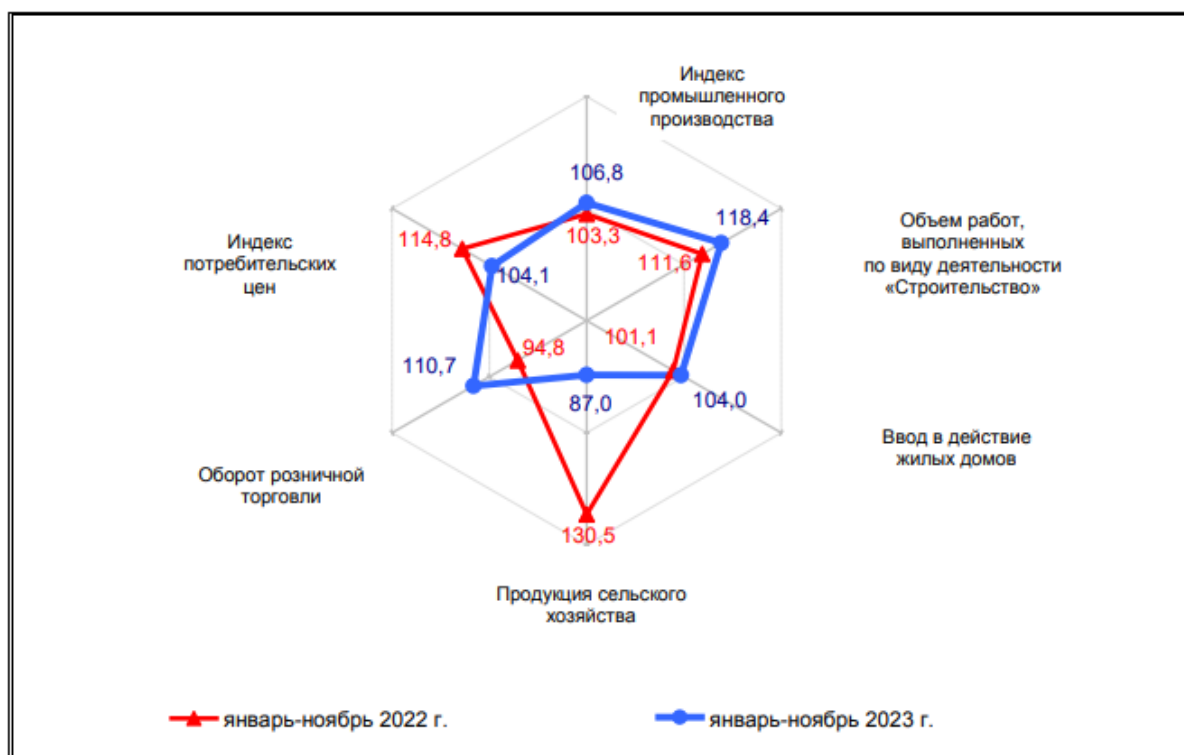
	2023 г.		2023 г. в % к 2022 г.		Справочно: январь-ноябрь 2022 г. в % к январю-ноябрю 2021 г.
	январь- ноябрь	ноябрь	январь- ноябрь к январю- ноябрю	ноябрь к ноябрю	
Оборот организаций, млн рублей ¹	4644518,6	477056,0	108,9	123,5	106,6
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами, млн рублей ¹	3045177,6	316384,5	107,4	124,5	105,6
Индекс промышленного производства ²	x	x	106,8	108,2	103,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	347408,8	43535,5	118,4	112,2	111,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	2791,0	188,2	104,0	89,9	101,1
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	210846,3	18683,1	87,0	86,5	130,5
Грузооборот автомобильного транспорта, млн тонно-км ³	2564,9	225,9	99,1	98,9	115,0
Оборот оптовой торговли, млн рублей	1373250,4	131448,7	123,2	116,7	90,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	1122653,3	124853,1	110,7	110,8	94,8
Оборот общественного питания, млн рублей	37187,2	4431,3	123,0	126,9	103,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	286768,8	28152,2	102,9	104,2	104,0
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода)	12,1	x	73,9	x	65,4
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	106,5 ⁴	101,1 ⁵	104,1	106,9	114,8
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрироссийском рынке), %	119,2 ⁴	96,4 ⁵	100,9	117,7	106,9

ОТЧЕТ №2606-24/1

Показатели, разрабатываемые с месячным опозданием:

	2023 г.		2023 г. в % к 2022 г.		Справочно: январь- октябрь 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.
	январь- октябрь	октябрь	январь- октябрь к январю- октябрю	октябрь к октябрю	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций					
номинальная, рублей	54942,6	56903,3	115,4	112,4	115,8
реальная	x	x	111,2	106,3	100,5
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций), млн рублей	385138,3	x	114,7	x	112,1

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



Оборот организаций определяется как сумма отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами и проданных товаров несобственного производства.

Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) в январе-ноябре 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 210,8 млрд руб., или 87,0% в сопоставимой оценке к уровню соответствующего периода прошлого года.

Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе-ноябре 2023 г. составил 6612 килограммов (в январе-ноябре 2022 г. – 6073), яйценоскость кур-несушек – 251 штука (272).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных собственными силами хозяйствующих субъектов по виду деятельности "Строительство", в январе-ноябре 2023 г. составил 347,4 млрд руб. или 118,4% к уровню января-ноября 2022 г.

Жилищное строительство. В январе-ноябре 2023 г. за счет всех источников финансирования построено 35659 квартир.

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2023 г. составил 1122,7 млрд руб. или 110,7% (в сопоставимых ценах) к январю-ноябрю 2022 г.

В январе-ноябре 2023 г. оборот розничной торговли на 93,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,4%, как и в январе-ноябре 2022 г.

В структуре оборота розничной торговли в январе-ноябре 2023 г. удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий и непродовольственных товаров составил соответственно 50,8% и 49,2%, (в январе-ноябре 2022 г. соответственно 50,6% и 49,4%). Пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий населению продано на 569,9 млрд руб. или 110,2% (в сопоставимых ценах) к январю-ноябрю 2022 г., непродовольственных товаров соответственно на 552,8 млрд руб. или 111,1%.

На 1 декабря 2023 г. объем товарных запасов в организациях розничной торговли составил 64,5 млрд руб. или 45 дней торговли.

Индекс потребительских цен в ноябре 2023 г. составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары – 101,5%, непродовольственные товары – 100,6 %, услуги – 101,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в ноябре 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 101,0%, с начала года – 106,5% (в ноябре 2022 г. – 99,7%, с начала года – 113,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения¹ в ноябре 2023 г. составила 19094,04 руб. в расчете на человека и за месяц увеличилась на 0,8%, с начала года – на 4,3% (в ноябре 2022 г. – снизилась на 0,2%, с начала года – выросла на 6,4%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания² в ноябре 2023 г. составила 5242,50 руб. в расчете на человека и за месяц увеличилась на 1,0%, с начала года – на 5,7% (в ноябре 2022 г. – выросла на 0,1%, с начала года – на 3,8%).

Индекс потребительских цен на продовольственные товары в ноябре 2023 г. составил 101,5%, с начала года – 107,1% (в ноябре 2022 г. – 100,2%, с начала года – 110,2%).

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в ноябре 2023 г. составил 100,6%, с начала года – 106,2% (в ноябре 2022 г. – 99,5%, с начала года – 111,8%).

Индекс потребительских цен (тарифов) на услуги в ноябре 2023 г. составил 101,1%, с начала года – 106,0% (в ноябре 2022 г. – 100,4%, с начала года – 110,2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров¹ в ноябре 2023 г. составил 96,4%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 115,9%, обрабатывающих производствах – 94,2%, обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 98,3%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в ноябре 2023 г. составил 101,8%, в том числе на продукцию растениеводства – 99,0%, животноводства – 102,6%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2023 г. составил 100,0%, в том числе трубопроводным – 100,0%, автомобильным – 100,0%, внутренним водным – 100,0%.

За январь-октябрь 2023 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 385,1 млрд руб. или 114,7% к январю-октябрю 2022 г.

Доля убыточных организаций составила 24,8% против 22,3% в январе-октябре 2022 г. Убыток нерентабельно работающих организаций увеличился на 46,7% и составил 26,0 млрд руб. (за январь-октябрь 2022 г. – 17,7 млрд руб.).

Суммарная задолженность по обязательствам организаций (включающая кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам банков и займам) на конец октября 2023 г. составила 1480,0 млрд руб., из нее просроченная – 42,2 млрд руб. или 2,9% от общей суммы задолженности.

Кредиторская задолженность организаций на конец октября 2023 г. составила 944,9 млрд руб., из нее просроченная – 38,0 млрд руб. или 4,0% общей суммы кредиторской задолженности (на конец октября 2022 г. – 3,0%).

В структуре просроченной кредиторской задолженности задолженность организаций поставщикам составила 73,8%, по платежам в бюджет – 5,5%, взносам на обязательное социальное и медицинское страхование, пенсионное обеспечение – 5,2%. В общей сумме задолженности по платежам в бюджет 3,3% просрочено.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам организаций на конец октября 2023 г. составила 535,0 млрд руб., из нее 4,2 млрд руб. или 0,8% – просрочено.

Дебиторская задолженность организаций составила 1291,9 млрд руб., просроченная – 73,7 млрд руб. На долю просроченной дебиторской задолженности приходится 5,7% (на конец октября 2022 г. – 5,3%).

Соотношение общей кредиторской и дебиторской задолженности составляет 73,1%, просроченной – 51,5% (на конец октября 2022 г. – соответственно 73,5% и 41,9%).

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2023 г. составила 56903,3 руб., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,4%.

Безработица по методологии Международной организации труда (МОТ). По данным выборочного обследования рабочей силы, численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в августе–октябре 2023 г. составила 1942,4 тыс. человек, из них 1900,1 тыс. человек, или 97,8% рабочей силы классифицировались как занятые экономической деятельностью и 42,3 тыс. человек (2,2%) - как безработные, соответствующие критериям Международной организации труда (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Регистрируемая безработица. 1 К концу ноября 2023 г. в органах службы занятости населения состояли на учете 13,8 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них численность официально зарегистрированных в качестве безработных составила 12,1 тыс. человек, в том числе пособие по безработице получали 10,4 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,6% к численности рабочей силы.

За ноябрь 2023 г. статус безработного получили 2,9 тыс. человек, трудоустроено за месяц 2,0 тыс. человек.

Потребность организаций в работниках, заявленная в центры занятости населения (ЦЗН) работодателями республики, на конец ноября 2023 г. составила 48,4 тыс. человек, по сравнению со значением на конец октября 2023 г. уменьшилась на 3,1%.

Нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в ЦЗН, на одну заявленную вакансию составила 0,3 человека.

Численность работников организаций. В октябре 2023 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 728,8 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 26,4 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в октябре 2023 г. составило 755,2 тыс. человек, что меньше, чем в октябре 2022 г. на 14,8 тыс. человек, или на 1,9%.

Демографическая ситуация в январе–октябре 2023 г. характеризуется уменьшением числа родившихся и числа умерших по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. За отчетный период наблюдается естественная убыль населения.

За январь–октябрь 2023 г. общая миграционная убыль населения составила -3277 человек. Наблюдается убыль населения в другие регионы России (-2192 человека), страны СНГ (-612 человек), другие страны (-473 человека).

Источник информации: https://02.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/doklad-11_80_2023.pdf

3.2. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Изучив технические характеристики, местоположение в производственной зоне города объект оценки можно отнести к объектам свободного назначения (производственно-складские с офисными помещениями).

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДОВ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН НОЯБРЬ 2023 ГОДА.

По функциональному назначению рынок недвижимости подразделяется на три составляющие: рынок земельных участков, рынок жилья и рынок нежилых помещений. Последний и включает в себя рынок коммерческой недвижимости, приносящей доход (офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс). К нежилым объектам также относятся те, которые напрямую не участвуют в коммерческом обороте, по ним нет рынка как такового – это инфраструктурные объекты, ЛЭП, путепроводы и т.д.

Необходимо отметить, что в коммерческом секторе преобладающей формой сделок последние годы является аренда, которая составляет от 60% в общем объеме.

Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – промышленную недвижимость.

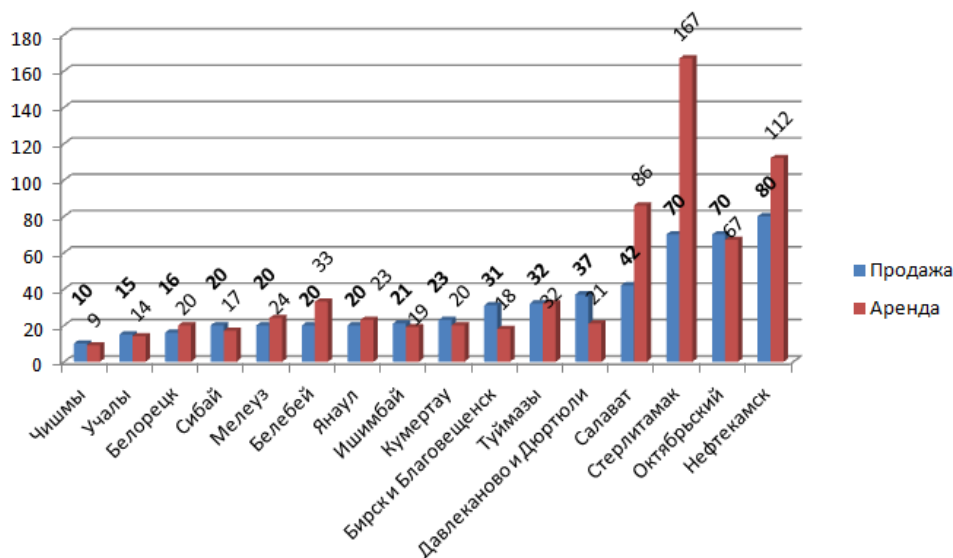
К недвижимости, приносящей доход, можно отнести: офисные помещения; гостиницы; гаражи-стоянки (автопаркинги); магазины и торговые комплексы; универсальные помещения; торгово-развлекательные комплексы; и т.д.

Основные ценообразующие факторы сегмента:

- общая экономическая ситуация
- наличие концентрации бизнеса по районам, торговым или офисным центрам
- развитие производств в городе (для пр.-складской)
- уровень соответствия помещения современным требованиям.
- влияние развития интернет на сферу целевого использования объекта.

Тенденции рынка Республики Башкортостан

В сегменте осенью 2023 года продолжается умеренная активность. Ценовая ситуация сильно не меняется. Объем предложения сохраняется. В целом в экспозиции 1650 объектов в сегменте продаж и 2230 в сегменте аренды (выборка). С ценами представлено 90% объектов. Подобное повышение экспозиции связано с активизацией бизнеса и изменением форматов современного бизнеса.

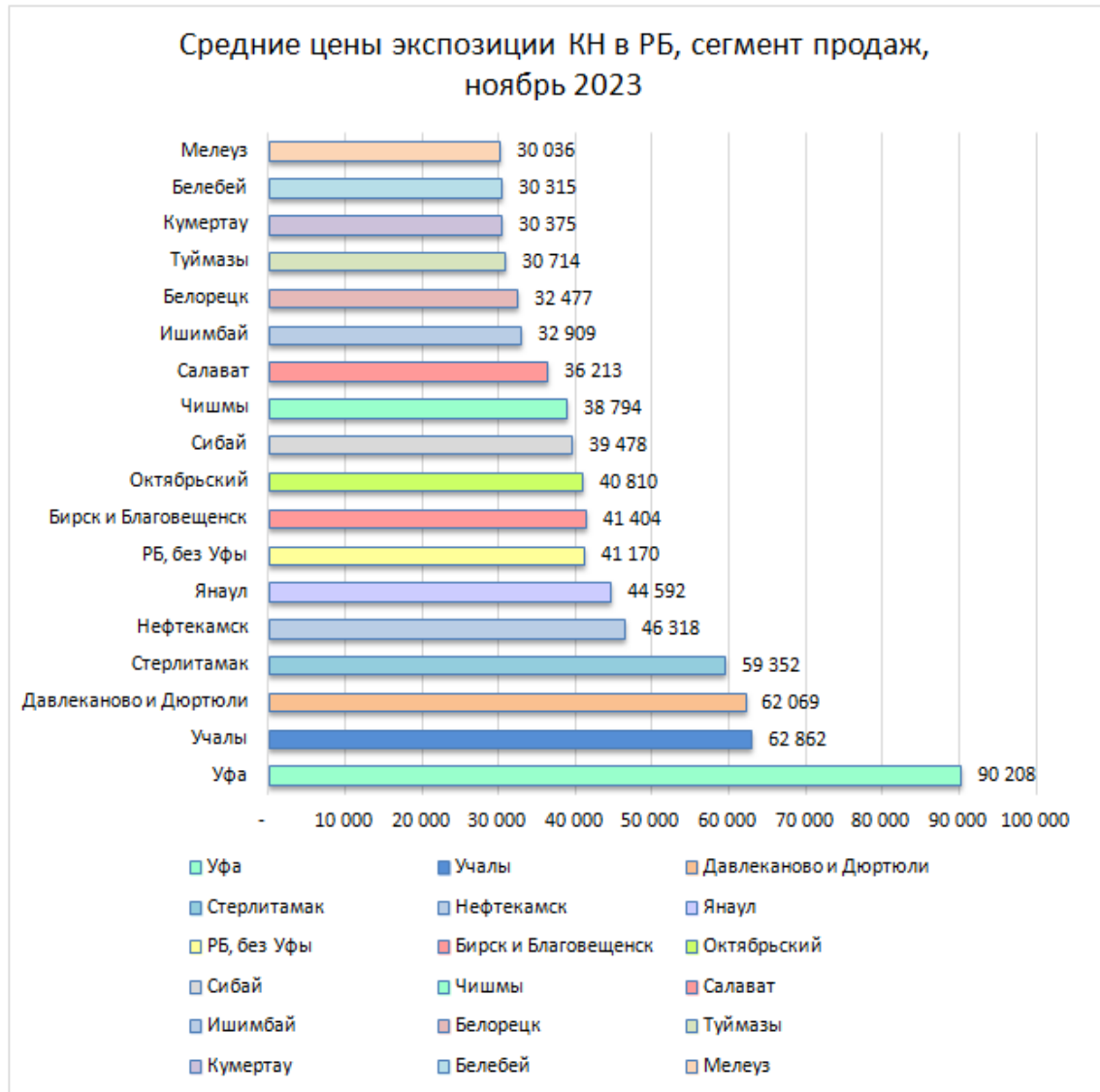


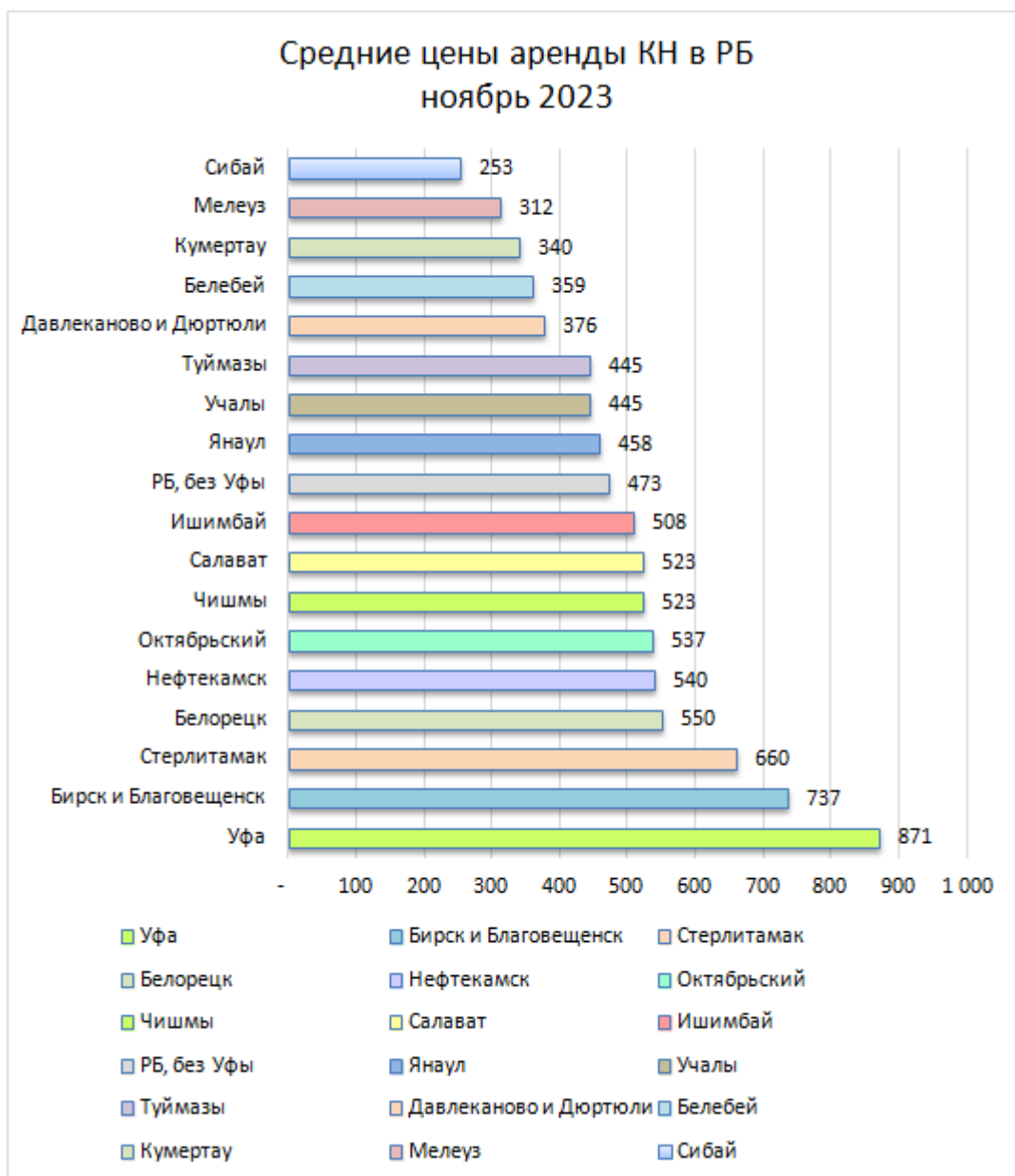
ОТЧЕТ №2606-24/1

Динамику изменения цен продаж коммерческой недвижимости в текущем экономическом можно проанализировать в таблицах ниже. Средние цены по типам показывают небольшое изменение, в том числе из-за инфляции. Сроки экспозиции высокие.

Цены предложения по аренде и продаже представлены по городам Республики Башкортостан в таблице ниже:

Город	Продажа, руб/м2	Аренда, руб/м2
Уфа	90 208	871
Учалы	62 862	445
Давлеканово и Дюртюли	62 069	376
Стерлитамак	59 352	660
Нефтекамск	46 318	540
Янаул	44 592	458
РБ, без Уфы	41 170	473
Бирск и Благовещенск	41 404	737
Октябрьский	40 810	537
Сибай	39 478	253
Чишмы	38 794	523
Салават	36 213	523
Ишимбай	32 909	508
Белорецк	32 477	550
Туймазы	30 714	445
Кумертау	30 375	340
Белебей	30 315	359
Мелеуз	30 036	312





Основные ценообразующие факторы сегмента:

- общая экономическая ситуация
- экономические страхи и ожидания
- влияние развития интернет на сферу целевого использования объекта.
- возникшие за последние 2 года условия работы по отраслям
- наличие концентрации бизнеса по районам, торговым или офисным центрам
- развитие производств в городе (для пр.-складской)
- уровень соответствия помещения современным требованиям.

Так же для аренды важно:

- Тип планировки помещения, локация, современность типа
- Условия аренды и зачета затрат объекта, стоимость коммунальных платежей;
- Уровень проходимости потенциальных потребителей, места их концентрации;
- Условия сохранения ставок и расторжения договора аренды;
- Состояние и необходимость дополнительных вложений;
- Физические, технические характеристики объекта, высота потолка стала в последнее время особо значимой;
- Перспектива развития и застройки района.



Наибольшую стоимость в сегменте продаж имеют помещения торговые и универсальные. Все подсегменты сейчас показывают повышение, что является в том числе и показателем инфляции, и показателем некоторой активизации бизнеса. Торговые и офисные помещения имеют наиболее высокую цену квадратного метра, но представленные на рынке производственно-складские помещения показали наибольшее повышение, как показатель кардинальных изменений в товарных потоках и поставках в мире в целом.

Аренда. Прогноз сегмента.

Вероятно сохранение текущего тренда цены, типичная для сезона активность за счет видов бизнеса, активизирующихся в летний или осенний период.



Для большинства типичных объектов коммерческой недвижимости средние сроки экспозиции на рынке увеличились и составляют от 9 месяцев в продажах, для наиболее ликвидных – до 6 месяцев. Для больших площадей, объектов в требующем ремонта состоянии, менее привлекательных районов расположения - от 12 месяцев и более. Наиболее ликвидными являются помещения небольшой площади на «красных линиях».

ОТЧЕТ №2606-24/1

Ценообразующие факторы помещений коммерческого назначения (упорядочены по значимости с самого важного до менее важного):

Продажа:

1. Местоположение объекта относительно бизнес-инфраструктуры, развитость района расположения с точки зрения целевого сегмента бизнеса
2. Перспектива развития и жилой/деловой застройки района
3. Стоимость содержания и налоги, размер кадастровой стоимости и дата ее установления
4. Соответствие современным техническим и стилистическим трендам
5. Физические, технические характеристики объекта, в том числе под типы бизнеса
6. Уровень инфраструктуры и транспортной доступности
7. Инвестиционная составляющая и ценовая динамика сегмента
8. Условия продажи и финансирования
9. Состояние и необходимость дополнительных вложений
10. Наличие дополнительных улучшений и проектов

Аренда

1. Местоположение объекта относительно бизнес-инфраструктуры, развитость района расположения с точки зрения целевого сегмента бизнеса
2. Уровень проходимости потенциальных потребителей, места их концентрации
3. Условия аренды и зачета затрат объекта
4. Состояние и необходимость дополнительных вложений
5. Условия сохранения ставок и расторжения договора аренды
6. Парковка, транспортная доступность
7. Физические, технические характеристики
8. Перспектива развития и застройки района

Анализ спроса и факторов, мотивация спроса.

Спрос на коммерческую недвижимость в сегменте продаж рассматривается в контексте стратегических инвестиций, у потенциальных покупателей нет четкого понимания развития экономической ситуации и развития бизнеса. Сегмент поддерживает движение в части импортозамещения и прихода на рынок новых компаний взамен «санкционных». Сегмент характеризуется средним спросом и динамикой цены. Фонд пополняется медленно. В сегменте аренды коммерческой недвижимости спрос и динамика и ликвидность объектов выше

Диапазоны поправок к цене продаж коммерческой недвижимости

Типичные поправки к стоимости указанных типов представлены в таблице

Тип поправки	Диапазон значений +/- Согласно средним ценам по районам города
Поправка на местоположение	от 5 до 20%
Поправка на состояние и ремонт	от 5 до 20%
Поправка на перспективы развития района	от 5 до 20%

Сроки экспозиции и ликвидность в сегменте продаж коммерческой недвижимости

Сроки экспозиции на момент настоящего исследования представлены ниже

Сроки экспозиции	Доля
До 6 мес	7%
6-12 мес	43%
более 12 мес	50%

Сроки экспозиции и ликвидность в сегменте аренды коммерческой недвижимости

Сроки экспозиции на момент настоящего исследования представлены ниже

Сроки экспозиции	Доля
До 3 мес	23%
3 - 9 мес	46%
более 9 мес	31%

Объекты в исследуемом сегменте имеют различную степень ликвидности. Для больших площадей с требуемыми большими инвестициями и высокой кадастровой стоимостью для налогообложения – от 12 месяцев.

Анализ спроса и факторов, мотивация спроса.

Спрос на коммерческую недвижимость в сегменте продаж рассматривается в контексте стратегических инвестиций, ипотечные возможности минимальны, так как предложения банков скорее номинальны, чем реальны для покупки объектов даже средней стоимости, текущее снижение ставок по ипотеке направлено на активизацию спроса, но вряд ли сильно повлияет на рынок КН, так как ориентировано на жилье. В черте крупнейших городов наиболее востребованы универсальные объекты в местах высокой транспортной и пешеходной доступности.

Сегмент характеризуется ограниченным спросом и динамикой небольших колебаний цены, предложение превышает спрос. Уровень спроса на торговые помещения значительно ниже, чем в предыдущие годы. В сегменте аренды коммерческой недвижимости спрос и динамика и ликвидность объектов выше

Классификация бизнес - центров и офисных зданий приводится справочно в подробной платной версии обзора.

Классификация помещения свободного назначения (ПСН) приводится справочно в подробной платной версии обзора.

Основные требования большинства типичных арендаторов к складским помещениям:

- наличие отопления;
- наличие погрузочно-разгрузочных механизмов;
- близость к транспортным магистралям, удобство подъезда;
- высота потолков – 7-9 метров, с обеспечением возможности складирования грузов по высоте в несколько ярусов, с сохранением достаточного отопления;
- обеспечение требований безопасности, санитарии, температурного режима;
- наличие железнодорожных путей для облегчения доставки грузов до склада.

При этом, как отмечают специалисты, клиенты все охотнее отдают предпочтение комплексам с дополнительными услугами, среди них – таможенная очистка грузов, учет и контроль, логистические услуги и т. п.

Классификация торговых центров (приводится справочно) приводится справочно в подробной платной версии обзора.

Для торговой недвижимости используется европейская классификация. Торговые центры в ней распределяются по группам, в зависимости от местонахождения, размеров торговой площади, состава и специализации основных арендаторов.

Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – промышленную недвижимость.

К недвижимости, приносящей доход, можно отнести: офисные помещения; гостиницы; гаражи-стоянки (автопаркинги); магазины и торговые комплексы; универсальные помещения; торгово-развлекательные комплексы; и т.д.

Источник информации: <http://expert-russia.ru/>

Анализ ценообразующих факторов для объекта оценки

Ценообразующие факторы для объекта оценка представлены ниже.

По условиям продажи. Вводится на отличие цен предложения и реального спроса. Скидка на торг в среднем составляет на неактивном рынке в среднем 17,4% (Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2018 год), стр. 301, табл. 187.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

По местоположению. Скидка на местоположение рассчитывается согласно справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2018 год, стр. 83, табл. 10.

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 10

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,60

По площади. Скидка по площади применена согласно справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2018 год, стр. 176, табл. 78.

Таблица 78

Площадь, кв.м		усредненные данные по России					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

На этаж расположения. Корректировка на этаж расположения рассчитывается согласно справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2018 год, стр. 208, табл. 103.

Значения корректирующих коэффициентов, усреднённые по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 103

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,81	0,84

На состояние отделки. Корректировка на состояние отделки применена согласно справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2018 год, стр. 227, табл. 124.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72

На материал стен. Корректировка на материал стен применена согласно справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2018 год, стр. 203, табл. 95.

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

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

На отопление. Корректировка на наличие отопления рассчитывается согласно справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2018 год, стр. 198, табл. 86.

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

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

На назначение частей производственно-складского комплекса. Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса определялась согласно справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2018 год, стр. 259, табл. 152.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

На тип объекта. Корректировка на тип объекта рассчитывалась согласно справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2018 год, стр. 193, табл. 82.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

ОТЧЕТ №2606-24/1

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по коммерческой недвижимости Республики Башкортостан

Таблица анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке объектов аналогичных объекту оценки

Источник	Дата объявления	Помещение	Телефон	Адрес	Этажность	Коммуникации	Площадь, м ²	Отделка (состояние)	Цена	Стоимость за 1 кв.м.	Примечание
продажа											
https://www.avito.ru/tuy-mazy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_125_m_2210341154	27.01.2023 г.	Свободного назначения	8-987-491-09-74	Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, ул. Гафурова, д. 45в	1	имеются	125,0	удовлетворительное	2 550 000	20 400	Не сопоставимая площадь
https://www.avito.ru/tuy-mazy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_140_m_2323263597	29.01.2023 г.	Свободного назначения	8-919-156-65-15	Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, ул. Ленина, 5с4	2	имеются	140,0	удовлетворительное	4 200 000	30 000	Высокая цена
https://www.avito.ru/tuy-mazy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_173.2_m_2331986126	18.02.2023 г.	Свободного назначения	8-917-370-09-64	Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, ул. Центральная, д. 1	2	имеются	173,2	удовлетворительное	4 600 000	26 558	Высокая цена
https://www.avito.ru/tuy-mazy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_65_m_2022997789	07.02.2023 г.	Свободного назначения	8-904-735-60-73	Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, ул. Ленина, д. 5	1	имеются	65,0	хорошее	2 000 000	30 769	Готовый бизнес
https://www.avito.ru/tuy-mazy/kommercheskaya_nedvizhimost/ploschad_zdaniy-3305_kv_m.ploschad_zemel-	05.02.2023 г.	Свободного назначения	8-919-610-95-77	Республика Башкортостан, Туймазы, ул. Горького, д. 39с6	4	нет	3 305	без отделки	19 334 250	5 850	Находится на закрытой территории межрайоны

ОТЧЕТ №2606-24/1

17592_kv_m_22878314 54											
https://www.avito.ru/tuy-mazy/kommercheskaya-nedvizhimost/kompleks-obektov_g_tuymazy_2227253566	01.02.2023 г.	Свободного назначения	8-919-940-77-60	Республика Башкортостан, Туймазы, ул. Заводская, д. 18а	1	имеются	577,8	удовлетворительное	3 193 685	5 527	Не подходит по состоянию
https://www.avito.ru/tuy-mazy/kommercheskaya-nedvizhimost/sovetskaya_28_a_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1873378113	08.02.2023 г.	Свободного назначения	8-965-929-91-83	Республика Башкортостан, Туймазы, ул. Советская, д. 28а	1	имеются	218,0	хорошее	2 200 000	10 091	-
https://www.avito.ru/tuy-mazy/kommercheskaya-nedvizhimost/proizvodstvo_1500_m_2316204303	16.02.2023 г.	Производственное назначение	8-917-410-29-59	Республика Башкортостан, Туймазинский район, г. Туймазы, ул. Горького, д. 39а	1	имеются	1500,0	хорошее	15 300 000	10 200	-
https://www.avito.ru/tuy-mazy/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_355_m_2137604339	05.02.2023 г.	Свободного назначения	8-906-377-34-94	Республика Башкортостан, Туймазинский район, г. Туймазы, ул. Промышленная, д. 17	2	имеются	355,0	хорошее	4 000 000	11 267	-
https://www.avito.ru/bashkortostan-oktyabrskiy/kommercheskaya-nedvizhimost/proizvodstvo_405_m_2864240586	27.02.2023 г.	Производственного назначения	8-987-620-42-13	Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Космонавтов, 7в	1	имеются	405,0	требуется ремонт	6 000 000	14 815	Аналог

ОТЧЕТ №2606-24/1

https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_400_m_2469907621	24.02.2023 г.	Свободного назначения	8-958-756-16-95	Республика Башкортостан, Октябрьский, Кооперативная ул., 109/3	1	имеются	400,0	без отделки	5 399 000	13 498	Аналог
https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_142.3_m_2183397148	26.06.2024 г.	Производственного назначения	8-917-360-38-27	Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Садовое Кольцо	1	имеются	142,3	чистовая отделка	2 000 000	14 055	Аналог
https://onreal.ru/tujmazy/kypit-proizvodstvo/14150782	16.04.2023 г.	Производственно-складского назначения	-	Республика Башкортостан, Туймазы, улица Горького, 39с12	1	электроснабжение	344,2	удовлетворительное	3 000 000	8 716	Не аналог, объект под производство
https://onreal.ru/tujmazy/kypit-proizvodstvo/18735231	24.09.2023	Производственно-складского назначения	-	Республика Башкортостан, Туймазы	1	электроснабжение	743,5	удовлетворительное	6 000 000	8 070	Не аналог, объект под производство
https://onreal.ru/tujmazy/kypit-proizvodstvo/33135352	28.04.2023	Производственно-складского назначения	-	Республика Башкортостан, Туймазы, Заводская улица, 2	1	отопление, газ, электричество	180,0	удовлетворительное	2 200 000	12 222	Не аналог, объект под производство
https://www.avito.ru/tujmazy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_na_pervoy_linii_3000_m_2196683660	26.06.2024	Производственно-складской комплекс	-	Республика Башкортостан, Туймазы, улица Горького	2	отопление, газ, электричество	3000	удовлетворительное	11 940 000	3 980	Аналог
https://www.avito.ru/alkino-2/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_zu_4177886501	26.06.2024	Производственно-складской комплекс	8-917-371-19-87	Республика Башкортостан, Алкино-2	1	отопление, газ, электричество	3 839	удовлетворительное	25 000 000	6 512	Аналог

ОТЧЕТ №2606-24/1

https://www.avito.ru/tuymazy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_5705.5_m_2825333979	26.06.2024	Производственно-складской комплекс	8-958-725-79-41	Республика Башкортостан, Туймазы	1	отопление, газ, электричество	5 705, 5	удовлетворительное	24 180 000	4 238	Аналог
---	------------	------------------------------------	-----------------	----------------------------------	---	-------------------------------	----------	--------------------	------------	--------------	--------

В результате исследования рынка предложений оценщиком было выявлено, что стоимость помещений аналогичных оцениваемому за 1 кв.м. сильно различаются. Так было выявлена минимальная стоимость 5 527 руб./кв.м., расположенное по адресу: Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, ул. Заводская, д. 18а (источник информации: https://www.avito.ru/tuymazy/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_obektov_g.tuymazy_2227253566), и максимальная цена 30 769 руб./кв.м. расположенное по адресу: Республика Башкортостан, Туймазы, ул. Ленина, 5 (источник информации: https://www.avito.ru/tuymazy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_65_m_2022997789).

4 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Краткое описание Объекта(ов) оценки	№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.
	1	Нежилое строение – здание цеха пенополистирола	2 142,4
Место расположение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б		
Инвентарный номер	-		
Кадастровый номер	№ п/п	Наименование □	Кадастровый номер
	1	Нежилое строение – здание цеха пенополистирола	02:57:040206:109
Кадастровая стоимость	12 051 474,41 руб. (сайт https://pkk.rosreestr.ru/)		
Дата установления кадастровой стоимости	01.01.2023 (сайт https://pkk.rosreestr.ru/)		
Краткое описание имущественных прав	Собственность		
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано		

Населенный пункт	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б
Преобладающая застройка микрорайона	Для производственных целей
Транспортная доступность	Легковой автотранспорт, маршрутные автобусы и такси
Расстояние до остановки общественного транспорта	1000 м
Качество обустройства	Асфальтное покрытие
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Имеется
Экологическая обстановка	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Близость к скоростным магистралям	М 5 «Урал» - 20 км
Престижность данного района	Средняя
Прочие особенности местоположения	Отсутствуют
Наличие расположенного рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Земля для производственных целей, производственные здание, складские помещения

Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание производственного комплекса, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б.

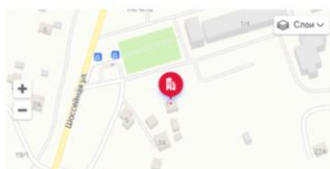
Таблица №1

Нежилое строение – здание цеха полистирола

Год постройки	1981
Год реконструкции / год ввода в эксплуатацию	- / -
Сведения о проводимых и планируемых ремонтах объекта (текущих и капитальных)	Сведения отсутствуют
Группа капитальности здания	1
Общая площадь, кв. м.	2 142,4
Этажность помещений	3
Текущие использование	Производственно-складские помещения

ОТЧЕТ №2606-24/1

Тип	Здание (Нежилое здание, Здание) общей площадью 2143,4 м2
Кадастровый номер	02:57:040206:109
Адрес полный	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, д.1, корп. а, корп.б
Этаж	Данные отсутствуют
Площадь	2143,4 м2
Статус	Учтеный
Дата постановки на учет	14.10.2013
Кадастровая стоимость	12 051 474,41 руб.
Дата определения стоимости	01.01.2023
Подробнее об объекте	



Источник: <https://egrnreestru.ru>

Краткое описание Объекта(ов) оценки	№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.
	1	Нежилое строение – здание цеха облицовочной плитки	1 717,3
Место расположение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б		
Инвентарный номер	-		
Кадастровый номер	№ п/п	Наименование □	Кадастровый номер
	1	Нежилое строение – здание цеха облицовочной плитки	02:57:040206:110
Кадастровая стоимость	9 845 085,13 руб. (сайт https://pkk.rosreestr.ru/)		
Дата установления кадастровой стоимости	01.01.2023 (сайт https://pkk.rosreestr.ru/)		
Краткое описание имущественных прав	Собственность		
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано		

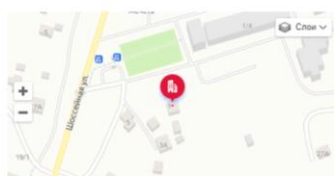
Населенный пункт	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б
Преобладающая застройка микрорайона	Для производственных целей
Транспортная доступность	Легковой автотранспорт, маршрутные автобусы и такси
Расстояние до остановки общественного транспорта	1000 м
Качество обустройства	Асфальтное покрытие
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Имеется
Экологическая обстановка	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Близость к скоростным магистралям	М 5 «Урал» - 20 км
Престижность данного района	Средняя
Прочие особенности местоположения	Отсутствуют
Наличие расположенного рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Земля для производственных целей, производственные здание, складские помещения

Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание производственного комплекса, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б.

Нежилое строение – здание цеха облицовочной плитки

Год постройки	1980
Год реконструкции / год ввода в эксплуатацию	- / -
Сведения о проводимых и планируемых ремонтах объекта (текущих и капитальных)	Сведения отсутствуют
Группа капитальности здания	1
Общая площадь, кв. м.	1 717,3
Этажность помещений	1
Текущие использование	Производственно-складские помещения

Тип: Здание (Нежилое здание, Здание)
 Кадастровый номер: 02:57:040206:110
 Адрес полный: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, д.1, корп. а, корп. б
 Этаж: Данные отсутствуют
 Площадь: 1717,3 м2
 Статус: Учтенный
 Дата постановки на учет: 14.10.2013
 Кадастровая стоимость: 9 845 085,13 руб.
 Дата определения стоимости: 01.01.2023
[Подробнее об объекте](#)



Краткое описание Объекта(ов) оценки	№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.
	1	Нежилое строение – цех гипсовых изделий	1 922,1
Место расположение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б		
Инвентарный номер	-		
Кадастровый номер	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
	1	Нежилое строение – цех гипсовых изделий	02:57:040206:132
Кадастровая стоимость	36 736 847,43 руб. (сайт https://pkk.rosreestr.ru/)		
Дата установления кадастровой стоимости	01.01.2023 (сайт https://pkk.rosreestr.ru/)		
Краткое описание имущественных прав	Собственность		
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано		

Населенный пункт	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б
Преобладающая застройка микрорайона	Для производственных целей
Транспортная доступность	Легковой автотранспорт, маршрутные автобусы и такси
Расстояние до остановки общественного транспорта	1000 м
Качество обустройства	Асфальтовое покрытие
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Имеется
Экологическая обстановка	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Хорошее

ОТЧЕТ №2606-24/1

Близость к скоростным магистралям	М 5 «Урал» - 20 км
Престижность данного района	Средняя
Прочие особенности местоположения	Отсутствуют
Наличие расположенного рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Земля для производственных целей, производственные здание, складские помещения

Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание производственного комплекса, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б.

Таблица №3

Нежилое строение – цех гипсовых изделий

Год постройки	1980
Год реконструкции / год ввода в эксплуатацию	- / -
Сведения о проводимых и планируемых ремонтах объекта (текущих и капитальных)	Сведения отсутствуют
Группа капитальности здания	1
Общая площадь, кв. м.	1 922,1
Этажность помещений	1
Текущие использование	Производственно-складские помещения

Тип: Нежилое помещение общей площадью 1922,1 м2
 Кадастровый номер: 02:57:040206:132
 Адрес полный: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, д. 1, корп. 6
 Этаж: 1
 Площадь: 1922,1 м2
 Статус: Учтенный
 Дата постановки на учет: 23.09.2015
 Кадастровая стоимость: 36 736 847,43 руб.
 Дата определения стоимости: 01.01.2023
[Подробнее об объекте](#)



Краткое описание Объекта(ов) оценки	№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.
	1	Нежилое помещение	14,1
Место расположение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б		
Инвентарный номер	-		
Кадастровый номер	№ п/п	Наименование □	Кадастровый номер
	1	Нежилое помещение	02:57:040206:122
Кадастровая стоимость	272 337,13 руб. (сайт https://pkk.rosreestr.ru/)		
Дата установления кадастровой стоимости	01.01.2023 (сайт https://pkk.rosreestr.ru/)		
Краткое описание имущественных прав	Собственность		
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано		

Населенный пункт	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная,
------------------	--

ОТЧЕТ №2606-24/1

	дом 1, корпус Б
Преобладающая застройка микрорайона	Для производственных целей
Транспортная доступность	Легковой автотранспорт, маршрутные автобусы и такси
Расстояние до остановки общественного транспорта	1000 м
Качество обустройства	Асфальтовое покрытие
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Имеется
Экологическая обстановка	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Близость к скоростным магистралям	М 5 «Урал» - 20 км
Престижность данного района	Средняя
Прочие особенности местоположения	Отсутствуют
Наличие расположенного рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Земля для производственных целей, производственные здание, складские помещения

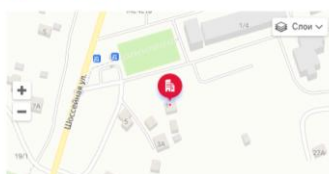
Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание производственного комплекса, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б.

Таблица №4

Нежилое помещение

Год постройки	1980
Год реконструкции / год ввода в эксплуатацию	- / -
Сведения о проводимых и планируемых ремонтах объекта (текущих и капитальных)	Сведения отсутствуют
Группа капитальности здания	1
Общая площадь, кв. м.	14,1
Этажность помещений	1
Текущие использование	Офисное помещение

Тип: Нежилое помещение общей площадью 14,1 м2
 Кадастровый номер: 02:57:040206:122
 Адрес полный: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, д. 1, корп. 6
 Этаж: 1
 Площадь: 14,1 м2
 Статус: Учтенный
 Дата постановки на учет: 21.02.2014
 Кадастровая стоимость: 272 337,13 руб.
 Дата определения стоимости: 01.01.2023
[Подробнее об объекте](#)



Краткое описание Объекта(ов) оценки	№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.
		1	Нежилое помещение – административное здание
Место расположение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б		
Инвентарный номер	-		
Кадастровый номер	№ п/п	Наименование □	Кадастровый номер
	1	Нежилое помещение –	02:57:040206:131

ОТЧЕТ №2606-24/1

	административное здание
Кадастровая стоимость	18 597 760,70 руб. (сайт https://pkk.rosreestr.ru/)
Дата установления кадастровой стоимости	01.01.2023 (сайт https://pkk.rosreestr.ru/)
Краткое описание имущественных прав	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

Населенный пункт	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б
Преобладающая застройка микрорайона	Для производственных целей
Транспортная доступность	Легковой автотранспорт, маршрутные автобусы и такси
Расстояние до остановки общественного транспорта	1000 м
Качество обустройства	Асфальтовое покрытие
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Имеется
Экологическая обстановка	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Близость к скоростным магистралям	М 5 «Урал» - 20 км
Престижность данного района	Средняя
Прочие особенности местоположения	Отсутствуют
Наличие расположенного рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Земля для производственных целей, производственные здание, складские помещения

Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание производственного комплекса, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б.

Таблица №5

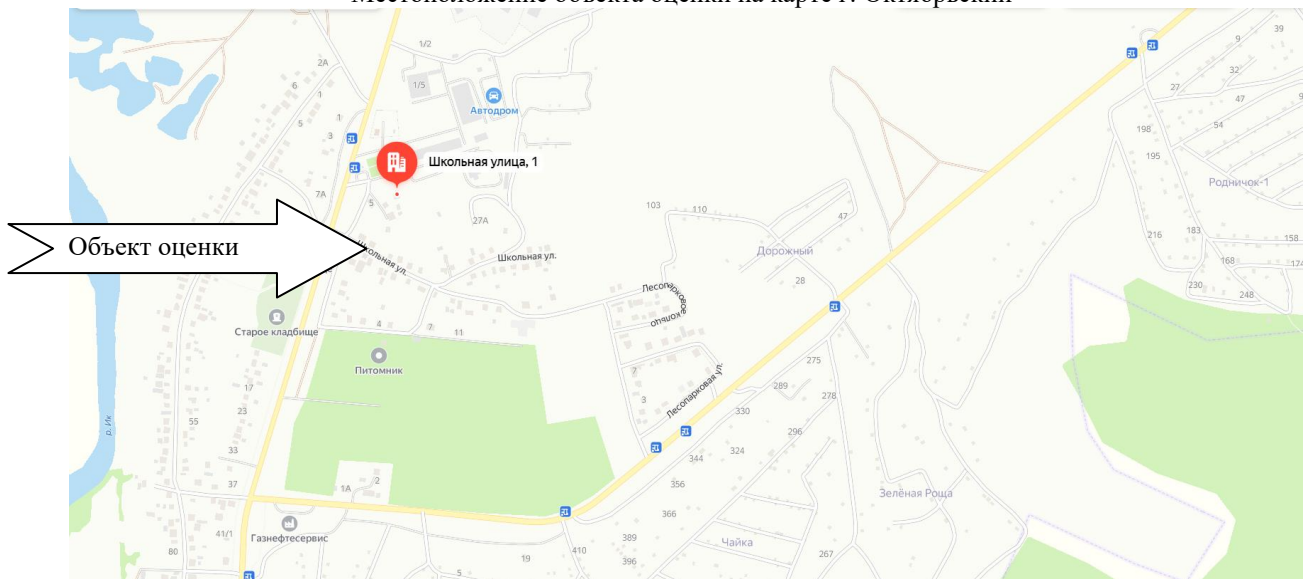
Нежилое помещение – административное здание

Год постройки	1980
Год реконструкции / год ввода в эксплуатацию	- / -
Сведения о проводимых и планируемых ремонтах объекта (текущих и капитальных)	Сведения отсутствуют
Группа капитальности здания	1
Общая площадь, кв. м.	973,1
Этажность помещений	1
Текущие использование	Офисные помещения

Тип	Нежилое помещение общей площадью 973,1 м2
Кадастровый номер	02-57/040206/131
Адрес полный	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, д. 1, корп. 6
Этаж	1
Площадь	973,1 м2
Статус	Учтенный
Дата постановки на учет	03.09.2015
Кадастровая стоимость	18 597 760,70 руб.
Дата определения стоимости	01.01.2023
Подробнее об объекте	

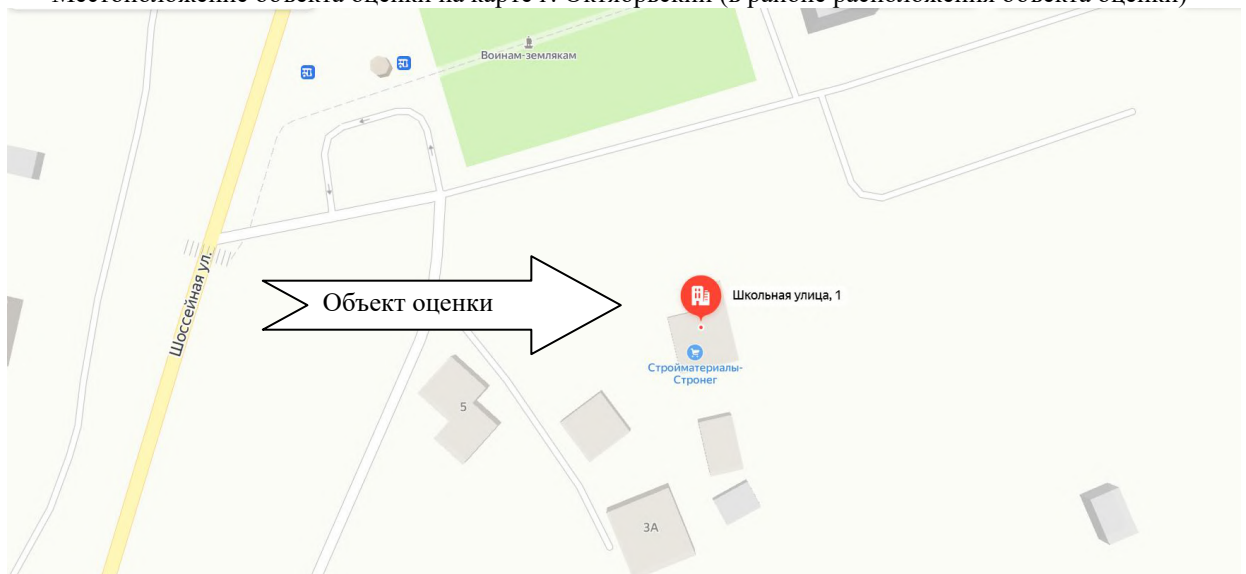


Местоположение объекта оценки на карте г. Октябрьский



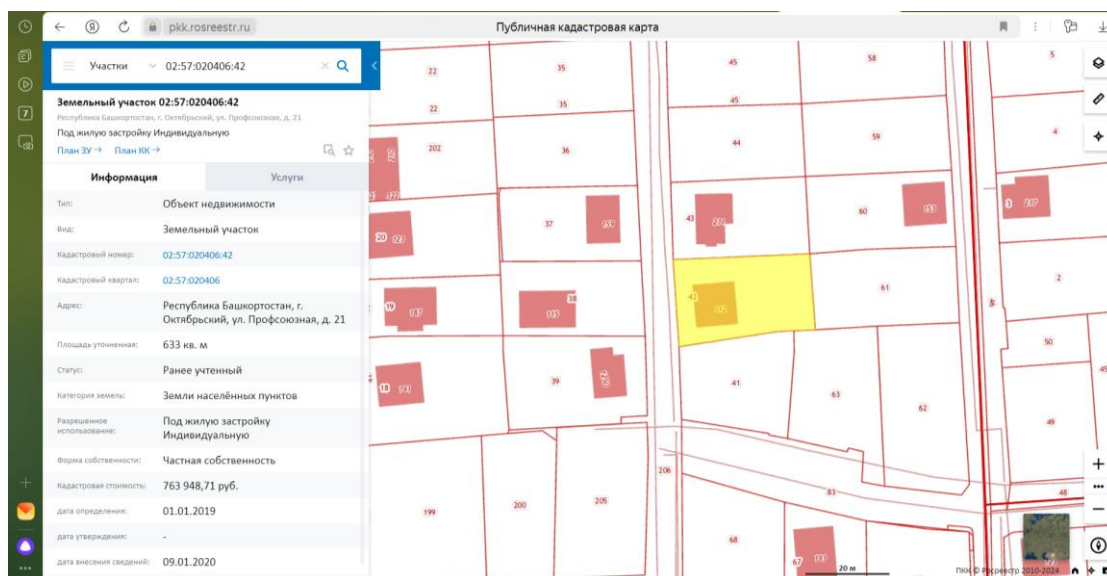
Источник информации: <https://2gis.ru/>

Местоположение объекта оценки на карте г. Октябрьский (в районе расположения объекта оценки)



Источник информации: <https://2gis.ru/>

Публичная кадастровая карта



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.52736252890235,53.700370711056266/19/@5w3tqw5ca?text=02%3A46%3A100402%3A126&type=1&opened=2%3A46%3A100402%3A126>

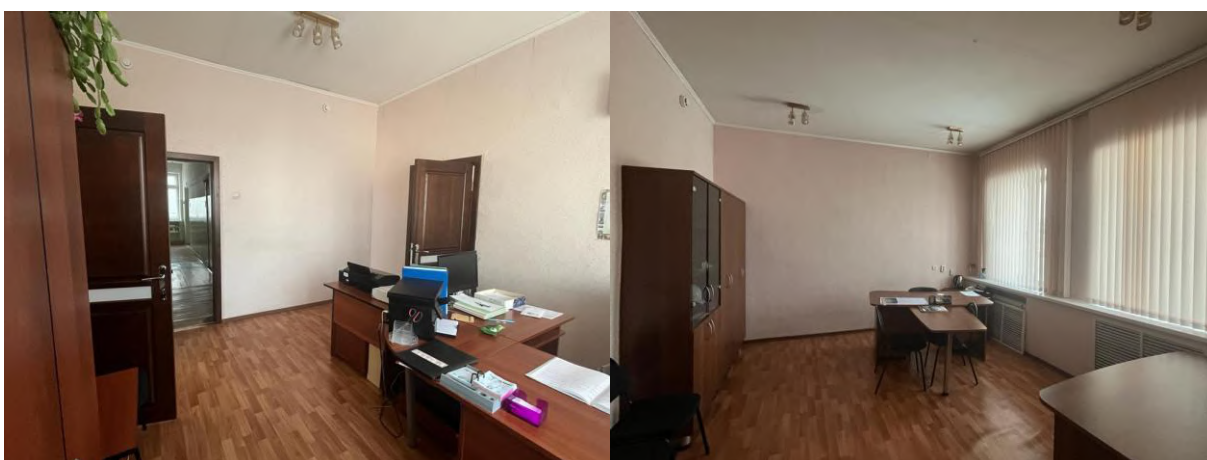
Таблица 13. Описание земельного участка

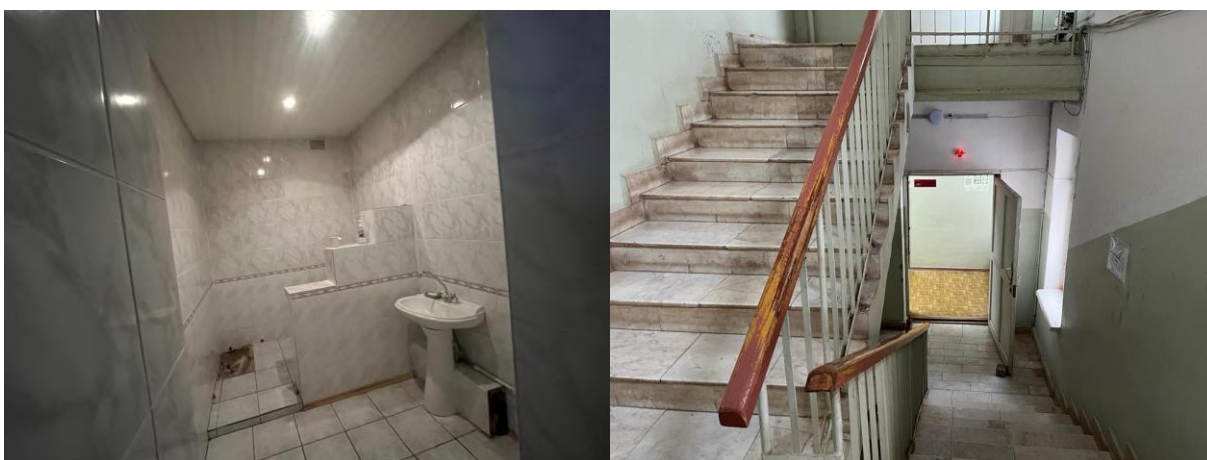
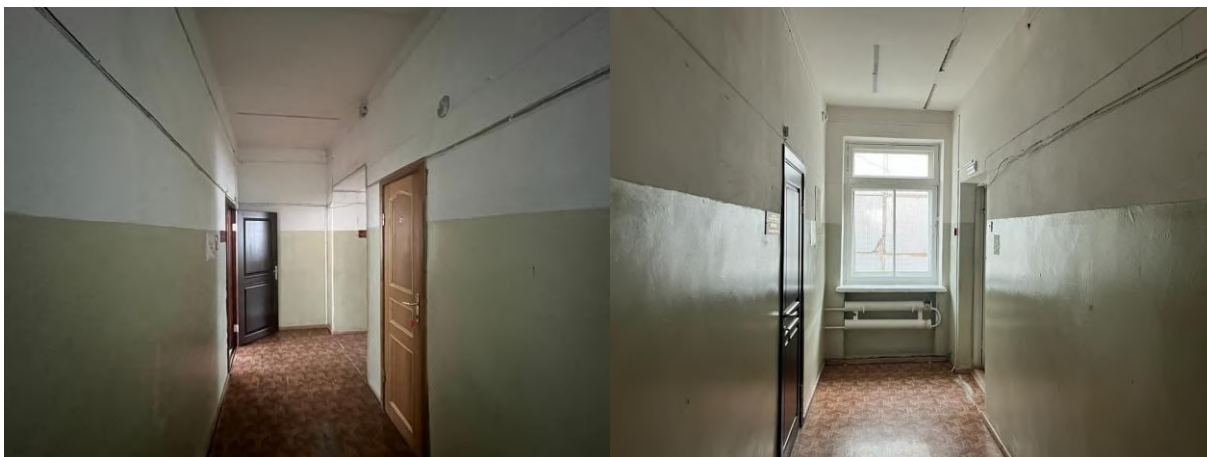
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, 1Б, с кадастровыми номерами 02:57:020406:140, 02:57:020406:125
Категория земли	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под обслуживания промышленных предприятий
Общая площадь земельного участка, кв. м.	47 366

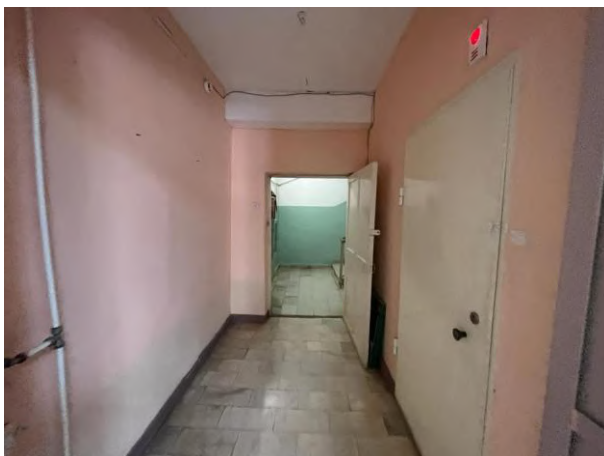
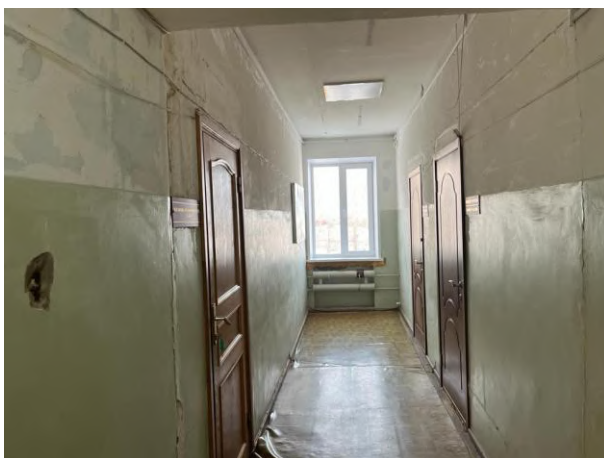
Объект оценки, расположен по адресу: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б, в промышленной части города. Окружающая застройка – производственно-складские, административные, хозяйственные объекты. Социальные и жилые объекты, а также туристические и рекреационные зоны по близости с объектом оценки отсутствуют.

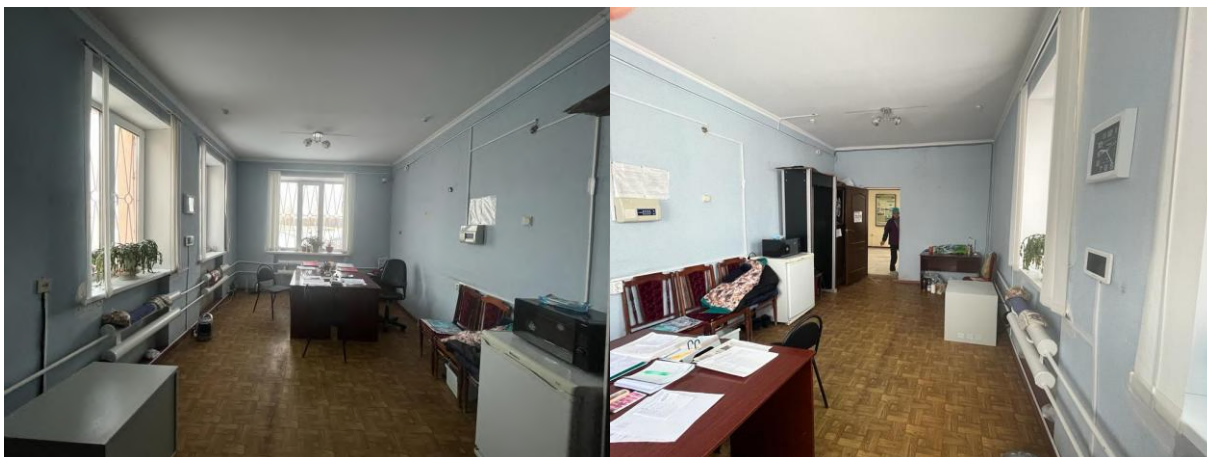
Транспортная доступность – удовлетворительная, проезд возможен на автотранспорте. Остановки общественного транспорта поблизости отсутствуют. Пешеходная доступность – низкая, так как объект расположен в промышленной зоне.

Фотографии объектов оценки



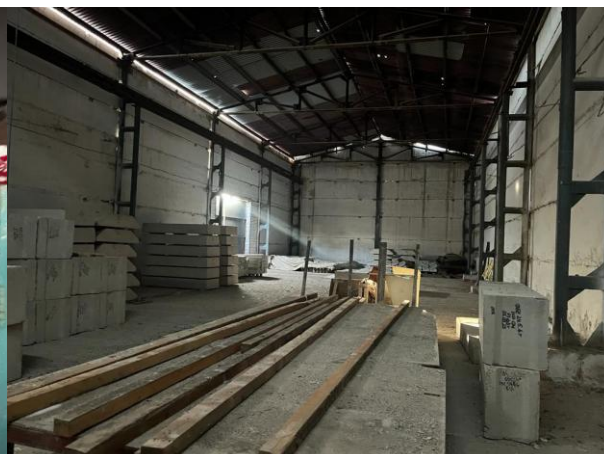
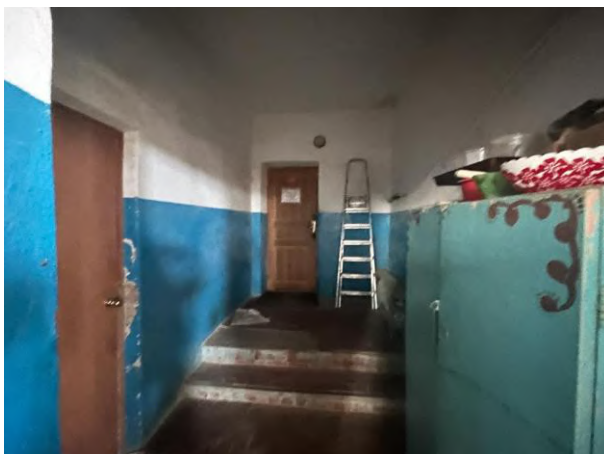




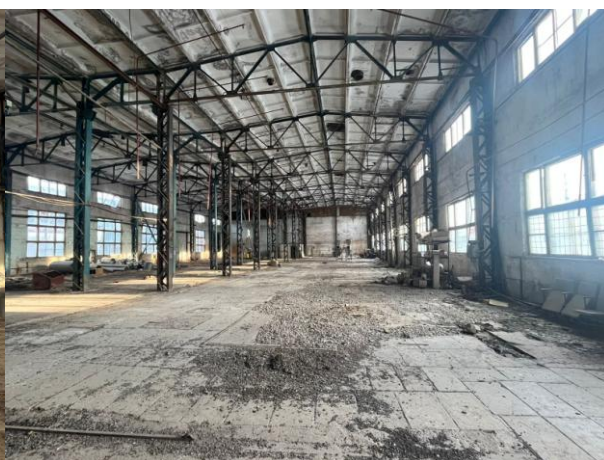
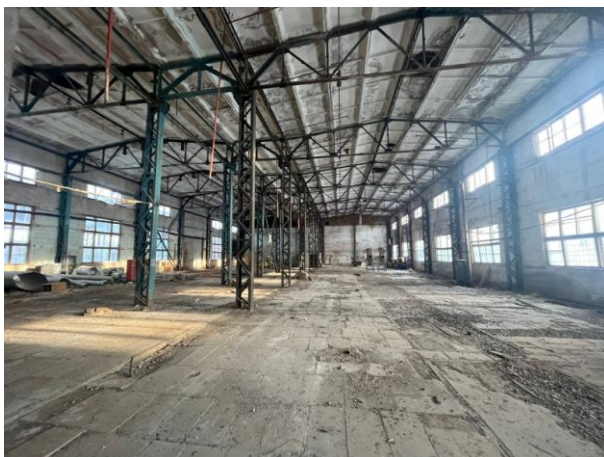


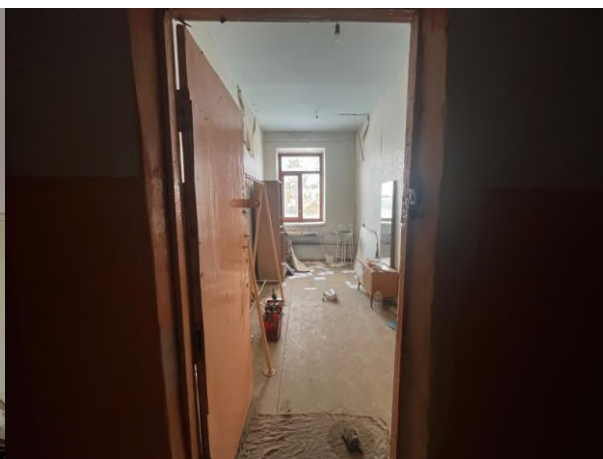
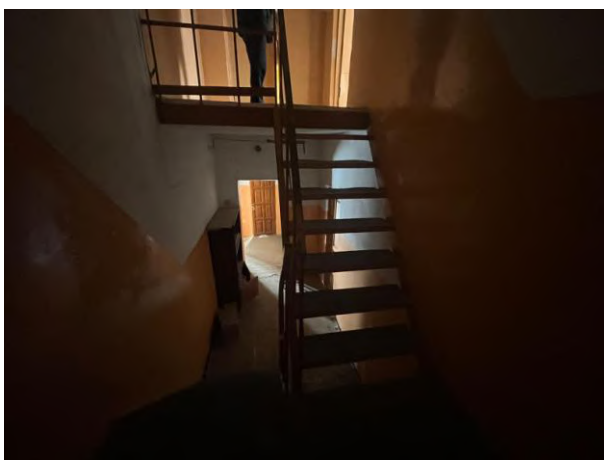


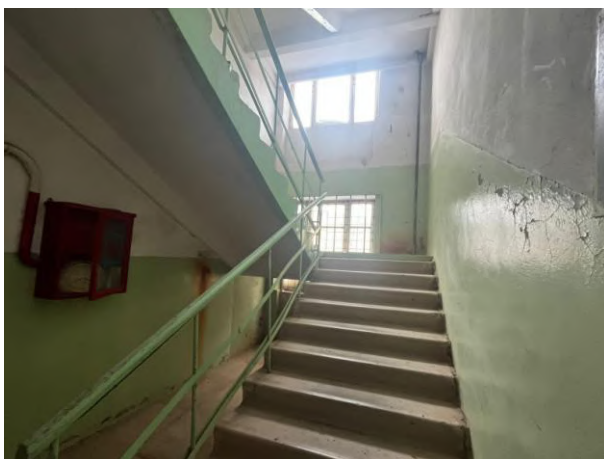
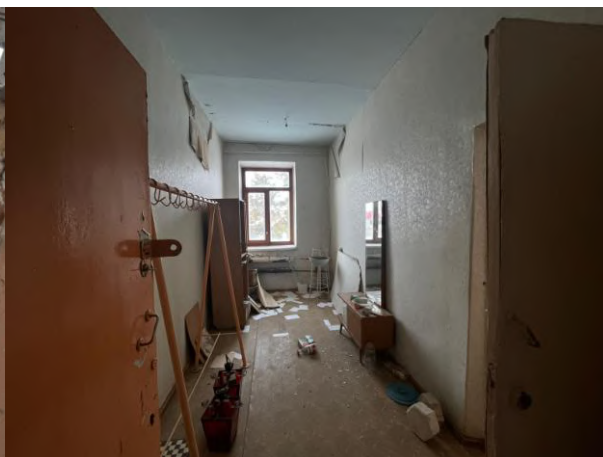
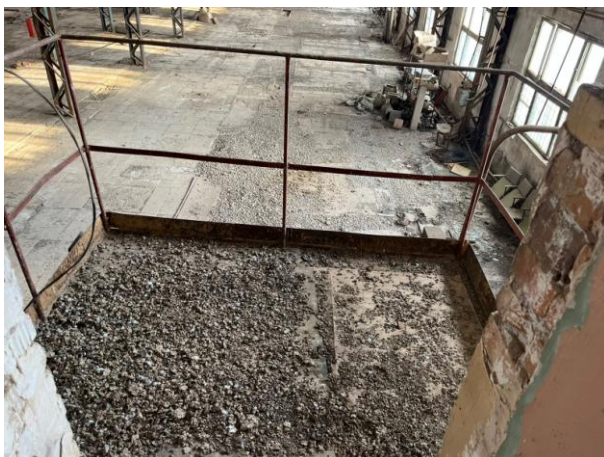










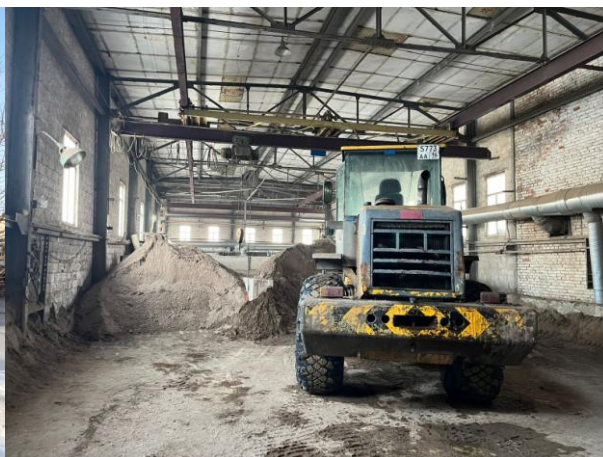


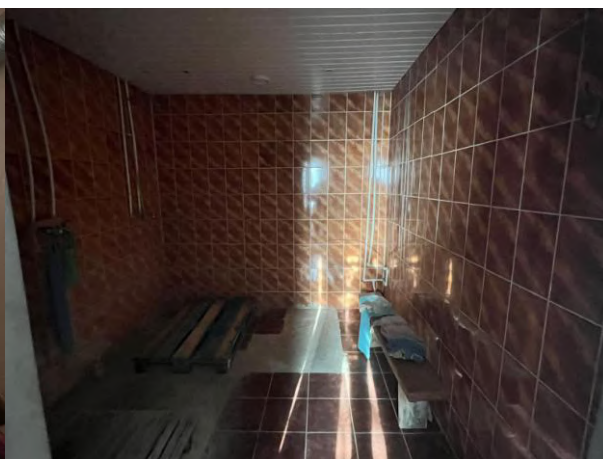
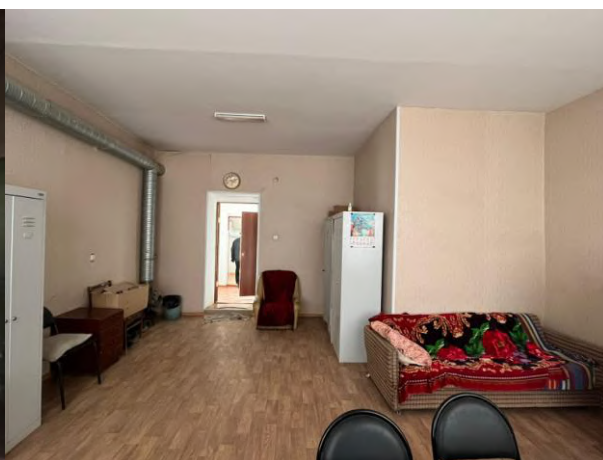
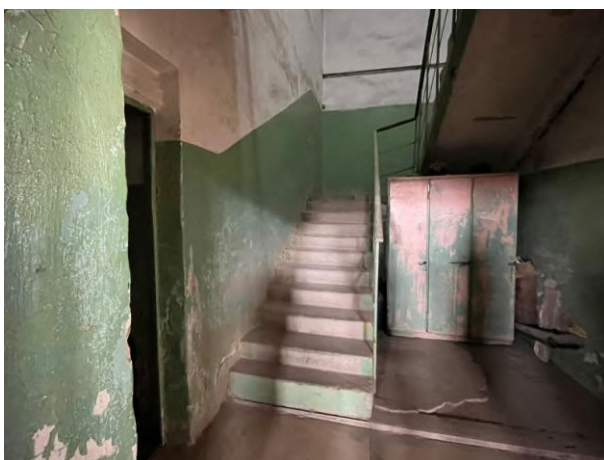


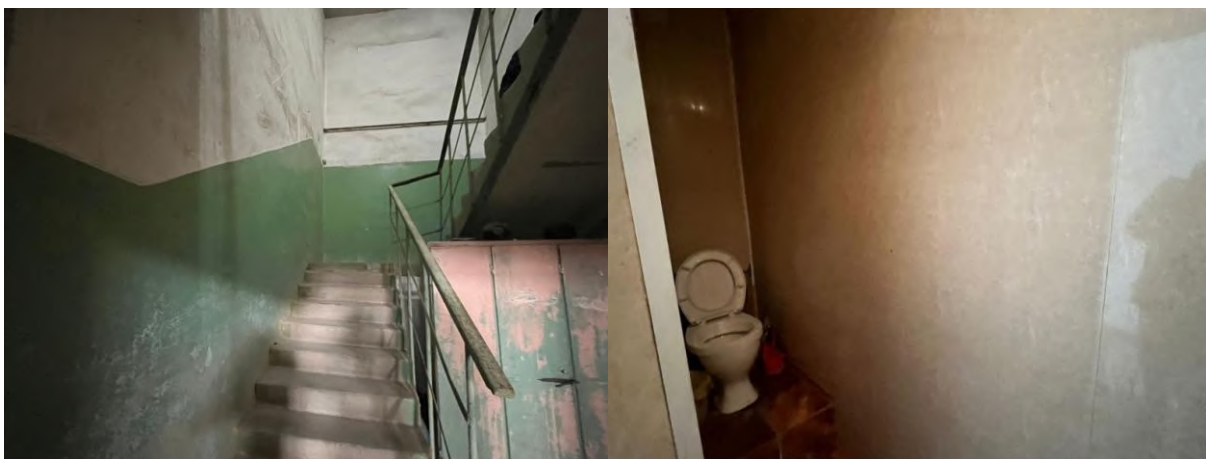
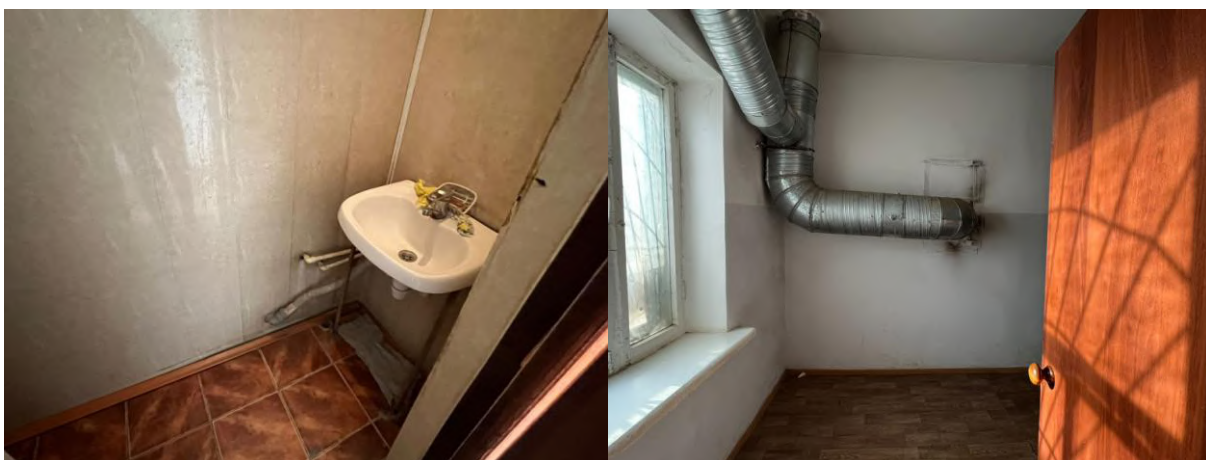


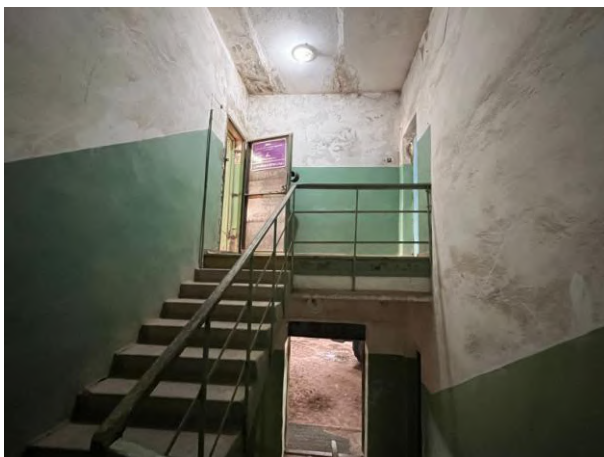














5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество (real estate), определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. (Международные стандарты оценки МСО 1-4, Общие понятия и принципы, пункт. 6,4).

В соответствии с нормативными документами по оценочной деятельности, оценка производится на основе анализа возможных альтернативных вариантов использования собственности, при которых рыночная стоимость будет максимальной.

Процедура определения наиболее эффективного использования объекта оценки осуществляется на основе соблюдения следующих условий: вариант использования объекта оценки должен быть юридически обоснован, физически осуществим, финансово целесообразен, приводить к наивысшей стоимости имущества.

Для того, чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение наиболее эффективного использования объекта оценки проводится в два этапа:

- для земельного участка как свободного;
- для земельного участка с имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Анализ производится для земельного участка как свободного, либо с существующими улучшениями.

Определение наиболее эффективного использования земельного участка как свободного выполняется в 2-х случаях:

- при необходимости отдельной оценке земельного участка;
- при выборе варианта строительства нового объекта для сравнительного анализа.

Однако выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Если стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

По местоположению, почвенно-геологическим условиям и конфигурации участок допускает различные физически возможные варианты использования.

Однако, в данном случае ситуация иная. Здание в целом, как единый объект недвижимости, безусловно, превышает стоимость участка земли. Поскольку представляется маловероятным снос вновь возведенных улучшений, находящихся на земельном участке, анализ на наиболее эффективного использования земельного участка как свободного не производится. Предоставление земельного участка в аренду является целевым (целевое использование - офисная деятельность), в рамках данной работы оценка экономической эффективности проектов, подразумевающих снос существующих улучшений, не проводилась как юридически не осуществимых.

Поэтому Оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующими улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определения наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных 4-х критериях.

Объект оценки – здание диспетчерской с гаражом общей площадью 205,4 кв.м. и земельный участок общей площадью 8913 кв.м., вид разрешенного использования: для производственных целей. Расположены по адресу: Республика Башкортостан, г. Туймазы, ул. Фабричная, д. 12, в производственной части города. Рядом расположены производственно-складские, административные, хозяйственные объекты. Социальные и жилые объекты, а также туристические и рекреационные зоны по близости с объектом оценки отсутствуют.

Законодательно разрешенное использование

Под законодательной разрешенностью понимается соответствие предполагаемого использования объекта оценки его разрешенному использованию. Изменение разрешенного назначения объекта может повлечь запрет на осуществление деятельности или ее реперофилирование.

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет реперофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные акты. Принимается также во внимание возможность получения разрешения на реперофилирование объекта.

Физически возможные варианты использования.

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Общая площадь здания диспетчерской с гаражом 205,4 кв.м. Материал стен – шлакоблочные, кирпичные, перекрытия – железобетонные. Коммуникации – электричество, в помещениях диспетчерской – отопление (согласно осмотру, см. Фотографии).

Параметры объекта оценки не накладывают ограничения на физическую возможность их использования: объект физически приспособлен для использования под здание диспетчерской с гаражом.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

В рыночных условиях возможные варианты использования как позволяющие получить определенный доход, является финансово возможными. Определение варианта использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии или должны ремонтироваться до тех пор пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительство альтернативных объектов.

Наиболее эффективным использованием объекта недвижимости, как улучшенного, будет являться такой вариант использования, в результате которого объект будет иметь максимальную стоимость.

Определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как земельного участка с уже имеющимися улучшениями, сводится к выявлению наиболее эффективного варианта использования из числа установленных возможных вариантов реконструкции объекта и его текущего использования.

Анализ установленных вариантов

После проведения осмотра объекта оценки, выяснилось, что объект оценки используется по прямому назначению.

Результаты проведенного анализа показали, что из всех рассмотренных вариантов использования объектов недвижимости наилучшим и наиболее эффективным (в части получения максимальной рыночной стоимости) является использование объекта оценки по прямому назначению.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

6.1 Понятие рыночной стоимости

Рыночная стоимость (согласно федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») означает наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1. Одна из сторон не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;*
- 2. Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;*
- 3. Объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;*
- 4. Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;*
- 5. Платеж за объект оценки выражается в денежной форме.*

Доходный подход

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

Согласно ФСО № 7:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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 признаётся объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласно ФСО № 7

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Затратный подход

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

Согласно ФСО № 7

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Затратный подход не применялся, так как на рынке недвижимости имеется достаточное количество объявлений о продаже и сдаче в аренду аналогичных объектов, а также объект оценки не является специализированным объектом.

Сравнительный подход.

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

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

Реализация метода сравнения продаж предполагают следующую последовательность этапов:

1. Анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа и выбор информационного массива для реализации последующих этапов.
2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения, существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
3. Разработка модели, которая связывает единицы сравнения с элементами сравнения.
4. Расчёт корректировок элементов сравнения по данным рынка.
5. Применение модели к объектам сравнения для расчёта скорректированных цен продаж объектов сравнения.
6. Анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости объектов.

Корректируется цена продажи сравнимого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

В зарубежной и отечественной оценочной практике выделяют четыре обязательных элемента сравнения:

1. Переданные права собственности на недвижимость. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а следовательно и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельной высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и на земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком,

наличие сервитута т.д.) объективно снижает стоимости объекта недвижимости, а следовательно и цену продажи.

2. Условия финансовых расчётов и приобретение недвижимости. Сделки купли продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчётов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: **а)** расчёт покупателей с продавцом за счёт собственных средств и на дату продажи; **б)** получение покупателем кредита у финансовой структуры; **в)** финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли продажи согласно первого варианта не требуется проводить корректировки т.к. эти сделки реализованы из текущей стоимости на дату продажи. Второй вариант требует проведение корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирования денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

3. Условия продажи. Данная корректировка учитывает понижение стоимости сделки по сравнению с ценой предложения (скидка на торг), по рынку недвижимости она составляет от 5 % до 15 %. (см. «Справочник оценщика недвижимости, том II» 2016 г., Лейфер Л.А. стр. 300).

4. Динамика сделок на рынке (дата продажи). Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими факторами времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Кроме того для данного объекта большое ценообразующее значение имеют такие факторы как место положение и физические характеристики объекта.

- **Местоположение.** Размещение объекта недвижимости описывается рядом характеристик. Для объектов недвижимости это транспортная доступность, состояние окружающей среды, развитость социально бытовой инфраструктуры и т.д.

- **Физические характеристики.** Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это возраст и состояние здания, вид использованных строительных материалов, размер и форма земельного участка и т.д.

В результате исследования рынка предложений оценщиком было выявлено, что стоимость помещений аналогичных оцениваемому за 1 кв.м. сильно различаются. Так было выявлена минимальная стоимость 5 527 руб./кв.м., расположенное по адресу: Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, ул. Заводская, д. 18а (источник информации: https://www.avito.ru/tuymazy/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_obektov_g_tuymazy_2227253566), и максимальная цена 30 769 руб./кв.м. расположенное по адресу: Республика Башкортостан, Туймазы, ул. Ленина, 5 (источник информации: https://www.avito.ru/tuymazy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_65_m_2_022997789).

Таблица анализа аналогов на рынке объектов аналогичных объекту оценки

Таблица № 8

Источник	Дата объявления	Помещение	Телефон	Адрес	Этажность	Коммуникации	Площадь, м ²	Отделка (состояние)	Цена	Стоимость за 1 кв.м.	Примечание
продажа											
https://www.avito.ru/tuymazy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_125_m_2210341154	27.01.2023 г.	Свободного назначения	8-987-491-09-74	Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, ул. Гафурова, д. 45в	1	имеются	125,0	удовлетворительное	2 550 000	20 400	Не сопоставимая площадь
https://www.avito.ru/tuymazy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_140_m_2323263597	29.01.2023 г.	Свободного назначения	8-919-156-65-15	Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, ул. Ленина, 5с4	2	имеются	140,0	удовлетворительное	4 200 000	30 000	Высокая цена
https://www.avito.ru/tuymazy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_173.2_m_2331986126	18.02.2023 г.	Свободного назначения	8-917-370-09-64	Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, ул. Центральная, д. 1	2	имеются	173,2	удовлетворительное	4 600 000	26 558	Высокая цена
https://www.avito.ru/tuymazy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_65_m_2022_997789	07.02.2023 г.	Свободного назначения	8-904-735-60-73	Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, ул. Ленина, д. 5	1	имеются	65,0	хорошее	2 000 000	30 769	Готовый бизнес
https://www.avito.ru/tuymazy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_65_m_2022_997789	05.02.2023 г.	Свободного назначения	8-919-	Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, ул. Ленина, д. 5	4	нет	3 305	без отделки	19 334 250	5 850	Находится на

ommercheskaya_nedvizhimost/ploschad_zdaniy-3305_kv_m.ploschad_zemel-17592_kv_m_2287831454	г.	назначения	610-95-77	Башкортостан, Туймазы, ул. Горького, д. 39сб				ки			закрытой территории межрай базы
https://www.avito.ru/tuymazy/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_obektov_g_tuymazy_2227253566	01.02.2023 г.	Свободного назначения	8-919-940-77-60	Республика Башкортостан, Туймазы, ул. Заводская, д. 18а	1	имеются	577,8	удовлетворительное	3 193 685	5 527	Не подходит по состоянию
https://www.avito.ru/tuymazy/kommercheskaya_nedvizhimost/sovetskaya_28_a_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1873378113	08.02.2023 г.	Свободного назначения	8-965-929-91-83	Республика Башкортостан, Туймазы, ул. Советская, д. 28а	1	имеются	218,0	хорошее	2 200 000	10 091	-
https://www.avito.ru/tuymazy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1500_m_2316204303	16.02.2023 г.	Производственное назначение	8-917-410-29-59	Республика Башкортостан, Туймазинский район, г. Туймазы, ул. Горького, д. 39а	1	имеются	150 0,0	хорошее	15 300 000	10 200	-
https://www.avito.ru/tuymazy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_355_m_2137604339	05.02.2023 г.	Свободного назначения	8-906-377-34-94	Республика Башкортостан, Туймазинский район, г. Туймазы, ул. Промышленная, д. 17	2	имеются	355,0	хорошее	4 000 000	11 267	-
https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_405_m_2864240586	27.02.2023 г.	Производственного назначения	8-987-620-42-13	Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Космонавтов, 7в	1	имеются	405,0	требуется ремонта	6 000 000	14 815	
https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_40	24.02.2023 г.	Свободного назначения	8-958-756-16-95	Республика Башкортостан, Октябрьский, Кооперати	1	имеются	400,0	без отделки	5 399 000	13 498	

0_m_24699076 21				вая ул., 109/3							
https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy_kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_142.3_m_2183397148	26.06.2024 г.	Производственного назначения	8-917-360-38-27	Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Садовое Кольцо	1	имеются	142,3	чистовая отделка	2 000 000	14 055	
https://onreal.ru/tujmazy/kupit-proizvodstvo/14150782	16.04.2023 г.	Производственно-складского назначения	-	Республика Башкортостан, Туймазы, улица Горького, 39с12	1	электроснабжение	344,2	удовлетворительное	3 000 000	8 716	Не аналог, объект под производство
https://onreal.ru/tujmazy/kupit-proizvodstvo/18735231	24.09.2023	Производственно-складского назначения	-	Республика Башкортостан, Туймазы	1	электроснабжение	743,5	удовлетворительное	6 000 000	8 070	Не аналог, объект под производство
https://onreal.ru/tujmazy/kupit-proizvodstvo/33135352	28.04.2023	Производственно-складского назначения	-	Республика Башкортостан, Туймазы, Заводская улица, 2	1	отопление, газ, электричество	180,0	удовлетворительное	2 200 000	12 222	Не аналог, объект под производство
https://www.avito.ru/tuymazy_kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_na_pervoy_linii_3000_m_2196683660	26.06.2024	Производственно-складской комплекс	-	Республика Башкортостан, Туймазы, улица Горького	2	отопление, газ, электричество	3000	удовлетворительное	11 940 000	3 980	Аналог
https://www.avito.ru/alkino-2/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_zu_4177886501	26.06.2024	Производственно-складской комплекс	8-917-371-19-87	Республика Башкортостан, Алкино-2	1	отопление, газ, электричество	3 839	удовлетворительное	25 000 000	6 512	Аналог
https://www.avito.ru/tuymazy_kommercheskaya_nedvizhimost/vobodnogo_naznacheniya_5705.5_m_2825333979	26.06.2024	Производственно-складской комплекс	8-958-725-79-41	Республика Башкортостан, Туймазы	1	отопление, газ, электричество	5 705,5	удовлетворительное	24 180 000	4 238	Аналог

На основании проведенного анализа, в качестве аналогов отобрано 3 объекта, наиболее близкие оцениваемому объекту по физическим характеристикам, назначению, состоянию, дате реализации.

Схема расположения объекта оценки и аналогов (<https://2gis.ru/>)

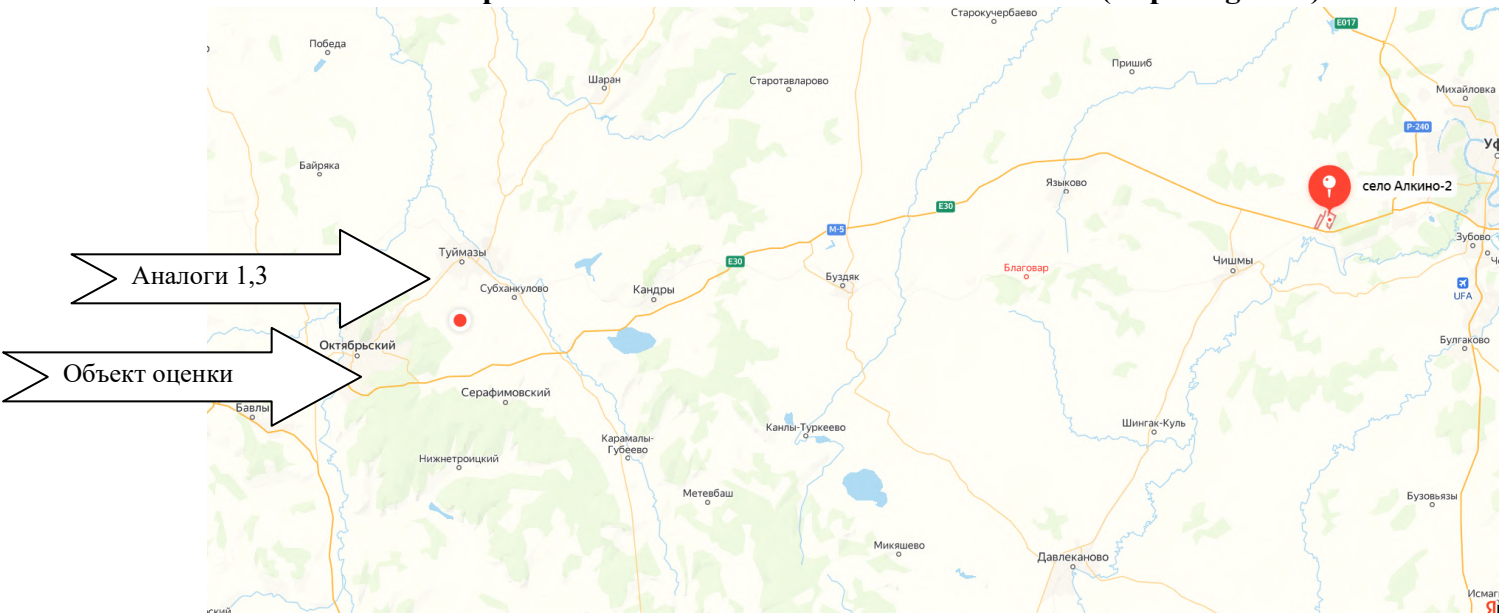


Схема расположения объекта оценки в г. Октябрьский (<https://2gis.ru/>)

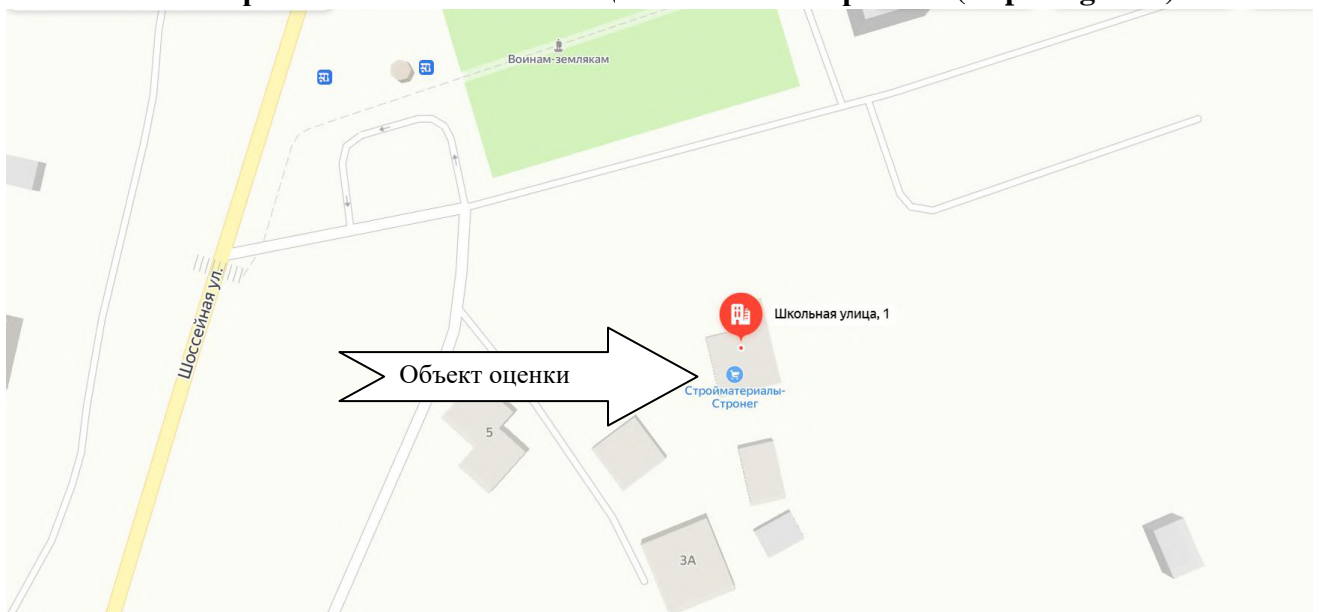
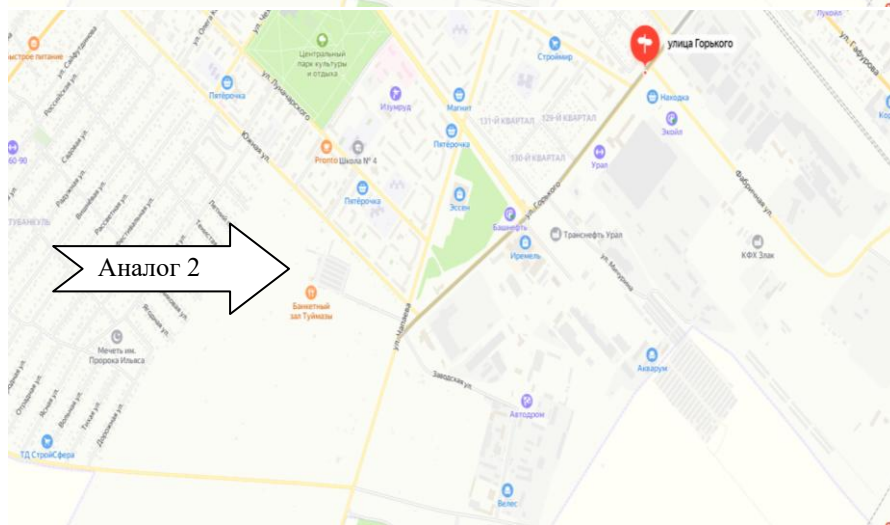
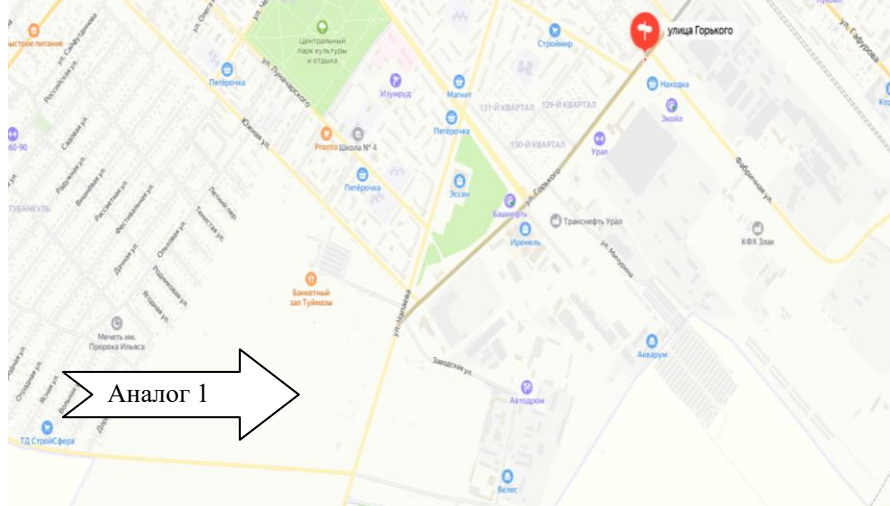


Схема расположения аналогов в г. Тумазы и с. Алкино-2 (<https://2gis.ru/>)



Аналог 3



Таблица расчёта сравнительным подходом объектов оценки – производственно-складского комплекса

Показатель	Объект оценки	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Местоположение	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Фабричная, д. 12	Республика Башкортостан, Туймазы, улица Горького		Республика Башкортостан, Алкино-2		Республика Башкортостан, Туймазы	
Этажность	1	2		1		1	
Общая площадь	6 769,0	3 000,0		3 839,0		5 705,5	
Право собственности	полное	полное		полное		полное	
Тип объекта	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс		производственно-складской комплекс		производственно-складской комплекс	
Материал стен	шлакоблочные, кирпичные, панельные	панель, кирпич		панель, кирпич		кирпич	
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное		удовлетворительное		удовлетворительное	
Источник информации		https://www.avito.ru/tuymazy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_na_pervoy_linii_3000_m_2196683660		https://www.avito.ru/alkino-2/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_zu_4177886501		https://www.avito.ru/tuymazy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_5705.5_m_2825333979	
Назначение	производственное+офис	производственное+офис		производственное+офис		производственное+офис	
Условия продажи	Предложение	Предложение		Предложение		Предложение	
Рыночная стоимость	всего	11 940 000		25 000 000		24 180 000	
Рыночная стоимость	стоимость 1 кв.м., руб.	3 980		6 512		4 238	
Корректировки		проц. корр.	велич.	проц. корр.	велич.	проц. корр.	велич.
			корр.		корр.		корр.
По праву собственности		0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
			3 980		6 512		4 238
Корректировка на дату экспозиции объекта оценки на открытом рынке		0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
			3 980		6 512		4 238
По условиям продажи		-17,4%	-693	-17,4%	-1 133	-17,4%	-737
			3 287		5 379		3 501
По условиям финансирования		0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
			3 287		5 379		3 501
По местоположению		0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
			3 287		5 379		3 501
По площади		-10,00%	-329	-10,00%	-538	0,00%	0,00
			2 959		4 841		3 501
На этажность			0	0,00%	0	0,00%	0

ОТЧЕТ № 2606-24/1

	2 959	4 841	3 501
На состояние отделки	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0
	2 959	4 841	3 501
На материал стен	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0
	2 959	4 841	3 501
На отопление	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0
	2 959	4 841	3 501
На назначение частей производственно-складского комплекса	0,00% 0	0,0% 0	0,00% 0
	2 959	4 841	3 501
На тип объекта	0,0% 0	0,0% 0	10,0% 350
	2 959	4 841	3 851
Стоимость за 1 кв. м.	2 959	4 841	3 851
Изменение в процентах от первоначальной стоимости	-26	-26	-9
Стоимость объекта оценки, руб.	20 027 657	32 768 870	26 065 028
Вес	0,310	0,310	0,379
Стоимость объекта оценки с учетом веса, руб.	6 214 582	10 168 180	9 886 465
Стоимость объекта, руб.		26 269 227	
Стоимость объекта (с учетом округления), руб.		35 621 000	
Стоимость 1 кв.м., руб.		3 881	

Обоснование корректировок

По праву собственности. Имущественные права оформленные на объект оценки и на все объекты-аналоги идентичны. Корректировка отсутствует.

Корректировка на дату экспозиции объекта оценки на открытом рынке. Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное. Для выявления этого влияния посредством корректировки цен продаж сравнимых объектов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой. Корректировка не применяется, так как аналоги находятся на стадии реализации.

По условиям продажи. Вводится на отличие цен предложения и реального спроса. Скидка на торг в среднем составляет на неактивном рынке в среднем 17,4% (Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2018 год), стр. 301, табл. 187.

Корректировка применена в размере – 17,4 % для всех объектов-аналогов.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

По условиям финансирования. Условия финансирования для объекта оценки и для всех объектов-аналогов идентичны. Корректировка отсутствует.

По местоположению. Скидка на местоположение рассчитывается согласно справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2018 год, стр. 83, табл. 10. Корректировка не применена

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 10

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
	5,18	1,19	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,60

По площади. Скидка по площади применена согласно справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2018 год, стр. 176, табл. 78.

Таблица 78

Площадь, кв.м		усредненные данные по России					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м.	6 769,0	3 000,0	3 839,0	5 705,5
Корректировка, %	-	-10%	-10%	0%

На этаж расположения. Корректировка на этаж расположения рассчитывается согласно справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2018 год, стр. 208, табл. 103. В рамках данного отчета корректировка не применена.

Значения корректирующих коэффициентов, усреднённые по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 103

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,81	0,84

На состояние отделки. Корректировка на состояние отделки применена согласно справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2018 год, стр. 227, табл. 124.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72

Расчет корректировки на состояние

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0%	0%	0%

На материал стен. Корректировка на материал стен применена согласно справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2018 год, стр. 203, табл. 95.

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

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Корректировка не применена.

На отопление. Корректировка на наличие отопления рассчитывается согласно справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2018 год, стр. 198, табл. 86.

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

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

Корректировка не применена.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие отопление	отапливается	отапливается	отапливается	отапливается
Корректировка, %	-	0%	0%	0%

На назначение частей производственно-складского комплекса. Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса определялась согласно справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2018 год, стр. 259, табл. 152. В рамках данного отчета корректировка не рассчитывалась.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

На тип объекта. Корректировка на тип объекта рассчитывалась согласно справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2018 год, стр. 193, табл. 82.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Вывод: рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная с помощью сравнительного подхода с учетом округления составляет **35 621 000 (Тридцать пять миллионов шестьсот двадцать одна тысяча) рублей.**

Так как объекты оценки являются нежилыми зданиями и помещениями составляющими единый производственный складской комплекс и расчет каждого объекта отдельно не представляется возможным во избежание получения некорректного результата. Оценщик счел необходимым произвести расчет единого производственного комплекса и вывести рыночную стоимость каждого объекта оценки по отдельности пропорционально балансовой стоимости.

Рыночная стоимость объектов оценки составит:

№ п/п	Наименование	Кад. номер	Площадь, кв.м.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб. за кв.м.	Процентная составляющая	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое строение – здание цеха пенополистирола	02:57:040206:109	2142,4	296 174,1	138,2441	6	1 628 000
2	Нежилое строение – здание цеха облицовочной плитки	02:57:040206:110	1717,3	1 386 628	807,4463	29	7 624 000
3	Нежилое помещение – цех гипсовых изделий	02:57:040206:132	1922,1	1 055 934	549,3648	22	5 806 000
4	Нежилое помещение	02:57:040206:122	14,1	29 124,91	2 065,596	1	160 000
5	Нежилое помещение – административное здание	02:57:040206:131	973,1	2 010 032	2 065,596	42	11 051 000
	Итого:		6 769,0	4 777 893			35 621 000

Расчет земельного участка

Таблица № 16

Показатель	Объект	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная 1б	РБ, г. Октябрьский, ул. Кооперативная, д. 148		РБ, Туймазинский район, г. Туймазы, ул. Горького		г. Октябрьский, ул. Кооперативная	
Общая площадь	47 366	21 157,0		5 000,0		4 600,0	
Право собственности	собственность	собственность		собственность		собственность	
Источник информации		https://www.avito.ru/ba-shkortostan-oktyabrski-y/zemelnye-uchastki/uchastok_2.12_ga_promniy-aznacheniya_1303262851		https://www.avito.ru/tuymazy/zemelnye-uchastki/uchastok_50_sot._promnnoy-aznacheniya_1939949405		https://www.avito.ru/ba-shkortostan-oktyabrski-y/zemelnye-uchastki/uchastok_46_sot._promnnoy-aznacheniya_1832731428	
Назначение	производство	производство		производство		производство	
Условия продажи	Предложение	Предложение		Предложение		Предложение	
	всего	10 100 000		4 100 000		2 000 000	
	стоимость 1 кв.м., руб.	477,38		820,00		434,78	
Корректировки		проц. корр.	велич. корр.	проц. корр.	велич. корр.	проц. корр.	велич. корр.
По праву собственности		-28,0%	-133,7	-28,0%	-229,6	-28,0%	-121,78
		343,7		590,4		313,0	
Корректировка на дату экспозиции объекта оценки на открытом рынке		0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
		343,7		590,4		313,0	
По условиям продажи (т. 3, стр. 292)		-19,8%	-68,0	-19,8%	-116,9	-19,8%	-61,9
		275,7		473,5		251,1	
По условиям финансирования		0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
		275,7		473,5		251,1	
По местоположению (стр. 86, т. III)		-19,0%	-52,4	-19,0%	90,0	-19,0%	-47,7
		223,3		383,5		203,3	
По площади (стр. 176, т. III)		-13,00%	-29,0	-22,00%	-84,3	-22,00%	-44,7
		194,3		299,2		158,6	
Стоимость за 1 кв. м.		194,3		299,2		158,6	
Стоимость объекта оценки, руб.		9 201 535		14 169 885		7 514 378	
Вес		0,3		0,2		0,5	
Стоимость объекта оценки с учетом веса, руб.		2 760 461		2 833 977		3 757 189	
Стоимость объекта, руб.		9 351 627					
Стоимость объекта (с учетом округления), руб.		9 352 000					
Стоимость 1 кв.м., руб.		197,4					

Обоснование корректировок

По праву собственности. На объект оценки оформлено право аренды, а на все объекты-аналоги право собственности, необходимо ввести корректировку на права. Ее размер определяем согласно Справочника оценщика недвижимости, земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. 2018 год. Корректировка составляет -16%.

Таблица 14. Интервалы шкалы фактора «Передаваемые права»

Код	Сегмент	Собственность	Аренда более 49	Аренда от 25 до 49 лет	Аренда от 10 до 25 лет	Аренда от 3 до 10 лет	Аренда до 3 лет
1	Сельскохозяйственная	1.00	0.90	0.83	0.75	0.42	0.26
2.1	Индивидуальная жилая	1.00	0.97	0.94	0.87	0.82	0.75
2.2	Жилая многоэтажная	1.00	0.97	0.91	0.85	0.80	0.75
2.3	Гаражи	1.00	0.95	0.92	0.84	0.78	0.70
4	Коммерческая	1.00	0.95	0.91	0.85	0.80	0.70
6	Производственная	1.00	0.95	0.92	0.84	0.78	0.70

Корректировка на дату экспозиции объекта оценки на открытом рынке. Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное. Для выявления этого влияния посредством корректировки цен продаж сравнимых объектов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой. Аналоги предлагались к продаже в период с февраля 2022 года по март 2022 г., т.е. равной 12 месяцев. При этом средний период экспозиции объектов аналогичного назначения на открытом рынке составляет до 12 - 18 месяцев. Таким образом, оценщик счел возможным применить данные аналоги в расчетах, без учета корректировки на дату экспозиции объекта на открытом рынке.

По условиям продажи. Вводится на отличие цен предложения и реального спроса. Скидка на торг в среднем составляет на неактивном рынке в среднем 19,8% (Справочник оценщика недвижимости, земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. 2018 год), стр. 321, табл. 160.

Корректировка применена в размере – 19,8 % для всех объектов-аналогов.

Сравнительные данные по скидкам на торг.
Неактивный рынок

Таблица 160

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение по результатам опроса экспертов оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников банков	Отношение средних значений опроса сотрудников банков к значениям опроса экспертов оценщиков
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	19,8%	1,10
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	17,4%	1,11
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	23,9%	1,09
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	16,1%	0,98
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	15,1%	1,05
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	20,3%	1,04
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	19,3%	1,13

По условиям финансирования. Условия финансирования для объекта оценки и для всех объектов-аналогов идентичны. Корректировка отсутствует.

По местоположению. Скидка на местоположение рассчитывается согласно справочника оценщика недвижимости, земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. 2018 год. Корректировка не применена

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	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54
Под офисно-торговую 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	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

По площади. Скидка по площади применена согласно справочника оценщика недвижимости, земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. 2018 год, 2018 год, стр. 101, табл. 33.

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м.	47 366	21 157,0	5 000,0	4 600,0
Корректировка, %	-	-13%	-22%	-22%

Расчёт доходным подходом

Общие сведения

В настоящем Отчете расчет стоимостных показателей по доходному подходу производится с использованием метода дисконтирования денежных потоков. В основе данного метода лежит прогнозирование и расчет величин доходных и расходных денежных потоков будущих периодов, а также определение текущей стоимости будущих выгод.

Стоимостную оценку в рамках доходного подхода применительно к оценке недвижимого имущества можно представить в виде следующей формулы:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{NOI_t}{(1+i)^t} + \frac{FV}{(1+i)^n} - I_0$$

где: NPV – текущая стоимость объекта оценки;

NOI – чистый операционный доход;

i – коэффициент дисконтирования;

t – год;

FV – стоимость реверсии;

n – число лет в прогнозе;

I_0 – первоначальные инвестиции (в данном случае затраты на ремонт здания для устранения физического устранимого ремонта перед сдачей в аренду).

Расчет стоимостных показателей выполняется в следующей последовательности:

- определение видов и суммарной площади помещений, анализ арендной ставки;
- определение потенциального валового дохода;

- определение коэффициента заполняемости помещений;
- определение действительного валового дохода;
- определение текущих операционных расходов;
- определение чистого операционного дохода.
- определение ставки дисконта;
- определение нормы капитализации;
- определение текущей стоимости реверсии и денежного потока;
- определение текущей стоимости объекта оценки.

Определение вероятной ставки арендной платы

В настоящем Отчете расчет стоимостных показателей по доходному подходу производится с использованием метода дисконтирования денежных потоков. В основе данного метода лежит прогнозирование и расчет величин доходных и расходных денежных потоков будущих периодов, а также определение текущей стоимости будущих выгод.

Стоимостную оценку в рамках доходного подхода применительно к оценке недвижимого имущества можно представить в виде следующей формулы:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{NOI_t}{(1+i)^t} + \frac{FV}{(1+i)^n} - I_0$$

где: NPV – текущая стоимость объекта оценки;

NOI – чистый операционный доход;

i – коэффициент дисконтирования;

t – год;

FV – стоимость реверсии;

n – число лет в прогнозе;

I_0 – первоначальные инвестиции (в данном случае затраты на ремонт здания для устранения физического устранимого ремонта перед сдачей в аренду).

Расчет стоимостных показателей выполняется в следующей последовательности:

- определение видов и суммарной площади помещений, анализ арендной ставки;
- определение потенциального валового дохода;
- определение коэффициента заполняемости помещений;
- определение действительного валового дохода;
- определение текущих операционных расходов;
- определение чистого операционного дохода.
- определение ставки дисконта;
- определение нормы капитализации;
- определение текущей стоимости реверсии и денежного потока;
- определение текущей стоимости объекта оценки.

Определение вероятной ставки арендной платы

Заказчиком не предоставлены действующие Договора аренды помещений, арендная плата принята по рыночным данным.

Для расчета стоимости объекта оценки был применен метод дисконтирования денежного потока. Этот метод доходного подхода предполагает расчет рыночной стоимости, как текущей стоимости арендных платежей за прогнозный период и текущей стоимости реверсии, т.е. выручки от продажи объекта.

Исходные данные для расчета.

На этапе сбора исходной информации не удалось собрать достаточное количество исчерпывающих данных об арендных сделках объектов, сходных с объектом оценки. Причинами послужило повсеместное сокрытие данных об условиях аренды и реальной арендной ставки. При сравнительном анализе арендных ставок в большинстве случаев эксперты опирались на цены предложения аналогичных районных центров. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В результате исследования рынка предложений оценщиком было выявлено, что стоимость аренды помещений свободного назначения (производственно-складские с офисными) за 1 кв.м. сильно различаются. В результате оценщиком были выбраны следующие аналоги помещений свободного назначения (производственно-складские с офисными).

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В ходе выполнения задания на оценку в соответствии со стандартами оценки были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости затратный, сравнительный и доходный.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) при наличии.

Обоснования границ диапазонов.

Применительно к границам диапазона стоимости, полученной при использовании подхода (метода) оценки, справедливы все положения, изложенные в отношении интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки. Это значит, что может быть использована модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, на основе анализа значительного массива отчетов об оценке, выполненных в 2002 – 2015 годах, рис. 1.

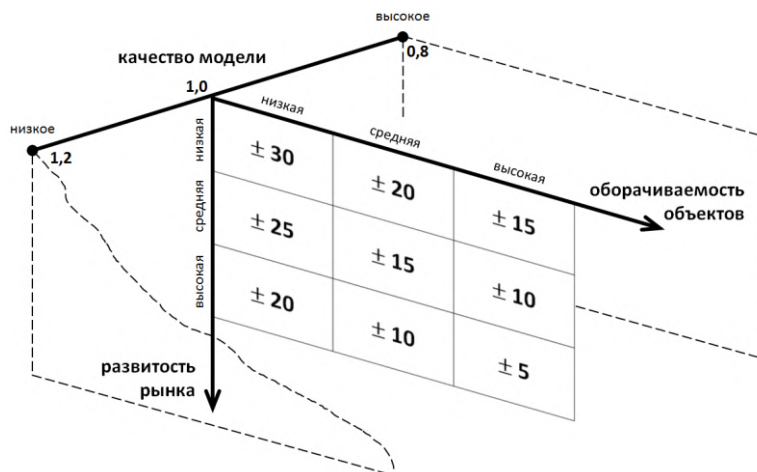


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.
- количества параметров в расчетной модели – табл. 2;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя «качество модели» лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Примеры расчетных параметров

Подход к оценке	Параметр
затратный	<ul style="list-style-type: none"> • земельный участок – цены объектов-аналогов, корректировки; • затраты на замещение (воспроизводство) – удельные затраты на строительство объекта-аналогов, корректировки, прибыль предпринимателя; • износы и устаревания.
сравнительный	<ul style="list-style-type: none"> • цены объектов-аналогов; • корректировки.
доходный	<ul style="list-style-type: none"> • ставка арендной платы объектов-аналогов; • корректировки; • составляющие затрат (коммунальные услуги, налоги, управление и пр.);

	<ul style="list-style-type: none"> • темпы изменения показателей в течение времени; • ставка дисконтирования и коэффициент капитализации.
--	---

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3, \quad (1)$$

где: $d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;
 $d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;
 k – показатель качества модели, ед.

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right), \quad (2)$$

где: $C_{\min(\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;
 C – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;
 $d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	-----	фактические и оценочные показатели	-----
Количество параметров в расчетной модели	-----	большое	-----
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	-----	специфика не выявлена	-----
Качество модели	-----	1,0	-----

Анализ диапазонов стоимости

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	Обоснованный отказ	35 621 000	Обоснованный отказ
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	25		
Показатель качества модели, ед.	-----	1,0	-----
Диапазон стоимости, ± %	-----	25,0	-----
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{\max}), руб.	-----	44 526 250	-----
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{\min}), руб.	-----	26 715 750	-
Существенность отличий	Результат сравнительного подхода является единственным		
Анализ и установление причин расхождений	Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты оценки, и присвоить весовые коэффициенты: сравнительному подходу – 1,0.		

С учетом ФСО № 9 раздела № IV п. 14 и цели оценки (залог в банк), оценщик пришел к выводу, что в данной экономической ситуации не один инвестор не будет вкладывать деньги в недвижимость, которая будет плохо окупать себя. Так же надо учесть то вариант развития событий, что в случае изъятия у собственника объекта

оценки, банку придется поставить данный объект на баланс на время реализации объекта, что приведет к дополнительным затратам. Оценщик присвоил следующие весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

№ п/п	Наименование	Площадь	Стоимость полученная доходным подходом	Удельный вес	Стоимость полученная сравнительным подходом	Удельный вес	Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом округления), руб.
1	Нежилое строение – здание цеха пенополистирола	2142,4	0	0,00	1 628 000	1,00	1 628 000
2	Нежилое строение – здание цеха облицовочной плитки	1717,3	0	0,00	7 624 000	1,00	7 624 000
3	Нежилое помещение – цех гипсовых изделий	1922,1	0	0,00	5 806 000	1,00	5 806 000
4	Нежилое помещение	14,1	0	0,00	160 000	1,00	160 000
5	Нежилое помещение – административное здание	973,1	0	0,00	11 051 000	1,00	11 051 000
6	Земельный участок	47 366,0	0	0,00	11 051 000	1,00	9 352 000
	Итого						35 621 000

8 СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

По мнению оценщика, учитывая различные индивидуальные факторы привлекательности для каждого потенциального покупателя, интервал колебания определенной рыночной стоимости может составлять от -5% до +5%

9 СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший оценку, удостоверяет, что:

- изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются непредвзятым анализом, выводом и мнением;
- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- мое вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу клиента или другого лица, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- мой анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии со СТАНДАРТАМИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ в области оценки;
- я лично изучил всю имеющуюся документацию;
- я удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными, приведенные в отчете анализ, мнения и выводы получены, а сам отчет составлен в соответствии с требованиями Кодекса Профессиональной этики и Стандартами профессиональной деятельности Оценщиков;
- расчетная стоимость признается действительной 2024 г.

Оценщик

Л.Ф. Антонова

Директор ООО ИЦАО «Профессионал»

Л.Ф. Антонова

10 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

1. Стандартами и Правилами оценочной деятельности НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО».
 2. СТО РОО 10-01-95. Система нормативных документов Российского общества оценщиков. Основные положения. - М.: 1995.
 3. Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества Российского общества оценщиков. - М.: 1994.
 4. Кодекс профессиональной этики членов Российского общества оценщиков. - М.: 1994.
 5. Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации от 08.10.1998г. № 135-ФЗ (ред. от 03.12.2011, с изм. от 28.07.2012)
 6. Протокол №1 совещания экспертной группы Межведомственной комиссии при Комитете министров РБ по вопросам подготовки и перехода на новую сметно–нормативную базу ценообразования в строительстве от 19.02.2002г.
 7. «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р). Электронная библиотека нормативных документов по строительству, М. №6 июль 2001 г.
 8. Дж. Фридман, Н. Оруэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
 9. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. - М.:1994.
 10. М.А. Федотова. Оценка бизнеса. - М.: 1998.
 11. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС. – М.:1995.
 12. Рутгайзер В. и др. «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования». Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998.
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / СПбГТУ. - СПб., 1997

ПРИЛОЖЕНИЕ

Форма № 1

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Октябрьский филиал ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
На нежилое помещение

Адрес объекта:

Субъект Российской Федерации РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Город Октябрьский

Улица ШКОЛЬНАЯ

Дом № 1

Корпус Б

Строение _____

Инвентарный номер	1001
Кадастровый номер	_____

Форма технического паспорта согласована с Государственным комитетом Республики Башкортостан по управлению государственной собственностью 10.01.2001 г.

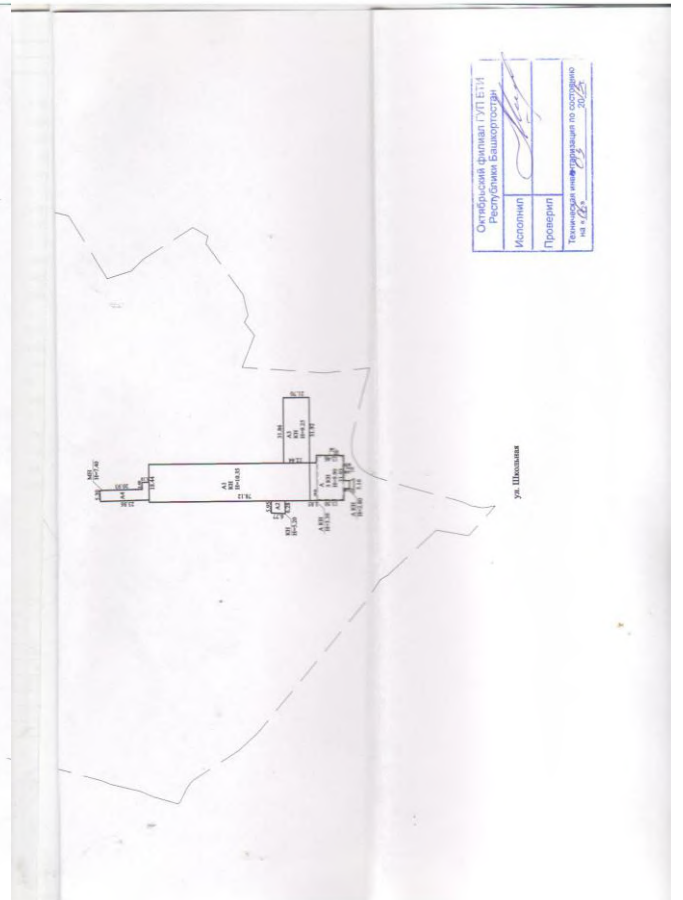
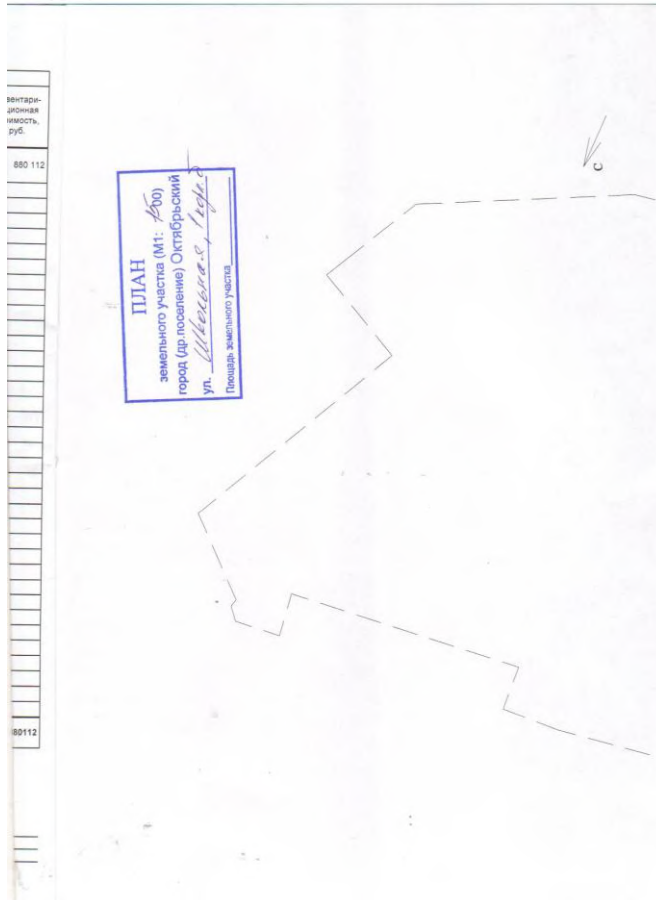
Паспорт составлен по состоянию на **6 марта 2015 г.**
(указывается дата обследования объекта недвижимости)

1. Состав объекта недвижимости (назначение основных строений)

№ п/п	Литера строения	Наименование назначения, классификация (строений)	Фактическое использование	Основные учетно-технические характеристики строений					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь кв. м	Общий объем куб. м	Процент износа	Инвентаризационная стоимость руб.
1	А	здание администрации	здание администрации	кирпичные с облицовочной плитками	3	987.2	4016	8	880
ИТОГО:						987.2			880

Инвентаризационная стоимость: Восемьсот восемьдесят тысяч сто двенадцать рублей.

Назначение: нежилое



2. Форма собственности

2.1. Реестровый номер _____

2.2. Сведения о принадлежности объекта недвижимости

Дата учета	Субъект права: для граждан - ФИО по паспорту, для юридических лиц - по Уставу	Вид права	Доля в праве	Документы, подтверждающие право пользования, владения и распоряжения
30.08.2004	Общество с ограниченной ответственностью "Стройматериалы"	Собственность	1	Свидетельство о гос. регистрации серия 02АА № 245808 от 30.08.2004 Протокол заседания Совета директоров ОАО "Стронег" № 5 от 25.12.2003

2.3. Учет арестов и запретов

Наложено	Снято
Отсутствуют	

3. Экспликация земельного участка (кв. м.)

Пл. документам	Фактическая	Незастроенная площадь			Прочая
		Всего	Замощено	Озеленено	
		399.6			

4. Благоустройство основных строений (кв.м.)

Литера по плану	Водообеспечение	Канализация	Отопление					Горючее в-во/добавление	Газоснабжение	Эл. снабжение	Лифты, шт.		Телефон
			Ст. ТЭЦ	От теплотрассы по эл. каб.	От собственной котельной	Другое	Пас. лифты				Грузовые		
А	987.2	987.2	987.2						987.2				

5. Особые ограничения:

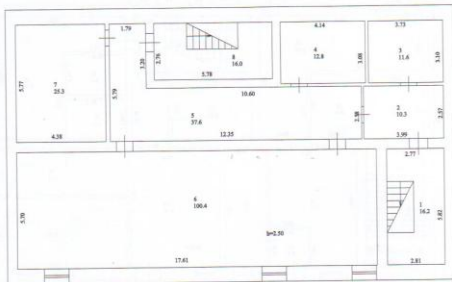
ранее выполненный технический паспорт от _____ № _____ аннулирован.

6. Площадь основных и служебных строений (подвалов, пристроек и т.п.) по наружному обмеру

Литера по плану	Наименование строений и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м)	Объем (куб. м.)
А	здание администрации, подвал	$(13.50+13.46)/2 \times 21.93$	295.6	2.80	828
	здание администрации	$(13.50+13.46)/2 \times 21.93$	295.6	9.50	2 927
	здание администрации	18.32*3.85	70.5	3.30	233
	здание администрации, тамбур	2.78*3.56	9.9	2.80	28
	здание администрации, крыльцо	$(3.56+5.16)/2 \times 2.50 + (2.07 \times 2.56) + (1.14 \times 3.48) + (1.36 \times 1.91)$	23.6		
	здание администрации		399.6		4 016
	Всего по основным строениям - площадь по внешнему обмеру		1 285.4		4 016
А	Итого по группе строений А		399.6		
	Всего по служебным постройкам - площадь по внешнему обмеру				
	Всего по сооружениям				
	Всего по объекту недвижимости - площадь застройки		399.6		

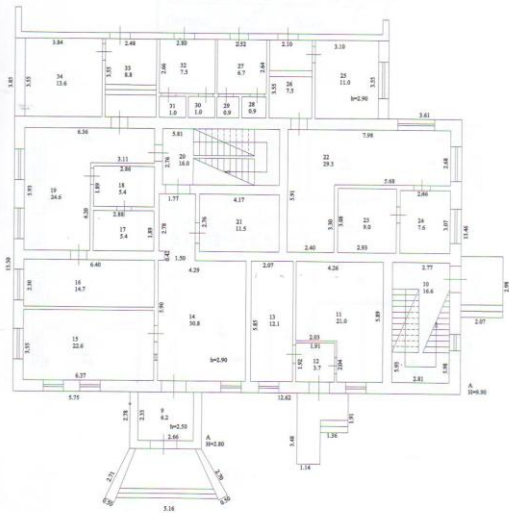
3М (М.)
828
2 927
233
28
4 016
4 016

ПЛАН (М1: 100)
на жилищное строение
город (д.р. поселение) Октябрьский
Шелехов, 1 № кв. 5
Литера А Этаж первый

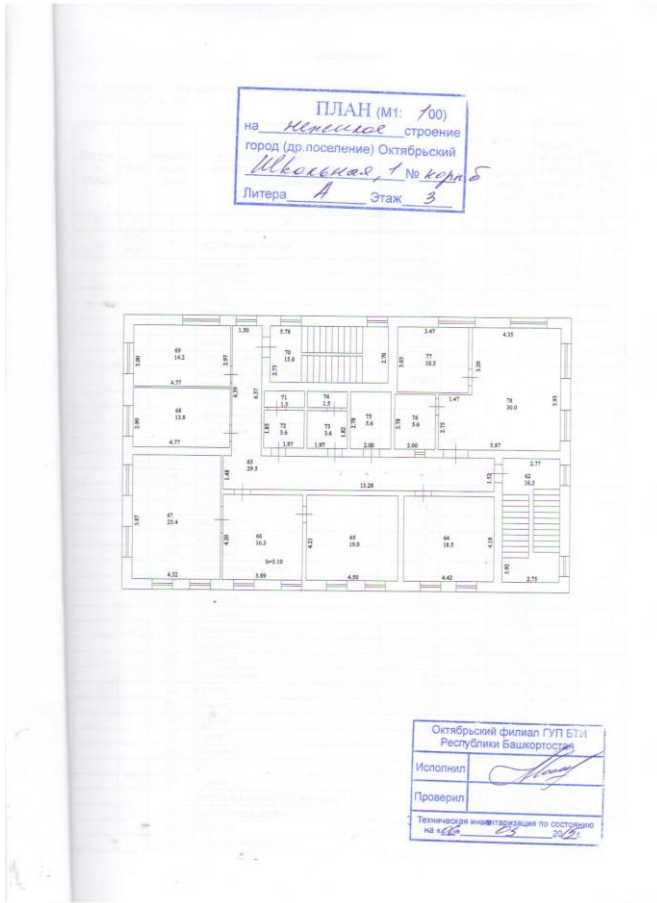


Октябрьский филиал ГУП БТИ
Республики Башкортостан
Исполнил _____
Проверил _____
Техническая инвентаризация по состоянию на 05.08.2005

ПЛАН (М1: 100)
на жилищное строение
город (д.р. поселение) Октябрьский
Шелехов, 1 № кв. 5
Литера А Этаж 1



Октябрьский филиал ГУП БТИ
Республики Башкортостан
Исполнил _____
Проверил _____
Техническая инвентаризация по состоянию на 05.08.2005



Экспликация

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу: РБ, г. Октябрьский, ул. ШКОЛЬНАЯ, д. 1/б

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв. м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
А	подвал	1	лестничная клетка	16,2				2,50
		2	теплоузел	10,3				
		3	теплоузел	11,6				
		4	клад	12,8	12,8			
		5	коридор	37,6				
		6	красный уголок	100,4	100,4			
		7	клад	25,3	25,3			
		8	лестничная клетка	16,0				
Итого по этажу "подвал" литеры "А"				230,2	138,5	91,7		
А	1	9	тамбур	6,2				6,2
		10	лестничная клетка	16,6				16,6
		11	сберкасса	21,0	21,0			
		12	коридор	3,7				3,7
		13	операционный зал	12,1	12,1			
		14	вестибюль	30,8				30,8
		15	кабинет	22,6	22,6			
		16	кухня	14,7				14,7
		17	раздевалка	5,4				5,4
		18	душевая	5,4				5,4
		19	бытовка	24,6				24,6
		20	лестничная клетка	16,0				16,0
		21	серверная	11,5				11,5
		22	бытовка	29,3				29,3
		23	душевая	9,0				9,0
		24	раздевалка	7,6				7,6
25	кабинет	11,0	11,0					
26	коридор	7,5				7,5		
27	умывальная	6,7				6,7		
28	туалет	0,9				0,9		
29	туалет	0,9				0,9		
30	туалет	1,0				1,0		
31	туалет	1,0				1,0		
32	умывальная	7,5				7,5		
33	коридор	8,8				8,8		
34	архив	13,6	13,6					
Итого по этажу "1" литеры "А"				295,4	80,3	215,1		
А	2	42	лестничная клетка	16,6				16,6
		43	коридор	7,3				7,3
		44	кабинет перевозки	8,3	8,3			

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв. м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
		45	кабинет стоматологии	9,8	9,8			
		46	алтея	12,3	12,3			
		47	кабинет	26,2	26,2			
		48	коридор	18,8		18,8		
		49	кабинет	13,2	13,2			
		50	кабинет	13,6	13,6			
		51	кабинет	27,8	27,8			
		52	лестничная клетка	16,0		16,0		
		53	коридор	4,1		4,1		
		54	коридор	2,9		2,9		
		55	туалет	3,1		3,1		
		56	туалет	1,4		1,4		
		57	умывальная	1,7		1,7		
		58	коридор	14,5		14,5		
		59	детский кабинет	13,0		13,0		
		60	процедурный кабинет	10,4		10,4		
		61	процедурный кабинет	9,9		9,9		
		Итого по этажу "2" литеры "А"		230,9	144,5	86,4		
А	3	62	лестничная клетка	16,3		16,3		
		63	коридор	29,5		29,5		
		64	кабинет	18,5	18,5			
		65	кабинет	19,0	19,0			
		66	кабинет	16,3	16,3			
		67	кабинет	25,4	25,4			
		68	кабинет	13,8	13,8			
		69	кабинет	14,2	14,2			
		70	лестничная клетка	15,8		15,8		
		71	туалет	1,5		1,5		
		72	умывальная	3,6		3,6		
		73	умывальная	3,6		3,6		
		74	туалет	1,5		1,5		
		75	архив	5,6	5,6			
		76	касса	5,6	5,6			
		77	кабинет	10,5	10,5			
		78	кабинет	30,0	30,0			
		Итого по этажу "3" литеры "А"		230,7	168,9	71,8		
		Итого по литере "А"		987,2	522,2	465,0		
		Итого по литере "А"		987,2	522,2	465,0		

7. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

Литера: А здание администрации
 Год реконструкции: _____ Год ввода в эксплуатацию: _____
 Год постройки: 1999 Год ввода в эксплуатацию: _____ группа капитальности: I
 Вид внутренней отделки: простая Число этажей: 3 Сборник УПВС № 18 Таблица № 36

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (осади, трещины, гниль, и т.п.)	Дальнейший вес по таблице		Удельный вес с поправкой		Изнас в %	% износа к строению
				Поправка к уд. весу	Удельный вес с поправкой	Изнас в %			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
#1	Фундамент	бетонные ленточные колонные с облитой плиткой	хорошее	4,0	0,77	3,1	5	0,2	
#2	Стены	железобетонные сборные	хорошее	11,0	1	11	5	0,6	
#3	Перекрытия	железобетонные сборные	хорошее	8,0	1	8	15	1,2	
#4	Крыша	ровненная рулонная	хорошее	11,0	1	11	10	1,1	
#5	Полы	линолеум безосновный	хорошее	9,0	1	9	10	0,9	
#6	Проемы	двойные, старинные, ок. деревянные	хорошее	6,0	1	6	5	0,3	
#7	Отделка	шт-ка стен и потолков прост.	Трещины и повреждения	23,0					
#8	Сантехнические и электротехнические работы		хорошее	6,0	1	6	10	0,6	
#9	Отопление	трубовой котельной	хорошее	2,9	1	2,9	5	0,1	
#10	Водопровод	стальные трубы	хорошее	2,8	1	2,8	5	0,1	
#11	Канализация	чугунные трубы	хорошее	9,0	1	9	10	0,9	
#12	Электроснабжение	220 В	хорошее	2,3	1	2,3	10	0,2	
#13	Слаботочные устройства			2,0	1	2	10	0,2	
#14	Вентиляция	ест	хорошее	2,0	1	2	10	0,2	
#15	Прочие работы	разные	хорошее						
ИТОГО				100,0		93,1		7,4	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (р. 9)} \cdot 100}{\text{уд. вес (р. 7)}} = \frac{7,4 \cdot 100}{93,1} = 8$

Стр. 2 из 4

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА _____
подпись

Иванова А. Р.
подпись

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
06.06.2018	2		02:57:04/02/06:132	
Кадастровый номер:	02:57:04/02/06:132			
Номер кадастрового квартала:	02:57:04/02/06			
Дата присвоения кадастрового номера:	23.09.2015			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 001			
Адрес:	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, д. 1, стр. 6, номер на этаже 2			
Площадь, кв. м:	1922.1			
Назначение:	Нежилое помещение			
Назначение:	Нежилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость (руб.):	43404420.12			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:57:04/02/06:108			
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья, помещений для размещения объектов недвижимости, предназначенных для использования в целях социального использования или иного вида коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "автоматизированный"			
Общие отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙМАТЕРИАЛЫ-СТРОЙТЕЛ"			

06.06.2018

Стр. 1 из 4

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА _____
подпись

Иванова А. Р.
подпись

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
06.06.2018	2		02:57:04/02/06:132	
Кадастровый номер:	02:57:04/02/06:132			
Номер кадастрового квартала:	02:57:04/02/06			
Дата присвоения кадастрового номера:	23.09.2015			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 001			
Адрес:	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, д. 1, стр. 6, номер на этаже 2			
Площадь, кв. м:	1922.1			
Назначение:	Нежилое помещение			
Назначение:	Нежилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость (руб.):	43404420.12			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:57:04/02/06:108			
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья, помещений для размещения объектов недвижимости, предназначенных для использования в целях социального использования или иного вида коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "автоматизированный"			
Общие отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙМАТЕРИАЛЫ-СТРОЙТЕЛ"			

06.06.2018

Стр. 3 из 4

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА _____
подпись

Иванова А. Р.
подпись

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

Сведения об зарегистрированных правах

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
06.06.2018	2		02:57:04/02/06:132	
Кадастровый номер:	02:57:04/02/06:132			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙМАТЕРИАЛЫ-СТРОЙТЕЛ" - ИНН: 5025024788, ОГРН: 1045000000000			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность № 02:57:04/02/06:132-02/14/2018 от 06.06.2018			
3. Документы-основания:	3.1. Протокол заседания Совета директоров ОАО "СтройтеЛ" №8 от 25.12.2003г., дата регистрации 30.08.2004г.; №02:50/17-22/2004-43; Протокол заседания Совета директоров ОАО "СтройтеЛ" №8 от 25.12.2003г., дата регистрации 30.08.2004г.; №02:50/17-22/2004-43; Протокол заседания Совета директоров ОАО "СтройтеЛ" №8 от 25.12.2003г., дата регистрации 30.08.2004г.; №02:50/17-22/2004-43			
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано			
5. Сведения о наличии зарегистрированных прав и ограничений (обременений) в пользу третьих лиц (за исключением ипотеки и иных ограничений прав):	данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав (без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа, осуществляющего регистрацию недвижимости):	данные отсутствуют			

06.06.2018

Стр. 1 из 4

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА _____
подпись

Иванова А. Р.
подпись

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
06.06.2018	2		02:57:04/02/06:132	
Кадастровый номер:	02:57:04/02/06:132			
Номер кадастрового квартала:	02:57:04/02/06			
Дата присвоения кадастрового номера:	23.09.2015			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 001			
Адрес:	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, д. 1, стр. 6, номер на этаже 2			
Площадь, кв. м:	1922.1			
Назначение:	Нежилое помещение			
Назначение:	Нежилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость (руб.):	43404420.12			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:57:04/02/06:108			
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья, помещений для размещения объектов недвижимости, предназначенных для использования в целях социального использования или иного вида коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "автоматизированный"			
Общие отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙМАТЕРИАЛЫ-СТРОЙТЕЛ"			

06.06.2018

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

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего листов выписки
06.06.2018	1	02:57/040206/132	
Кадастровый номер: 02:57/040206/132			
Номер кадастрового квартала: 02:57/040206			
Дата присвоения кадастрового номера: 21.02.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, д.1, корпус 6			
Площадь, кв. м: 141			
Назначение: нежилое помещение			
Назначение: нежилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость (руб.): 318403			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 02:57/040206/108			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления специальных льгот: данные отсутствуют			
Статус: объект обременен ипотекой для жилищного использования: данные отсутствуют			
Специальные отметки: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "зауказанные"			
Кв: Помещение расположено в лит. А, Грифенская часть территориальной застройки с кадастровым номером 02:57/040206/108, сведения о которой указаны в разделе "Исходные данные". Облага площадь увеличилась на 0,9м2 в связи с уточнением данных.			

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

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего листов выписки
06.06.2018	5	02:57/040206/132	
Кадастровый номер: 02:57/040206/132			
Номер этажа (этажей): Этаж № 1			
Масштаб 1: данные отсутствуют			
Инициалы, фамилия: Шакирова А. Р.			

Получатель выписки: Общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙМАТЕРИАЛЫ-СТРОИТЕЛ"

Инициалы, фамилия: Шакирова А. Р.

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

Решение 2

Помещение

Лист № 06.06.2018 Раздел 2. Всего листов раздела 2: 02.57.040206:122

Кладовый номер: 02.57.040206:122

1.1. Правообладатель (правообладатели): Общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙМАТЕРИАЛЫ-СТРОИТЕЛ" - ИНН: 0256242483; ОГРН: 104030312621

2.1. Сведения о регистрации: № 02.57.040206:122-02/14.2018-1 от 06.06.2018

3.1. Протокол заседания Совета директоров ОАО "Стройтеп" №8 от 23.12.2007г., дата регистрации 30.08.2004г.; Разрешительный бухгалтерский баланс от 25.12.2007г., дата регистрации 30.08.2004г.; ЖОД-01/17-22-2004-43

4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано

5. Сведения о наличии решения об ипотеке объекта недвижимости: данные отсутствуют

6. Сведения об установлении государственной регистрации прав без необходимости государственной регистрации третьего лица, органа, без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

Инициатор выписки: Шаймуров А. Р.

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

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

Решение 1

Помещение

Лист № 06.06.2018 Раздел 1. Всего листов раздела 1: 02.57.040206:131

Кладовый номер: 02.57.040206:131

Номер кадастрового участка: 02.57.040206

Дата присвоения кадастрового номера: 03.09.2015

Решение государственной регистрации: Инвентарный номер: 1001

Адрес: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, д. 1, корп. 6, номер кв. на этаже 1

Площадь, м²: 973.1

Назначение: Нежилое помещение

Назначение: Нежилое помещение

Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № 6/4, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3

Вид жилого помещения: данные отсутствуют

Кадастровая стоимость (руб.): 21974320.39

Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 02.57.040206:108

Вид разрешенного использования: данные отсутствуют

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилищного фонда социального использования или нежилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют

Статус здания об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Особые отметки: данные отсутствуют

Получатель выписки: Общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙМАТЕРИАЛЫ-СТРОИТЕЛ"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Решение 5

Помещение

Лист № 06.06.2018 Раздел 5. Всего листов раздела 5: 02.57.040206:122

Кладовый номер: 02.57.040206:122

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Масштаб 1: данные отсутствуют

Инициатор выписки: Шаймуров А. Р.

Стр. 2 из 7

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

План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение _____

Лист № _____ Рядовая _____ Всего листов выписки _____

06.06.2018 _____ Всего разделов: _____

Календарный номер: 02:57:04/02/06/131

Номер этажа (этажей): Подвал № 6/н

Масштаб 1: _____ Данные отсутствуют

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА _____ М.П. Шаварова А. Р.

Стр. 4 из 7

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

План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение _____

Лист № _____ Рядовая _____ Всего листов выписки _____

06.06.2018 _____ Всего разделов: _____

Календарный номер: 02:57:04/02/06/131

Номер этажа (этажей): Подвал № 6/н

Масштаб 1: _____ Данные отсутствуют

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА _____ М.П. Шаварова А. Р.

Стр. 3 из 7

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

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № _____ Рядовая _____ Всего листов выписки _____

06.06.2018 _____ Всего разделов: _____

Календарный номер: 02:57:04/02/06/131

Помещение

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙМАТЕРИАЛЫ-СТРОИТЕЛ", ИНН: 0265024783, ОГРН: 04020312621
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 02:57:04/02/06/131-02/14/2018/1 от 06.06.2018 №02-0/17-22/2004-43; дата регистрации 30.08.2004г.; регистрация №02-0/17-22/2004-43; дата регистрации 30.08.2004г.; регистрация №02-0/17-22/2004-43; дата регистрации 30.08.2004г.; регистрация №02-0/17-22/2004-43
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Протокол заседания Совета директоров ОАО "Строитель" №8 от 25.12.2003г., дата регистрации 30.08.2004г.; акт приема-передачи объекта недвижимости от 25.12.2003г., дата регистрации 30.08.2004г.; МД-01/17-22/2004-43
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав (без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа):	данные отсутствуют

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА _____ М.П. Шаварова А. Р.

Стр. 5 из 7

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

План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение _____

Лист № _____ Рядовая _____ Всего листов выписки _____

06.06.2018 _____ Всего разделов: _____

Календарный номер: 02:57:04/02/06/131

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Масштаб 1: _____ Данные отсутствуют

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА _____ М.П. Шаварова А. Р.

Стр. 6 из 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Рядовая 5

Помещение

Лист № Рядовая 5
 Всего листов в выписке: 5
 06.06.2018
 Всего листов в выписке: 5
 Кадастровый номер: 02:57:040206:131
 Номер этажа (этажей): Этаж № 2
 Масштаб 1: данные отсутствуют
 Инициалы собственника: Шваррова А. Р.

06.06.2018

Стр. 7 из 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

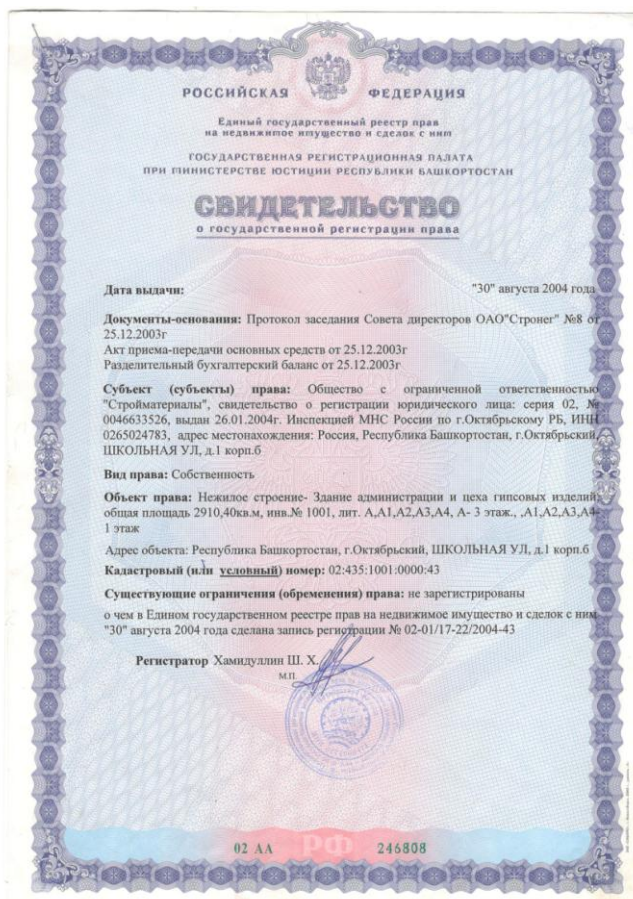
Рядовая 5

Помещение

Лист № Рядовая 5
 Всего листов в выписке: 5
 06.06.2018
 Всего листов в выписке: 5
 Кадастровый номер: 02:57:040206:131
 Номер этажа (этажей): Этаж № 3
 Масштаб 1: данные отсутствуют
 Инициалы собственника: Шваррова А. Р.

06.06.2018





31.03.2024, 22:48

Помещения на первой линии 3000 м² в Туймазах | Продажа коммерческой недвижимости в Туймазах | Авито

Помещения на первой линии 3000 м² 3 980 Р за м²

Олег Геннадьевич [Написать сообщение](#)



[Все категории](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Найти](#)

[Башкортостан](#)

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Помещения на первой линии 3000 м²

3 980 Р за м² ▾

3 980 Р за м²
или [предложите свою цену](#)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Олег Геннадьевич

Компания

На Авито с февраля 2018

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Олег Геннадьевич

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 12000 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 6 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 650 кВт, можно
увеличить

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

[Проходимость объекта](#)

[Возможные конкуренты](#)

[Пешая доступность](#)

[Кто живёт и работает рядом](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

https://www.avito.ru/tuymazy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_na_pervoy_linii_3000_m_2196683660

1/3

31.03.2024, 22:47

Производственная база + зу в Алкине-2 | Продажа коммерческой недвижимости в Алкине-2 | Авито

📍 Производственная база + зу 25 000 000 ₽
 РБН 8 917 371-19-87 [Написать сообщение](#)



Все категории Поиск по объявлениям

Найти 📍 Башкортостан

Главная > ... > Продам > Производственное помещение

Производственная база + зу

📍 Добавить в избранное
 ☰ Сравнить
 📌 Добавить заметку

25 000 000 ₽ ▾

6 512 ₽ за м²



8 917 371-19-87

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес
Недвижимость



Компания
На Авито с июля 2013

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
РБН



О помещении

Вход: с улицы	Этаж: 1
Отдельный вход: есть	Отделка: офисная
Общая площадь: 3839 м²	Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта	Возможные конкуренты
Пешая доступность	Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Свободного назначения, 570... 24 180 000 ₽

Наталья

8 958 725-79-41

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Башкортостан

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 5705.5 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

24 180 000 ₽

4 238 ₽ за м²

8 958 725-79-41

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ПАО «АК БАРС» БАНК

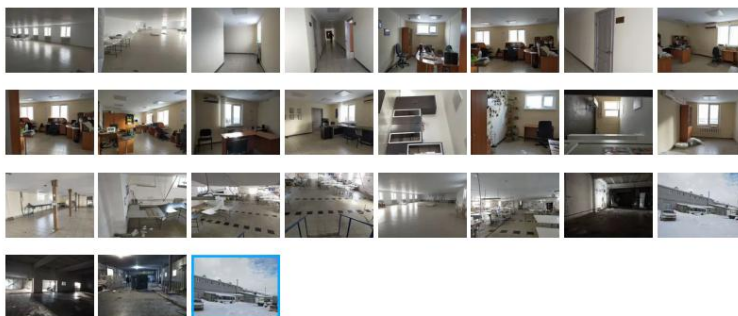
Компания
На Авито с июля 2013

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 5705.5 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 5 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 380 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

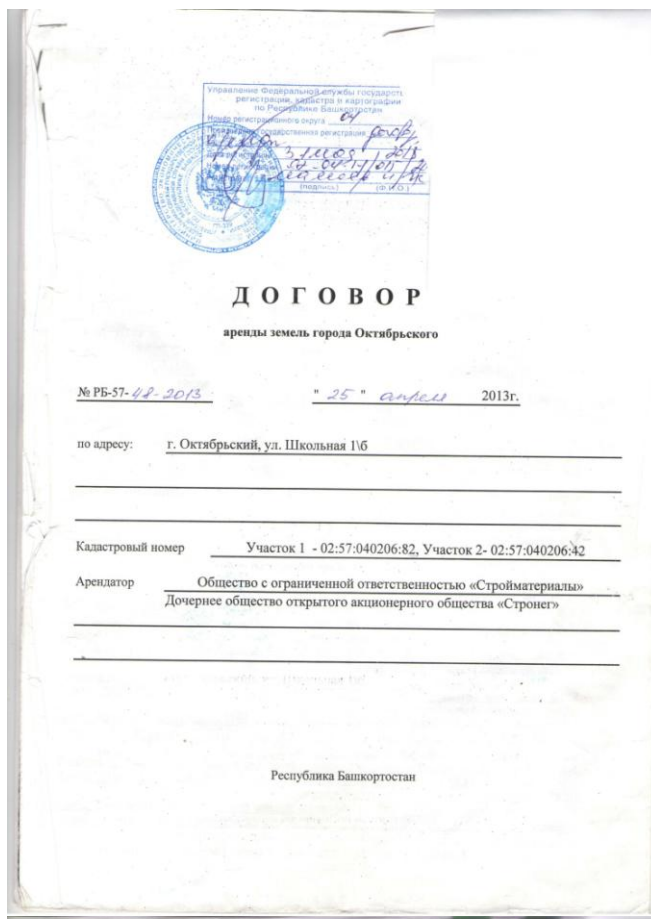
Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)



Муниципальное образование городской округ город Октябрьский Республика Башкортостан, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Администрации городского округа, интереса которой представляет председатель Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений РБ по г. Октябрьскому Храмуши Раис Закирович, действующий на основании доверенности от 30.12.2011г., уполномоченной Коробовой Евгенией Александровной, нотариусом нотариального округа города Октябрьский Республики Башкортостан, зарегистрированной в реестре за № 13749, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Стройматериалы» Дочернее общество открытого акционерного общества «Стронег», в лице управляющего Лобанова Вячеслава Васильевича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. На основании постановления администрации от «05» декабря 2012г. № 4139, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять в аренду земельные участки (далее Участки) из земель города Октябрьского, расположенные по адресу: г. Октябрьский, ул. Школьная 1/6:

1) общей площадью 7659,0 (семь тысяч шестьсот пятьдесят девять) кв.м, согласно прилагаемой экспликации, с кадастровым № 02-57-040206-82, (далее – Участок 1);
 2) общей площадью 68768,0 (шестьдесят восемь тысяч семьсот шестьдесят восемь) кв.м, согласно прилагаемой экспликации, с кадастровым № 02-57-040206-42, (далее – Участок 2);

для использования в целях: подобслуживание промышленных предприятий

в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющемся его неотъемлемой частью.

Ландшафтные и качественные характеристики:
 Участок: земли населенных пунктов
 (высота, изгины, водные пространства, источники и др., категория земель, качественная характеристика и хозяйственная ценность – данные госземкадастра)

На Участке имеется:

а) -Объект недвижимости нежилое здание компрессорной, 1-этажный, общая площадь 250,3 кв.м., инв. №1001, лит.В; кадастровый (или условный) номер: 02-435-1001-0000-140
 -Объект недвижимости нежилое строение- Здание администрации и цеха гипсовых изделий, общая площадь 2910,4 кв.м., инв. №1001, лит.А.А1.А2.А3.А4А-3этаж, А1.А2.А3.А4-1 этаж; кадастровый (или условный) номер: 02-435-1001-0000-43
 -Объект недвижимости нежилое строение- Здание котельной, 1-этажный, общая площадь 872,2 кв.м., инв. №1001, лит.М.Н; кадастровый (или условный) номер: 02-435-1001-0000-56 (данные, сооружения, инженерные коммуникации, с их характеристиками)
 5.2. Объект недвижимости нежилое строение- Здание цеха облицовочной плитки, общая площадь 1717,30 кв.м., инв. №1001, лит.3.31.32.33.34; лит. 32.33- 2 этажи, 3.31.34-1 этаж кадастровый (или условный) номер: 02-435-1001-0000-55
 5.3. Объект недвижимости нежилое здание ремонтно-механического цеха, 1-этажный, общая площадь 1170 кв.м., инв. №1001, лит.К; кадастровый (или условный) номер: 02-435-1001-0000-141
 5.4. Объект недвижимости нежилое строение- Здание бокса№2, склад, 1-этажный, общая площадь 2476,40 кв.м., инв. №1003, лит.Д.Л1.Л2.Л3.Л4 кадастровый (или условный) номер: 02-435-1003-0000-17
 5.5. Объект недвижимости нежилое строение- Здание цеха пенополистирола, общая площадь 2143,40 кв.м., инв. №1001, лит.Ж.Ж1.Ж2; лит. Ж3- 3 этажи, лит.Ж1.Ж2-1 этаж кадастровый (или условный) номер: 02-435-1001-0000-54
 5.6. Объект недвижимости нежилое строение- Здание насосной, 1-этажный, общая площадь 9,80 кв.м., инв. №1001, лит.Р, кадастровый (или условный) номер: 02-435-1001-0000-57

находящийся собственности
 (собственности, аренда и т.п. у Арендодателя, Арендатора, третьих лиц)

а) -на основании Протокола заседания Совета директоров ОАО «Стронег» №8 от 25.12.2003г., Акта приема-передачи основных средств от 25.12.2003г., Разделительного бухгалтерского баланса от 25.12.2003г.
 -на основании Протокола заседания Совета директоров ОАО «Стронег» №8 от 25.12.2003г., Акта приема-передачи основных средств от 25.12.2003г., Разделительного бухгалтерского баланса от 25.12.2003г.
 -на основании Протокола заседания Совета директоров ОАО «Стронег» №8 от 25.12.2003г., Акта приема-передачи основных средств от 25.12.2003г., Разделительного бухгалтерского баланса от 25.12.2003г.
 -на основании Протокола заседания Совета директоров ОАО «Стронег» №8 от 25.12.2003г., Акта приема-передачи основных средств от 25.12.2003г., Разделительного бухгалтерского баланса от 25.12.2003г.
 -на основании Протокола заседания Совета директоров ОАО «Стронег» №8 от 25.12.2003г., Акта приема-передачи основных средств от 25.12.2003г., Разделительного бухгалтерского баланса от 25.12.2003г.
 -на основании Протокола заседания Совета директоров ОАО «Стронег» №8 от 25.12.2003г., Акта приема-передачи основных средств от 25.12.2003г., Разделительного бухгалтерского баланса от 25.12.2003г.
 -на основании Протокола заседания Совета директоров ОАО «Стронег» №8 от 25.12.2003г., Акта приема-передачи основных средств от 25.12.2003г., Разделительного бухгалтерского баланса от 25.12.2003г.

б) ----- (обширные распространённые полные ископаемые)
 в) ----- (зеленые насаждения, аренсная растительность)

2. Срок Договора

2.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается с "12" октября 2012 г. по "12" октября 2061 г.

2.2. Условия настоящего Договора применяются к отношениям, фактически возникшим между сторонами до его заключения, в порядке статьи 425 ГК РФ.

2.3. Договор, заключенный на срок один год и более вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

2.4. В случае использования Арендатором Участков по истечении срока действия настоящего Договора (несвоевременный возврат арендованного Участков в соответствии со статьей 622 ГК РФ) он обязуется вносить арендную плату за пользование Участками в размере и порядке, установленном настоящим Договором, что не может быть расценено сторонами в качестве продления Договора на неопределенный срок, либо в качестве согласия Арендодателя на продолжение арендных отношений.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Арендная плата, по настоящему Договору исчисляется путем умножения площади земельного участка на удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка и на процентную ставку арендной платы от кадастровой стоимости земельного участка с учётом вида разрешенного использования земель.

3.2. На момент подписания настоящего договора:
 - удельный показатель кадастровой стоимости Участка 1 составляет 733,91 руб./м.кв. (семьсот тридцать три рубля 91 копейка), Участка 2 составляет 728,24 руб./м.кв. (семьсот двадцать восемь рублей 24 копейки);
 - процентная ставка арендной платы от кадастровой стоимости земельного участка с учётом вида разрешенного использования земель составляет 2,1% (по ставкам 2012 года).

3.3. На момент подписания настоящего договора, по согласию сторон, до установления ставок арендной платы за земельные участки на 2013 год, размер квартальной арендной платы за Участки рассчитан по ставкам 2012 года и составляет:
 - за Участок 1 - 29510,34 руб. (двадцать девять тысяч пятьдесят рублей 34 копейки);
 - за Участок 2 - 262917,94 руб. (двасти шестьдесят две тысячи девятьсот семнадцать рублей 94 копейки).

3.3.1. Размер арендной платы, подлежащей уплате Арендатором, подлежит изменению, но не чаще одного раза в год, в случае изменения процентных ставок арендной платы, учитывающих вид использования земель, площади Участков, изменения кадастровой стоимости либо в других случаях, предусмотренных правовыми актами Российской Федерации и Республики Башкортостан.

3.3.2. Об изменении процентных ставок арендной платы Арендодатель информирует Арендатора через средства массовой информации.

3.3.3. После утверждения решения представительным органом местного самоуправления городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан об установлении ставок арендной платы за землю на 2013 год, Арендатор согласен на внесение изменений в настоящий Договор, с учетом срока действия нормативно правового акта, регулирующего установление тарифов по арендной плате за земельные участки, расположенные на территории городского округа.

3.4. Арендная плата вносится Арендатором равными долями ежеквартально не позднее 10-го числа второго месяца оплачиваемого квартала, путем перечисления на счет Управления Федерального казначейства по РБ (Минземимущество РБ), ИНН 0274045532, КПП 027401001 в

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.9. Обеспечить сохранность всех существующих подземных, наземных и надземных сооружений и коммуникаций, находящихся на территории Участков. Обеспечить беспрепятственный доступ к указанным сооружениям и коммуникациям, соответствующим службам, в случае необходимости.

4.4.10. Проводить мероприятия по борьбе с сорной растительностью, благоустройству земельного участка и прилегающей к ней территории; не допускать складирование материалов вне отводимой площадки.

5. Ответственность сторон

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность предусмотренную законодательством.

5.7. Ответственность Арендатора:

5.2.1. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,1% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном пунктом 3.4. Договора.

5.2.2. В случае нарушения сроков возврата Участков на Арендатора может быть возложена обязанность по уплате пени в размере 0,1% за каждый день просрочки.

5.2.3. За нарушение условий настоящего Договора, предусмотренных пунктом 1.4. настоящего Договора, с него в судебном порядке, после письменного предупреждения может быть взыскан штраф в размере годовой арендной платы.

5.2.4. За нарушение условия настоящего Договора, предусмотренного пунктом 4.3.2. настоящего Договора, с него в судебном порядке, после письменного предупреждения может быть взыскан штраф в размере годовой арендной платы.

5.2.5. За нарушение условия настоящего Договора, предусмотренного пунктом 4.4.5. настоящего Договора, с него в судебном порядке, после письменного предупреждения может быть взыскан штраф в размере квартальной арендной платы.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору, вызванных действием форс-мажорных обстоятельств, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.4. Уплата штрафов и пени, установленных настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязанностей или устранения нарушений.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон путем составления соглашения о расторжении настоящего Договора, подписанного всеми Сторонами. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий и исполнения обязательств, возникших до расторжения Договора.

6.3. Настоящий Договор, может быть, расторгнут досрочно по требованию Арендодателя при возникновении следующих обстоятельств:

6.3.1. Использование Участков с нарушением условий разрешенного использования, установленного настоящим Договором.

6.3.2. Использование Участков с существенными либо неоднократными (более одного раза) нарушениями условий настоящего Договора.

6.3.3. Существенного ухудшения, либо не обеспечения сохранности участка.

6.3.4. Состоявшегося факта не внесения арендной платы более чем за два срока.

ГРКЦ НБ РБ г. Уфа, БИК 048073001, счет № 4010181010000010001, ОКАТО 80435000000, корсчета нет (код бюджетной классификации 86311105012040000120). В качестве доказательства оплаты Арендатор должен представить копию платежного поручения в КУС Минимущества РБ по г. Октябрьскому.

3.5. Обязательство Арендатора по внесению арендной платы считается исполненным после фактического поступления в полном объеме денежных средств на расчетный счет, указанный в пункте 3.4. настоящего Договора.

3.6. Не использование Участков Арендатором не может служить основанием для не внесения арендной платы.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию Участков с целью их осмотра на предмет соблюдения условий Договора. Право на беспрепятственный доступ на территорию Участков с целью их осмотра на предмет соблюдения условий Договора имеют также представители органов государственного земельного контроля.

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участков и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.3. На расторжение Договора в случаях предусмотренных действующим законодательством.

4.1.4. На внесение изменений в стандартную форму Договора.

4.1.5. На приостановление работ, производимых Арендатором с нарушением норм законодательства и условий настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Своевременно и надлежащим образом выполнять условия Договора.

4.2.2. Своевременно информировать Арендатора об изменении условий Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участки на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С согласия Арендодателя сдавать Участки в субаренду.

4.3.3. 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.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Своевременно и надлежащим образом выполнять условия Договора.

4.4.2. Использовать Участки в соответствии с разрешенным использованием.

4.4.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за пользование Участком, в том числе и в случае изменения размера и порядка внесения арендной платы по решениям органов местного самоуправления г.Октябрьского и органов государственной власти РБ.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям) и представителю органов государственного земельного контроля доступ на Участки по их требованию.

4.4.5. После подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем, за 3 (три) месяца до предстоящего освобождения Участков как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном их освобождении.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участках и прилегающих к ним территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

10. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Председатель
Комитета по управлению
собственностью Минимущества РБ
по городу Октябрьскому



Р.З. Храшкин

От Арендатора:

Управляющий
ООО «Стройматериалы» ДО ОАО «Стронег»



В.В. Лобанов

6.3.5. Отказ от внесения арендной платы на измененных условиях в случае, когда такие изменения внесены в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

6.3.6. Передача Участков в субаренду без согласования с Арендодателем, распоряжение как правом аренды, предоставленным Арендатору в соответствии с условиями настоящего Договора, так и непосредственно Участками путем их дарения, продажи, передачи третьим лицам в залог, в возмездное и безвозмездное пользование, внесение в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ, других организаций так и любым иным образом.

6.3.7. При изъятии Участков или их частей для государственных или общественных нужд, а также в случае принятия законодательного акта Российской Федерации, Республики Башкортостан, или городского нормативного акта, делающего невозможным разрешенное использование.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Споры, по которым Стороны не пришли к соглашению, подлежат рассмотрению судебными органами по месту нахождения Арендодателя, в соответствии со статьей 32 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и статьей 37 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

8. Особые условия договора

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

8.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемых Участков не являются основанием для прекращения или расторжения настоящего договора.

8.3. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.4. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.5. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.6. Договор составлен в 3 (три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один экземпляр хранится у Арендатора, один - в КУС Минземимущества РБ по г.Октябрьскому.

9. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

Юридический адрес: 452614

г. Октябрьский, ул. Чапаева, 23

Телефон 6-67-30
Телефакс 6-67-30

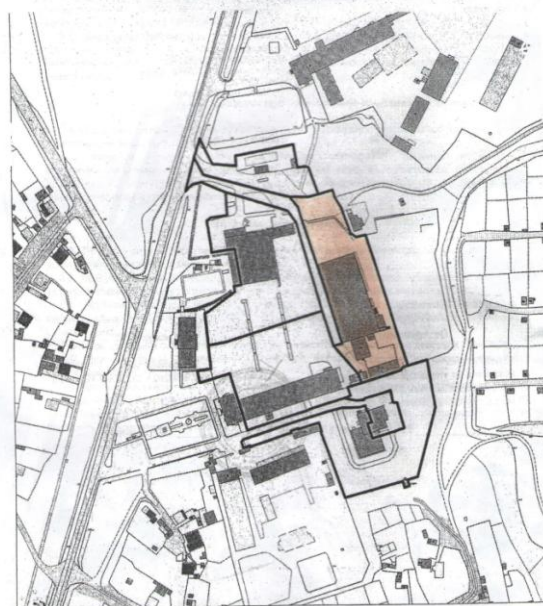
Арендатор:

Юридический адрес: 452600 РБ, г. Октябрьский, ул. Школьная д.1 «Б»
р/с №40702810606380112507
в Башкирском ОСБ №8598, г. Уфа
БИК 048073601
к/с 30101810300000000601
ИНН 0265024783

Телефон 5-57-55

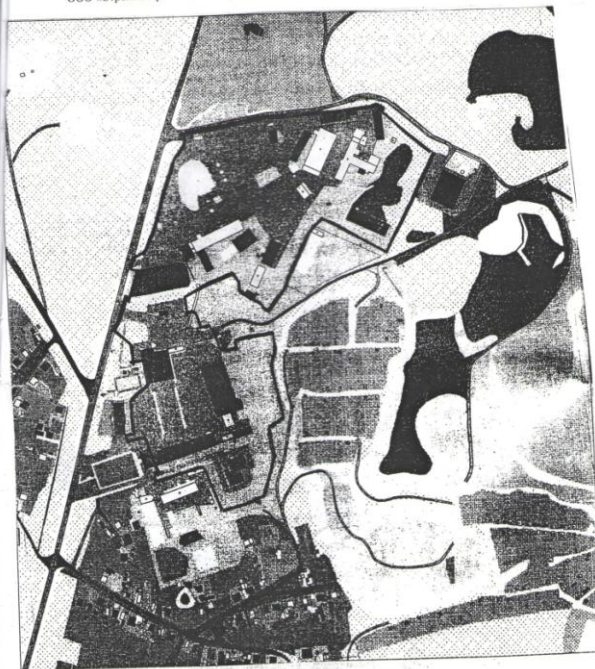
ПЛАН
земель, предоставленных в аренду

ООО «Стройматериалы», по адресу: г. Октябрьский, ул. Школьная 1/б Участок 1



ПЛАН
земель, предоставленных в аренду

ООО «Стройматериалы», по адресу: г. Октябрьский, ул. Школьная 1/б Участок 2



Утверждаю

Председатель
КУС Минземимущества РБ
по г.Октябрьскому

Р.З. Храшкин

25 04 2013г.

Расчет арендной платы

Адрес земельного участка: г. Октябрьский, ул. Школьная 1/б
кадастровый № 02:57:040206:42
Назначение участка: под обслуживание промышленных предприятий
Арендатор: ООО «Стройматериалы» ДО ОАО «Стронг»
Договор аренды: РБ-57-42-2012 от 25.04.2013г.

	2012г.	2013г.
1. Площадь земельного участка кв.м.	68768	68768
2. Удельный приказатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	728,24	728,24
3. Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	50079608,32	50079608,32
4. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	2,10	2,10
5. Градостроительная, экономико-планировочная зона	4	4
6. Размер арендной платы за год, руб.	1051671,77	1051671,77
7. Размер арендной платы за один квартал, руб.	262917,94	262917,94

Итого за 2012 год с 12.10.2012

4 кв. 2012г. 262917,94/3 мес = 87639,31 руб. - за 20д. октября
262917,94/3 мес = 87639,31 руб. - ноябрь, декабрь
ИТОГО: 56541,49 + 175278,63 = 231820,12 руб.

Ознакомлен: *Лобанов В.В.* Лобанов В.В.

Дата ознакомления: _____

Согласовано начальником отдела земельных отношений КУС МЗИО РБ по г. Октябрьскому *Хунжугли И.Г.* Хунжугли И.Г.

Расчет произвел: ведущий специалист отдела земельных отношений Р.А. Габидуллина

Утверждаю
Председатель
КУС Минземимущества РБ
по г.Октябрьскому
Р.З. Храмини
" 25 " 04 2013г.

Расчет арендной платы

рес земельного участка: г. Октябрьский, ул. Школьная 1/6
кадастровый № 02:57:040206:82
назначение участка: под обслуживание промышленных предприятий
видатор: ООО «Стройматериалы» ДО ОАО «Стронет»
договор аренды: РБ-57-48-2013 от " 25 " 04 2013г.

	2012г.	2013г.
Площадь земельного участка кв.м.	7659	7659
коэффициент кадастровой стоимости, руб./кв.м.	733,91	733,91
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	5621016,69	5621016,69
Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	2,10	2,10
Градостроительная, экономико-анализируемая зона	4	4
Размер арендной платы за год, руб.	118041,35	118041,35
Размер арендной платы за один арбал, руб.	29510,34	29510,34

с 10.10.2012

с 2012г. 29510,34/31*20мес=19673,56 руб. - за 20д. октября
29510,34/31*2 мес. =19673,56 руб. - ноябрь, декабрь
Итого: 6346,31+19673,56= 26019,87 руб.

инициатор: Лобанов В.В.

встреча ознакомления:

подписано: начальник отдела земельных отношений КУС МЗИО РБ
г. Октябрьскому Хуснуллин И.Г.

счет проверен: ведущий специалист отдела земельных отношений Р.А. Габдуллин

Акт приема передачи
к договору аренды земельного участка
№ РБ-57-48-2013 от " 25 " 04 2013г.

Муниципальное образование городской округ город Октябрьский Республики Башкортостан, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Администрации городского округа, интересы которой представляет председатель Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений РБ по г. Октябрьскому Храмини Раис Закирович, действующий на основании доверенности от 30.12.2011г., удостоверенной Коробовой Еленой Александровной, нотариусом нотариального округа город Октябрьский Республики Башкортостан, зарегистрированной в реестре за № 13749, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Стройматериалы» Дочернее общество открытого акционерного общества «Стронет», в лице управляющего Лобанова Вячеслава Васильевича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передал, а Арендатор фактически принял в аренду и использует с «12» октября 2012 г. земельные участки (далее Участки) из земель города Октябрьского, расположенные по адресу: г. Октябрьский, ул. Школьная 1/6:

- 1) общей площадью 7659,0 (семь тысяч шестьсот пятьдесят девять) кв.м, согласно прилагаемой экспликации, с кадастровым № 02:57:040206:82, (далее – Участок 1);
- 2) общей площадью 68768,0 (шестьдесят восемь тысяч семьсот шестьдесят восемь) кв.м, согласно прилагаемой экспликации, с кадастровым № 02:57:040206:42, (далее – Участок 2);

для использования в целях: **под обслуживание промышленных предприятий**

Участки переданы в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением.

Арендатор не имеет претензий к Арендодателю в отношении состояния Участков на момент их передачи.

Акт составлен в трех экземплярах, один передается Арендодателю, два – Арендатору.

Подписи сторон:

От Арендодателя: Председатель Комитета по управлению собственностью Минземимущества РБ по городу Октябрьскому Р.З. Храмини

От Арендатора: Управляющий ООО «Стройматериалы» ДО ОАО «Стронет» В.В. Лобанов

- земельный Участок 6, общей площадью 3505 (три тысячи пятьсот пять) кв.м, согласно прилагаемой экспликации, с кадастровым № 02:57:040206:96, находящийся по адресу: г.Октябрьский, ул. Школьная;

- земельный Участок 7, общей площадью 5324 (пять тысяч триста двадцать четыре) кв.м, согласно прилагаемой экспликации, с кадастровым № 02:57:040206:97, находящийся по адресу: г.Октябрьский, ул. Школьная;

для использования в целях: **под обслуживание промышленных предприятий**

3. Пункты договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются без изменения.

Приложение: расчет арендной платы.

Реквизиты сторон

Арендодатель:	Арендатор:
Юридический адрес: 452614 г. Октябрьский, ул. Чапаева, 23	Юридический адрес: 452600, РБ, г.Октябрьский, ул. Школьная, д. 1 «Б» р/с № 40702810606380112507 Башкирское ОСБ № 8598 г. Уфа БИК 048073601 к/с 30101810300000000601 ИНН 0265024783 Телефон 5-75-55

Подписи Сторон

От Арендодателя:	От Арендатора:
Председатель Комитета по управлению собственностью Минземимущества РБ по городу Октябрьскому <u>Р.З. Храмини</u>	Управляющий ООО «Стройматериалы» ДО ОАО «Стронет» <u>В.В. Лобанов</u>

Исполнитель: Д.В. Горожанкина

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору аренды земель г.Октябрьского № РБ-57-48-2013 от 25.04.2013г.

г. Октябрьский "21" октября 2013г.

Муниципальное образование городской округ город Октябрьский Республики Башкортостан, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Администрации городского округа, интересы которой представляет председатель Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений РБ по г. Октябрьскому Храмини Раис Закирович, действующий на основании Соглашения и Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по городу Октябрьскому, утвержденного решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 28.12.2011 года № 506 и доверенности от 09.04.2013г., удостоверенной Коробовой Еленой Александровной, нотариусом нотариального округа город Октябрьский Республики Башкортостан, зарегистрированной в реестре за № 1-1589, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Стройматериалы» дочернего общества открытого акционерного общества «Стронет», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице управляющего Лобанова Вячеслава Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили дополнительное соглашение к Договору о нижеследующем:

На основании Решения Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан № 201 от 30.07.2013 года «О внесении изменений в решение Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 09.02.2012г. № 521 «Об установлении ставок арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан и земли, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан на 2012 году, на основании межевого плана от 23.08.2013г.:

1. На титульном листе Договора слова «Кадастровый номер Участок 2 – 02:57:040206:42» заменить словами «Кадастровый номер Участок 2 – 02:57:040206:92, Кадастровый номер Участок 3 – 02:57:040206:93, Кадастровый номер Участок 4 – 02:57:040206:94, Кадастровый номер Участок 5 – 02:57:040206:95, Кадастровый номер Участок 6 – 02:57:040206:96, Кадастровый номер Участок 7 – 02:57:040206:97».
2. В пункте 1.1. Договора:
 - 1) слова «земельные участки (далее Участки) из земель города Октябрьского, расположенные по адресу: г.Октябрьский, ул. Школьная 1/6:» заменить словами «земельные участки (далее Участки) из земель города Октябрьского, общей площадью 76441,0 (семьдесят шесть тысяч четыреста сорок один) кв.м. из них:
 - земельный Участок 1, общей площадью 7659,0 (семь тысяч шестьсот пятьдесят девять) кв.м, согласно прилагаемой экспликации, с кадастровым № 02:57:040206:82, находящийся по адресу: г.Октябрьский, ул. Школьная, д. 1/6;
 - земельный Участок 2, общей площадью 48428 (сорок восемь тысяч четыреста двадцать восемь) кв.м, согласно прилагаемой экспликации, с кадастровым № 02:57:040206:92, находящийся по адресу: г.Октябрьский, ул. Школьная, д. 1/6;
 - земельный Участок 3, общей площадью 6254 (шесть тысяч двести пятьдесят четыре) кв.м, согласно прилагаемой экспликации, с кадастровым № 02:57:040206:93, находящийся по адресу: г.Октябрьский, ул. Школьная;
 - земельный Участок 4, общей площадью 2606 (две тысячи шестьсот шесть) кв.м, согласно прилагаемой экспликации, с кадастровым № 02:57:040206:94, находящийся по адресу: г.Октябрьский, ул. Школьная;
 - земельный Участок 5, общей площадью 2665 (две тысячи шестьсот шестьдесят пять) кв.м, согласно прилагаемой экспликации, с кадастровым № 02:57:040206:95, находящийся по адресу: г.Октябрьский, ул. Школьная;

Утверждаю
Председатель
КУС Минземмущества РБ
по г. Октябрьскому
Р.З. Храмшин
* 21 * октября 2013г.

Расчет арендной платы № 1 для Участка № 2

Адрес земельного участка: г. Октябрьский, ул. Школьная, 1/6
Назначение участка: под обслуживание промышленных предприятий
Кадастровый номер: 02:57:040206:42
Арендатор: ООО "Стройматериалы" ДО ОАО "Стронег"
Договор аренды: РБ-57-48-2013 от 25.04.2013г.

2013г.	
1. Площадь земельного участка, кв. м.:	68768
2. Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	728,24
3. Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	5007608,32
4. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	2,1
5. Градостроительная, экономико-планировочная зона	4
6. Размер арендной платы за год, руб.	1051871,77
7. Размер арендной платы за один квартал, руб.	282917,94

до 23.08.2013г. 282917,94*2=565835,88 руб. - за 1, 2 квартал
282917,94*3=87839,31 руб. - за июль
282917,94*3/31*22=82195,64 руб. - за август
87839,31+62195,64+149834,95 руб. - за 3 квартал

Итого за 2013г. 528835,88+149834,95=678670,83 руб.

Расчет произвел: Д.В. Горюканова

Составлен: М.П. В.В. Лобанов

Утверждаю
Председатель
КУС Минземмущества РБ
по г. Октябрьскому
Р.З. Храмшин
* 21 * октября 2013г.

Расчет арендной платы для Участка № 1

Адрес земельного участка: г. Октябрьский, ул. Школьная, 1/6
Назначение участка: под обслуживание промышленных предприятий
Кадастровый номер: 02:57:040206:82
Арендатор: ООО "Стройматериалы" ДО ОАО "Стронег"
Договор аренды: РБ-57-48-2013 от 25.04.2013г.

2013г.	
1. Площадь земельного участка, кв. м.:	7659
2. Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	733,91
3. Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	5621016,69
4. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	2,1
5. Градостроительная, экономико-планировочная зона	4
6. Размер арендной платы за год, руб.	118041,35
7. Размер арендной платы за один квартал, руб.	29510,34

Итого за 2013г. 29510,34 руб.

Расчет произвел: Д.В. Горюканова

Составлен: М.П. В.В. Лобанов

Утверждаю
Председатель
КУС Минземмущества РБ
по г. Октябрьскому
Р.З. Храмшин
* 21 * октября 2013г.

Расчет арендной платы для Участка № 3

Адрес земельного участка: г. Октябрьский, ул. Школьная
Назначение участка: под обслуживание промышленных предприятий
Кадастровый номер: 02:57:040206:93
Арендатор: ООО "Стройматериалы" ДО ОАО "Стронег"
Договор аренды: РБ-57-48-2013 от 25.04.2013г.

2013г.	
1. Площадь земельного участка, кв. м.:	6254
2. Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	728,24
3. Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	4554412,96
4. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	2,1
5. Градостроительная, экономико-планировочная зона	4
6. Размер арендной платы за год, руб.	95642,67
7. Размер арендной платы за один квартал, руб.	23910,67

с 23.08.2013г. 23910,67*3/31*9=2313,94 руб. - за август
23910,67*3=7170,22 руб. - за сентябрь
2313,94+7170,22+10294,16 руб. - за 3 квартал
23910,67 руб. - за 4 квартал

Итого за 2013г. 10284,16+23910,67=34194,83 руб.

Расчет произвел: Д.В. Горюканова

Составлен: М.П. В.В. Лобанов

Утверждаю
Председатель
КУС Минземмущества РБ
по г. Октябрьскому
Р.З. Храмшин
* 21 * октября 2013г.

Расчет арендной платы № 2 для Участка № 2

Адрес земельного участка: г. Октябрьский, ул. Школьная, 1/6
Назначение участка: под обслуживание промышленных предприятий
Кадастровый номер: 02:57:040206:92
Арендатор: ООО "Стройматериалы" ДО ОАО "Стронег"
Договор аренды: РБ-57-48-2013 от 25.04.2013г.

2013г.	
1. Площадь земельного участка, кв. м.:	48428
2. Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	728,24
3. Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	35267206,72
4. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	2,1
5. Градостроительная, экономико-планировочная зона	4
6. Размер арендной платы за год, руб.	740611,34
7. Размер арендной платы за один квартал, руб.	185152,84

с 23.08.2013г. 185152,84*3/31*9=17918,02 руб. - за август
185152,84*3=555458,52 руб. - за сентябрь
17918,02+555458,52+79635,63 руб. - за 3 квартал
185152,84 руб. - за 4 квартал

Итого за 2013г. 79635,63+185152,84=264788,47 руб.

Расчет произвел: Д.В. Горюканова

Составлен: М.П. В.В. Лобанов

Утверждаю
Председатель
КУС Минземимущества РБ
по г.Октябрьскому
Р.З. Храмини
21 октября 2013г.

Расчет арендной платы для Участка № 5

Адрес земельного участка: г. Октябрьский, ул. Школьная
Назначение участка: под обслуживание промышленных предприятий
Кадастровый номер: 02-57-040206-95
Арендатор: ООО "Стройматериалы" ДО ОАО "Стронег"
Договор аренды: РБ-57-48-2013 от 25.04.2013г.

2013г.	
1. Площадь земельного участка, кв.м.	2665
2. Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	728,24
3. Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1940759,60
4. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	2,1
5. Градостроительная, экономико-планировочная зона	4
6. Размер арендной платы за год, руб.	40755,96
7. Размер арендной платы за один квартал, руб.	10188,99

с 23.08.2013г. 10188,99/3/31*9=866,03 руб. - за август
10188,99/3=3396,33 руб. - за сентябрь
996,03+3396,33=4392,36 руб. - за 3 квартал
10188,99 руб. - за 4 квартал

Итого за 2013г. 4382,36+10188,99=14571,35 руб.

Расчет произвел: Д.В. Горожанина

Оформлен: В.В. Лобанов
М.П. ООО "СТРОЙМАТЕРИАЛЫ" ДО ОАО "СТРОНЕГ"

Утверждаю
Председатель
КУС Минземимущества РБ
по г.Октябрьскому
Р.З. Храмини
21 октября 2013г.

Расчет арендной платы для Участка № 4

Адрес земельного участка: г. Октябрьский, ул. Школьная
Назначение участка: под обслуживание промышленных предприятий
Кадастровый номер: 02-57-040206-94
Арендатор: ООО "Стройматериалы" ДО ОАО "Стронег"
Договор аренды: РБ-57-48-2013 от 25.04.2013г.

2013г.	
1. Площадь земельного участка, кв.м.	2906
2. Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	728,24
3. Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1897763,44
4. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	2,1
5. Градостроительная, экономико-планировочная зона	4
6. Размер арендной платы за год, руб.	39653,66
7. Размер арендной платы за один квартал, руб.	9963,42

с 23.08.2013г. 9963,42/3/31*9=964,20 руб. - за август
9963,42/3=3321,14 руб. - за сентябрь
964,20+3321,14=4285,34 руб. - за 3 квартал
9963,42 руб. - за 4 квартал

Итого за 2013г. 4285,34+9963,42=14248,76 руб.

Расчет произвел: Д.В. Горожанина

Оформлен: В.В. Лобанов
М.П. ООО "СТРОЙМАТЕРИАЛЫ" ДО ОАО "СТРОНЕГ"

Утверждаю
Председатель
КУС Минземимущества РБ
по г.Октябрьскому
Р.З. Храмини
21 октября 2013г.

Расчет арендной платы для Участка № 7

Адрес земельного участка: г. Октябрьский, ул. Школьная
Назначение участка: под обслуживание промышленных предприятий
Кадастровый номер: 02-57-040206-97
Арендатор: ООО "Стройматериалы" ДО ОАО "Стронег"
Договор аренды: РБ-57-48-2013 от 25.04.2013г.

2013г.	
1. Площадь земельного участка, кв.м.	5324
2. Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	728,24
3. Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3877149,76
4. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	2,1
5. Градостроительная, экономико-планировочная зона	4
6. Размер арендной платы за год, руб.	81420,14
7. Размер арендной платы за один квартал, руб.	20355,04

с 23.08.2013г. 20355,04/3/31*9=1969,64 руб. - за август
20355,04/3=6785,01 руб. - за сентябрь
1969,64+6785,01=8754,65 руб. - за 3 квартал
20355,04 руб. - за 4 квартал

Итого за 2013г. 8754,65+20355,04=29109,69 руб.

Расчет произвел: Д.В. Горожанина

Оформлен: В.В. Лобанов
М.П. ООО "СТРОЙМАТЕРИАЛЫ" ДО ОАО "СТРОНЕГ"

Прошматривано, утверждено и зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости
г. Октябрьский, ул. Школьная, д. 21
2013г.

Исполнитель: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Республике Башкортостан
№ регистрации: 02-57-040206-97
Проекция государственной регистрации: 02-57-040206-97
Информация: 02-57-040206-97
Регистратор: СЕЛЕНА С.А.
(подпись) (И.О.Ф.)

Утверждаю
Председатель
КУС Минземимущества РБ
по г.Октябрьскому
Р.З. Храмини
21 октября 2013г.

Расчет арендной платы для Участка № 6

Адрес земельного участка: г. Октябрьский, ул. Школьная
Назначение участка: под обслуживание промышленных предприятий
Кадастровый номер: 02-57-040206-96
Арендатор: ООО "Стройматериалы" ДО ОАО "Стронег"
Договор аренды: РБ-57-48-2013 от 25.04.2013г.

2013г.	
1. Площадь земельного участка, кв.м.	3505
2. Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	728,24
3. Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2552481,20
4. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	2,1
5. Градостроительная, экономико-планировочная зона	4
6. Размер арендной платы за год, руб.	53602,11
7. Размер арендной платы за один квартал, руб.	13400,53

с 23.08.2013г. 13400,53/3/31*9=1296,83 руб. - за август
13400,53/3=4466,84 руб. - за сентябрь
1296,83+4466,84=5763,67 руб. - за 3 квартал
13400,53 руб. - за 4 квартал

Итого за 2013г. 5763,67+13400,53=19164,20 руб.

Расчет произвел: Д.В. Горожанина

Оформлен: В.В. Лобанов
М.П. ООО "СТРОЙМАТЕРИАЛЫ" ДО ОАО "СТРОНЕГ"

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

Проведена государственная регистрация дополнительного соглашения
Дата регистрации 17.03.2018

Номер регистрации 02:57:040206:137-02/114/2018-2

Государственная регистрация осуществлена -

Государственный регистратор прав Идрисова Д.И.

Сделка принята и проучреждена (подпись) Идрисова Д.И.

Государственный регистратор прав Идрисова Д.И.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земель г. Октябрьского от 25.04.2013 № РБ-57-48-2013

г. Октябрьский «30» марта 2018 года

Муниципальное образование городской округ город Октябрьский Республики Башкортостан, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Администрации городского округа, интересы которой представляет председатель Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений РБ по г. Октябрьскому Байков Радик Динарович, действующий на основании Соглашения о взаимодействии городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан и Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по городу Октябрьскому, утвержденного решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 27.12.2016 № 63 и доверенности от 29.03.2018 № 2050, с одной стороны, общество с ограниченной ответственностью "Стройматериалы-Стронет", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Лобанова Вячеслава Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили дополнительное соглашение к Договору о нижеследующем:

На основании Решений Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан № 392 от 29.01.2015 года «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан», от 23.03.2018 № 189 «О внесении изменений в решение Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 29.01.2015 № 392 «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан», листа записи Единого государственного реестра юридических лиц по состоянию на 21.02.2018 № б/н (дата внесения записи в ЕГРЮЛ 12.02.2018), постановления администраций от 19.02.2018 № 561 «Об утверждении схемы расположения земельных участков 02:57:040206:3У1 и 02:57:040206:3У2 на кадастровом плане территории», межового плана от 13.03.2018, выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельные участки с кадастровым номером 02:57:040206:138 от 21.03.2018 № 99/2018/88974756; с кадастровым номером 02:57:040206:137 от 21.03.2018 № 99/2018/88974632, заявления ООО "Стройматериалы-Стронет" от 21.03.2018 № 04/69 и в связи с образованием двух земельных участков с кадастровыми номерами 02:57:040206:137, 02:57:040206:138, путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 02:57:040206:92, 02:57:040206:94.

1. С 12.02.2018 на титульном листе и далее по тексту настоящего Договора слова "Общество с ограниченной ответственностью "Стройматериалы" Дочернее общество открытого акционерного общества "Стронет" заменить словами "Общество с ограниченной ответственностью "Стройматериалы-Стронет".

2. С 13.03.2018 на титульном листе и далее по тексту настоящего Договора слова: «Кадастровый номер Участок 2 - 02:57:040206:92, Кадастровый номер Участок 4 - 02:57:040206:94», заменить словами «Кадастровый номер Участок 2 - 02:57:040206:137, Кадастровый номер Участок 4 - 02:57:040206:138».

3. С 13.03.2018 пункт 1.1. и далее по тексту настоящего Договора слова:

- земельный Участок 2, общей площадью 48428 (сорок восемь тысяч четыреста двадцать восемь) кв.м, согласно прилагаемой экспликации, с кадастровым № 02:57:040206:92, находящийся по адресу: г. Октябрьский, ул. Школьная, д. 1/б;
- земельный Участок 4, общей площадью 2606 (две тысячи шестьсот шесть) кв.м, согласно прилагаемой экспликации, с кадастровым № 02:57:040206:94, находящийся по адресу: г. Октябрьский, ул. Школьная".

заменить словами:

- земельный Участок 2 с кадастровым № 02:57:040206:137 (участок образован путем перераспределения земельных участков в кадастровыми номерами 02:57:040206:92, 02:57:040206:94) площадью 45076 кв.м, для использования в целях: под производственную деятельность, находящийся по адресу: г. Октябрьский, ул. Школьная, д. 1/б;
- земельный Участок 4 с кадастровым № 02:57:040206:138 (участок образован путем перераспределения земельных участков в кадастровыми номерами 02:57:040206:92, 02:57:040206:94) площадью 5988 кв.м, для использования в целях: под производственную деятельность, находящийся по адресу: г. Октябрьский, ул. Школьная, д. 1/б".

4. Пункт 3.4. Договора изложить в следующей редакции:

"Арендная плата вносится Арендатором равными долями ежеквартально не позднее 10-го числа второго месяца оплачиваемого квартала, путем перечисления на счет Управления Федерального казначейства по РБ (КУС г.Октябрьского), ИНН 0265025226, КПП 026501001 Отделение - НБ Республика Башкортостан г. Уфа, БИК 048073001, счет № 40101810100000010001, ОКТМО 80735000, корсчета нет (код бюджетной классификации 86311105012040000120). В качестве доказательства оплаты Арендатор должен представить копию платежного поручения в КУС Минземимущества РБ по г. Октябрьскому".

Пункт 5.2.1. изложить в следующей редакции:

" За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый календарный день просрочки исполнения обязательства по уплате арендной платы, начиная со следующего за установленным договором аренды дня уплаты арендной платы, по сто восьмидесять дней начисляются в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Начиная со сто восьмидесяти первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, пени уплачиваются в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Пени перечисляются в порядке предусмотренном пунктом 3.4. Договора".

5. Пункты договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются без изменения.

6. Дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Арендаторов, один - в КУС Минземимущества РБ по г. Октябрьскому, один - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложение: расчет арендной платы.

Реквизиты Сторон:

Арендодатель:
Юридический адрес: 452607, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Чапаева, д. 23
ИНН 0265027400
КПП 026501001
Банковские реквизиты: УФК по Республике Башкортостан (Финансовое управление администрации городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан - Администрация городского округа г. Октябрьский РБ л/с 02002901000)
Банк: Отделение - НБ Республика Башкортостан г. Уфа
р/с - 4020481010000001247
БИК - 048073001
Тел (факс): +17-63 приемная
6-62-22, 6-76-40, 6-45-17 - бухгалтерия

Арендатор:
Юридический адрес: 452602, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б
ОГРН 1040203312621
ИНН 0265024783
КПП 026501001
ОКПО 71858695
БИК 048073601
р/с 40702810506000011541 Башкирское отделение № 8598 ПАО "Сбербанк России"
К/с 30101810300000000601
Телефон/факс 8 (347) 5-5755, 5-57-00 (гл. бухгалтер)

Подписи Сторон

От Арендодателя: Председатель Комитета по управлению собственностью Минземимущества РБ по городу Октябрьскому Р. Д. Байков

От Арендатора: Директор ООО "Стройматериалы-Стронет" В. В. Лобанов

Исполнитель: Валеева А.З.

Утверждаю
Председатель
КУС Минземимущества РБ
по г. Октябрьскому
Р. Д. Байков
2018


Расчет арендной платы № 1 для Участка 2


Адрес земельного участка: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, д. 16
Назначение участка: для обслуживания промышленных предприятий
Кадастровый номер: 02:57:040206:92
Арендатор: ООО "Стройматериалы-Стронег"
Договор аренды: РБ-57-48-2013 от 25 апреля 2013 года

2018	
1. Площадь земельного участка кв. м.	48428
2. Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	392,05
3. Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	18986000,00
4. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	2,60
5. Градостроительная, экономико-планировочная зона	4
6. Размер арендной платы за год, руб.	493636,00
7. Размер арендной платы за один квартал, руб.	123409,00

до 13.03.2018 123409,00/3*2=82272,67 руб. - за январь, февраль (1 квартал)
123409,00/3*1*12=15923,74 руб. - за март (1 квартал)
82272,64+15923,74=98196,41 руб. - за 1 квартал

Итого за 2018 98196,41 руб

Расчет произвел:  Валиева А. З.

Ознакомлен директор ООО "Стройматериалы-Стронег"  В. В. Лобанов

Утверждаю
Председатель
КУС Минземимущества РБ
по г. Октябрьскому
Р. Д. Байков
2018

Расчет арендной платы № 2 для Участка 4

Адрес земельного участка: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная
Назначение участка: для обслуживания промышленных предприятий
Кадастровый номер: 02:57:040206:94
Арендатор: ООО "Стройматериалы-Стронег"
Договор аренды: РБ-57-48-2013 от 25 апреля 2013 года

2018	
1. Площадь земельного участка кв. м.	2606
2. Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	531,08
3. Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1384000,00
4. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	2,60
5. Градостроительная, экономико-планировочная зона	4
6. Размер арендной платы за год, руб.	35984,00
7. Размер арендной платы за один квартал, руб.	8996,00

до 13.03.2018 8996,00/3*2=5997,33 руб. - за январь, февраль (1 квартал)
8996,00/3*1*12=1160,77 руб. - за март (1 квартал)
5997,33+1160,77=7158,10 руб. - за 1 квартал

Итого за 2018 7158,10 руб

Расчет произвел:  Валиева А. З.

Ознакомлен директор ООО "Стройматериалы-Стронег"  В. В. Лобанов

Утверждаю
Председатель
КУС Минземимущества РБ
по г. Октябрьскому
Р. Д. Байков
2018


Расчет арендной платы № 3 для Участка 2


Адрес земельного участка: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, д. 16
Назначение участка: под производственную деятельность
Кадастровый номер: 02:57:040206:137
Арендатор: ООО "Стройматериалы-Стронег"
Договор аренды: РБ-57-48-2013 от 25 апреля 2013 года

2018	
1. Площадь земельного участка кв. м.	45076
2. Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	642,94
3. Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	28981163,44
4. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	2,60
5. Градостроительная, экономико-планировочная зона	4
6. Размер арендной платы за год, руб.	753510,25
7. Размер арендной платы за один квартал, руб.	188377,56

с 13.03.2018 188377,56/3*1*19=38485,74 руб. - за март (1 квартал)
188377,56*3+565132,68 руб. - за 2, 3, 4 кварталы
38485,74+565132,68=603618,42 руб. - за 1, 2, 3, 4 кварталы

Итого за 2018 603618,42 руб

Расчет произвел:  Валиева А. З.

Ознакомлен директор ООО "Стройматериалы-Стронег"  В. В. Лобанов

Утверждаю
Председатель
КУС Минземимущества РБ
по г. Октябрьскому
Р. Д. Байков
2018


Расчет арендной платы № 4 для Участка 4


Адрес земельного участка: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, д. 16
Назначение участка: под производственную деятельность
Кадастровый номер: 02:57:040206:138
Арендатор: ООО "Стройматериалы-Стронег"
Договор аренды: РБ-57-48-2013 от 25 апреля 2013 года

2018	
1. Площадь земельного участка кв. м.	5958
2. Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	642,94
3. Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3830636,52
4. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	2,60
5. Градостроительная, экономико-планировочная зона	4
6. Размер арендной платы за год, руб.	99596,55
7. Размер арендной платы за один квартал, руб.	24899,14

с 13.03.2018 24899,14/3*1*19=5086,92 руб. - за март (1 квартал)
24899,14*3+74697,42 руб. - за 2, 3, 4 кварталы
5086,92+74697,42=79784,34 руб. - за 1, 2, 3, 4 кварталы

Итого за 2018 79784,34 руб

Расчет произвел:  Валиева А. З.

Ознакомлен директор ООО "Стройматериалы-Стронег"  В. В. Лобанов



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земель г. Октябрьского от 25.04.2013 № РБ-57-48-2013

г. Октябрьский «05» ноября 2019 года

Муниципальное образование городской округ город Октябрьский Республика Башкортостан, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Администрации городского округа, интересы которой представляет председатель Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений РБ по г. Октябрьскому Байков Радик Динарович, действующий на основании Соглашения о взаимодействии городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан и Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по городу Октябрьскому, утвержденного решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 26.12.2018 № 260 и доверенности от 02.07.2019 № 5060, с одной стороны, общество с ограниченной ответственностью "Стройматериалы-Стронг", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Лобанова Вячеслава Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили дополнительное соглашение к Договору о нижеследующем:

На основании выписок из Единого государственного реестра прав недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельные участки) с кадастровым номером 02:57:040206:140 от 10.10.2019 № 02/101/001/2019-166420, с кадастровым номером 02:57:040206:141 от 10.10.2019 № 02/101/001/2019-166366, межевого плана от 16.09.2019, заявления ООО "Стройматериалы-Стронг" от 04.10.2019 № 01/233, в связи с образованием двух земельных участков с кадастровыми номерами 02:57:040206:140, 02:57:040206:141, путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 02:57:040206:97, 02:57:040206:137.

1. С 16.09.2019 на титульном листе и далее по тексту настоящего Договора слова: «Кадастровый номер Участок 2 - 02:57:040206:137, Кадастровый номер Участок 7 - 02:57:040206:97», заменить словами «Кадастровый номер Участок 2 - 02:57:040206:140, Кадастровый номер Участок 7 - 02:57:040206:141».

2. С 16.09.2019 пункт 1.1. и далее по тексту настоящего Договора слова:
 - земельный Участок 2 с кадастровым № 02:57:040206:137 (участок образован путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 02:57:040206:92, 02:57:040206:94) площадью 45076 кв.м. для использования в целях: производственная деятельность, находящийся по адресу: г. Октябрьский, ул. Школьная, д. 1/б;
 - земельный Участок 7, общей площадью 5324 (пять тысяч триста двадцать четыре) кв.м., согласно прилагаемой экспликации, с кадастровым № 02:57:040206:97 для использования в целях: под обслуживание промышленных предприятий, находящийся по адресу: г. Октябрьский, ул. Школьная, 7.

заменить словами:
 - земельный Участок 2 с кадастровым № 02:57:040206:140 площадью 44071 кв.м. для использования в целях: производственная деятельность, находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Школьная, 16;
 - земельный Участок 7 с кадастровым № 02:57:040206:141 площадью 6329 кв.м. для использования в целях: производственная деятельность, находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Школьная, 16/1.

3. Пункты договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются без изменения.
 4. Дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Арендатора, один - в КУС Минземимущества РБ по г. Октябрьскому, один - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
 Приложение: расчет арендной платы.

Реквизиты Сторон:

Арендодатель:
 Юридический адрес: 452607, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Чапаева, д. 23
 ИНН 0265027400
 КПП 026501001
 Банковские реквизиты: УФК по Республике Башкортостан (Финансовое управление администрации городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан - Администрация городского округа г. Октябрьский РБ, л/с 02002001000)
 Банк: Отделение - НБ Республики Башкортостан г. Уфа
 р/с - 4020481010000001247
 БИК - 048073001
 Тел (факс): 4-17-63 приемная
 6-62-22, 6-76-40, 6-45-17 - бухгалтерия

Арендатор:
 Юридический адрес: 452602, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, дом 1, корпус Б
 ОГРН 1040203312621
 ИНН 0265024783
 КПП 026501001
 ОКПО 71838695
 БИК 048073601
 р/с 40702810506000011541 Башкирское отделение № 8598 ПАО "Сбербанк России"
 К/с 30101810300000000601
 Телефон/ факс 8 (347) 5-5755, 5-57-00 (гл. бухгалтер)

Подписи Сторон
 От Арендодателя: Председатель Комитета по управлению собственностью Минземимущества РБ по городу Октябрьскому В. В. Байков
 От Арендатора: Директор ООО "Стройматериалы-Стронг" В. В. Лобанов
 (Здесь также присутствуют официальные печати и подписи ответственных лиц)

Утверждаю
 Председатель КУС Минземимущества РБ
 В. В. Байков
 05 ноября 2019

Расчет арендной платы № 1 для Участка 2

Адрес земельного участка: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, д. 16
 Назначение участка: производственная деятельность
 Кадастровый номер: 02:57:040206:137
 Арендатор: ООО "Стройматериалы-Стронг"
 Договор аренды: РБ-57-48-2013 от 25 апреля 2013 года

2019	
1. Площадь земельного участка кв.м.	45076
2. Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	20690000,00
3. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	2,70
4. Градостроительная, экономико-планировочная зона	4
5. Размер арендной платы за год, руб.	558830,00
6. Размер арендной платы за один квартал, руб.	139657,50

до 16.09.2019 139657,50*2=279315,00 руб. - за 1, 2 квартала
 139657,50*3/30*15=23276,25 руб. - за июль, август (3 квартал)
 93105,00*23276,25=116381,25 руб. - за сентябрь (3 квартал)
 279315,00+116381,25=395696,25 руб. - за 1, 2, 3 квартала

Итого за 2019 395696,25 руб

счет произвел: Валиева А. З.

накомплен директор ООО "Стройматериалы-Стронг" В. В. Лобанов

Утверждаю
 Председатель
 ИАС Минземимущества РБ
 по Октябрьскому

Р. Д. Байков
 05 июля 2019

Расчет арендной платы № 2 для Участка 7

Адрес земельного участка: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная
 Назначение участка: под обслуживание промышленных предприятий
 Кадастровый номер: 02.57.040206.37
 Арендатор: ООО "Стройматериалы-Стронег"
 Договор аренды: РБ-57-48-2013 от 25 апреля 2013 года

2019	
1. Площадь земельного участка кв. м.	5324
2. Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2408000,00
3. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	2,70
4. Градостроительная, экономико-планировочная зона	4
5. Размер арендной платы за год, руб.	65016,00
6. Размер арендной платы за один квартал, руб.	16254,00

до 16.09.2019 16254,00*2=32508,00 руб. - за 1, 2 кварталы
 16254,00*2=10836,00 руб. - за июль, август (3 квартал)
 16254,00*3/30*15=2709,00 руб. - за сентябрь (3 квартал)
 10836,00+2709,00=13545,00 руб. - за 3 квартал
 32508,00+13545,00=46053,00 руб. - за 1, 2, 3 кварталы

Итого за 2019 46053,00 руб

Расчет произвел: Валиева А. З.

Ознакомлен директор ООО "Стройматериалы-Стронег" В. В. Лобанов

Утверждаю
 Председатель
 ИАС Минземимущества РБ
 по Октябрьскому

Р. Д. Байков
 05 июля 2019

Расчет арендной платы № 3 для Участка 2

Адрес земельного участка: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский,
 г. Октябрьский, ул. Школьная, 16
 Назначение участка: производственная деятельность
 Кадастровый номер: 02.57.040206.140
 Арендатор: ООО "Стройматериалы-Стронег"
 Договор аренды: РБ-57-48-2013 от 25 апреля 2013 года

2019	
1. Площадь земельного участка кв. м.	44071
2. Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	19932872,59
3. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	2,70
4. Градостроительная, экономико-планировочная зона	4
5. Размер арендной платы за год, руб.	538187,56
6. Размер арендной платы за один квартал, руб.	134546,89

с 16.09.2019 134546,89/3/30*15=22424,48 руб. - за сентябрь (3 квартал)
 134546,89 руб. - за 4 квартал
 22424,48+134546,89=156971,37 руб. - за 3, 4 кварталы

Итого за 2019 156971,37 руб

Расчет произвел: Валиева А. З.

Ознакомлен директор ООО "Стройматериалы-Стронег" В. В. Лобанов

Утверждаю
 Председатель
 ИАС Минземимущества РБ
 по Октябрьскому

Р. Д. Байков
 05 июля 2019

Расчет арендной платы № 4 для Участка 7

Адрес земельного участка: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский,
 г. Октябрьский, ул. Школьная, 16/1
 Назначение участка: производственная деятельность
 Кадастровый номер: 02.57.040206.141
 Арендатор: ООО "Стройматериалы-Стронег"
 Договор аренды: РБ-57-48-2013 от 25 апреля 2013 года

2019	
1. Площадь земельного участка кв. м.	6329
2. Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2862543,41
3. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	2,70
4. Градостроительная, экономико-планировочная зона	4
5. Размер арендной платы за год, руб.	77288,67
6. Размер арендной платы за один квартал, руб.	19322,17

с 16.09.2019 19322,17/3/30*15=3220,36 руб. - за сентябрь (3 квартал)
 19322,17 руб. - за 4 квартал
 3220,36+19322,17=22542,53 руб. - за 3, 4 кварталы

Итого за 2019 22542,53 руб

Расчет произвел: Валиева А. З.

Ознакомлен директор ООО "Стройматериалы-Стронег" В. В. Лобанов

Утверждаю
 Председатель
 ИАС Минземимущества РБ
 по Октябрьскому

Р. Д. Байков
 05 июля 2019

Расчет арендной платы № 5 для Участка 7

Адрес земельного участка: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский,
 г. Октябрьский, ул. Школьная, 16/1
 Назначение участка: производственная деятельность
 Кадастровый номер: 02.57.040206.141
 Арендатор: ООО "Стройматериалы-Стронег"
 Договор аренды: РБ-57-48-2013 от 25 апреля 2013 года

2019	
1. Площадь земельного участка кв. м.	6329
2. Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2862543,41
3. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	2,70
4. Градостроительная, экономико-планировочная зона	4
5. Размер арендной платы за год, руб.	77288,67
6. Размер арендной платы за один квартал, руб.	19322,17

с 16.09.2019 19322,17/3/30*15=3220,36 руб. - за сентябрь (3 квартал)
 19322,17 руб. - за 4 квартал
 3220,36+19322,17=22542,53 руб. - за 3, 4 кварталы

Итого за 2019 22542,53 руб

Расчет произвел: Валиева А. З.

Ознакомлен директор ООО "Стройматериалы-Стронег" В. В. Лобанов

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №8

к Договору аренды земель г. Октябрьского № РБ-57-48-2013 от 25.04.2013
г. Октябрьский «16» июня 2020

Муниципальное образование городской округ город Октябрьский Республики Башкортостан, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Администрации городского округа, интересы которой представляет председатель Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений РБ по г. Октябрьскому Байков Рашит Динарович, действующий на основании Соглашения о взаимодействии городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан и Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по городу Октябрьскому, утвержденного решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 26.12.2019 № 380 и доверенности от 10.01.2020 № 07, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью "Стройматериалы-Стронег" (далее - ООО "Стройматериалы-Стронег"), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Лобанова Вячеслава Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили дополнительное соглашение к Договору о нижеследующем:

На основании договора купли-продажи недвижимости от 10.07.2014 № 36/14 (дата государственной регистрации права собственности на объект недвижимости: 12.02.2015), межевого плана от 17.11.2014 об образовании земельных участков с кадастровыми номерами 02:57:040206:125, 02:27:040206:126 путем раздела земельного участка с кадастровым номером 02:57:040206:82, выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (на земельный участок с кадастровым номером 02:27:040206:126) от 03.06.2020 № 02/101/001/2020-83966, заявления ООО "Стройматериалы-Стронег" от 28.05.2020 № 05/106.

1. С 12.02.2015 на титульном листе и далее по тексту настоящего Договора слова: "Кадастровый номер Участок 1 - 02:57:040206:82" заменить словами «Кадастровый номер Участок 1 - 02:57:040206:125».

2. На момент подписания настоящего дополнительного соглашения размер арендной платы за 2020 год на земельный участок с кадастровым номером 02:57:040206:125 произведен по ставкам, действовавшим в 2019 году и составляет: 64 819,79 руб., НДС не облагается, согласно п.п. 17 п. 2 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации.

После утверждения решения представительным органом местного самоуправления городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан об установлении ставок арендной платы за землю на 2020 год, Арендатор согласен на внесение изменений в настоящий Договор, с учетом срока действия нормативно правового акта, регулирующего установление тарифов по арендной плате за земельные участки, расположенные на территории городского округа.

3. Пункты договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются без изменения.

4. Дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Арендаторов, один - в КУС Минземмущества РБ по г. Октябрьскому, один - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложение: расчет арендной платы.

Адреса, банковские реквизиты Сторон

10.1. Арендодатель: **Муниципальное образование городской округ город Октябрьский Республики Башкортостан**

Юридический адрес	452607, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Чапаева, д.23
ИНН/КПП	0265027400/026501001
Телефон	8 (34767) 6-67-30

10.2. Арендатор: **ООО "Стройматериалы-Стронег"**

Адрес	452603, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, 1 корпус Б
ОГРН	1040203312621
ИНН/КПП	0265024783/026501001
Телефон	(34767) 5-57-55

Подписи Сторон

От Арендодателя: От Арендатора:

Председатель Комитета по управлению собственностью Минземмущества РБ по городу Октябрьскому Директор ООО "Стройматериалы-Стронег"

Р. Д. Байков В. В. Лобанов

Исполнитель: Валеева А. А.

Утверждаю
Председатель
КУС Минземмущества РБ
по г. Октябрьскому
Р. Д. Байков
2020г.

Расчет арендной платы № 1

Адрес земельного участка: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная, 1/6
Назначение участка: под обслуживание промышленных предприятий
Кадастровый номер: 02:57:040206:82
Арендатор: ООО "Стройматериалы-Стронег"
Договор аренды: РБ-57-48-2013 от 25 апреля 2013г.

	2015
Площадь земельного участка кв.м.	7 659
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	4 924 277,46
Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)*	2,237
Градостроительная, экономико-планировочная зона	4
Размер арендной платы за год, руб.	110 156,09
Размер арендной платы за один квартал, руб.	27 539,02

до 12.02.2015 27539,02/3=9179,67 руб. - за январь (1 квартал)
27539,02/3/28*11=3606,30 руб. - за февраль (1 квартал)
9179,67+3606,30=12785,97 руб. - за 1 квартал

Итого за 2015 12785,97 руб.

*** Ставки арендной платы утверждены Решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан на 2015 год № 392 от 29.01.2015 «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан»

Знакомлен директор ООО "Стройматериалы-Стронег": В. В. Лобанов
Счет произвел: А. А. Валеева

Утверждаю
Председатель
КУС Минземмущества РБ
по г. Октябрьскому
Р. Д. Байков
2020г.

Расчет арендной платы № 2

Адрес земельного участка: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Школьная
Назначение участка: под обслуживание промышленных предприятий
Кадастровый номер: 02:57:040206:125
Арендатор: ООО "Стройматериалы-Стронег"
Договор аренды: РБ-57-48-2013 от 25 апреля 2013г.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Площадь земельного участка кв.м.	6670	6670	6670	6670	6670	6670
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	4 288 409,80	4 288 409,80	4 288 409,80	4 288 409,80	4 288 409,80	2 400 733,10
Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)*	2,237	2,390	2,500	2,60	2,70	2,70
Градостроительная, экономико-планировочная зона	4	4	4	4	4	4
Размер арендной платы за год, руб.	95 931,73	102 492,99	107 210,25	111 498,65	115 787,06	64 819,79
Размер арендной платы за один квартал, руб.	23 982,93	25 623,25	26 802,56	27 874,66	28 946,77	16 204,95

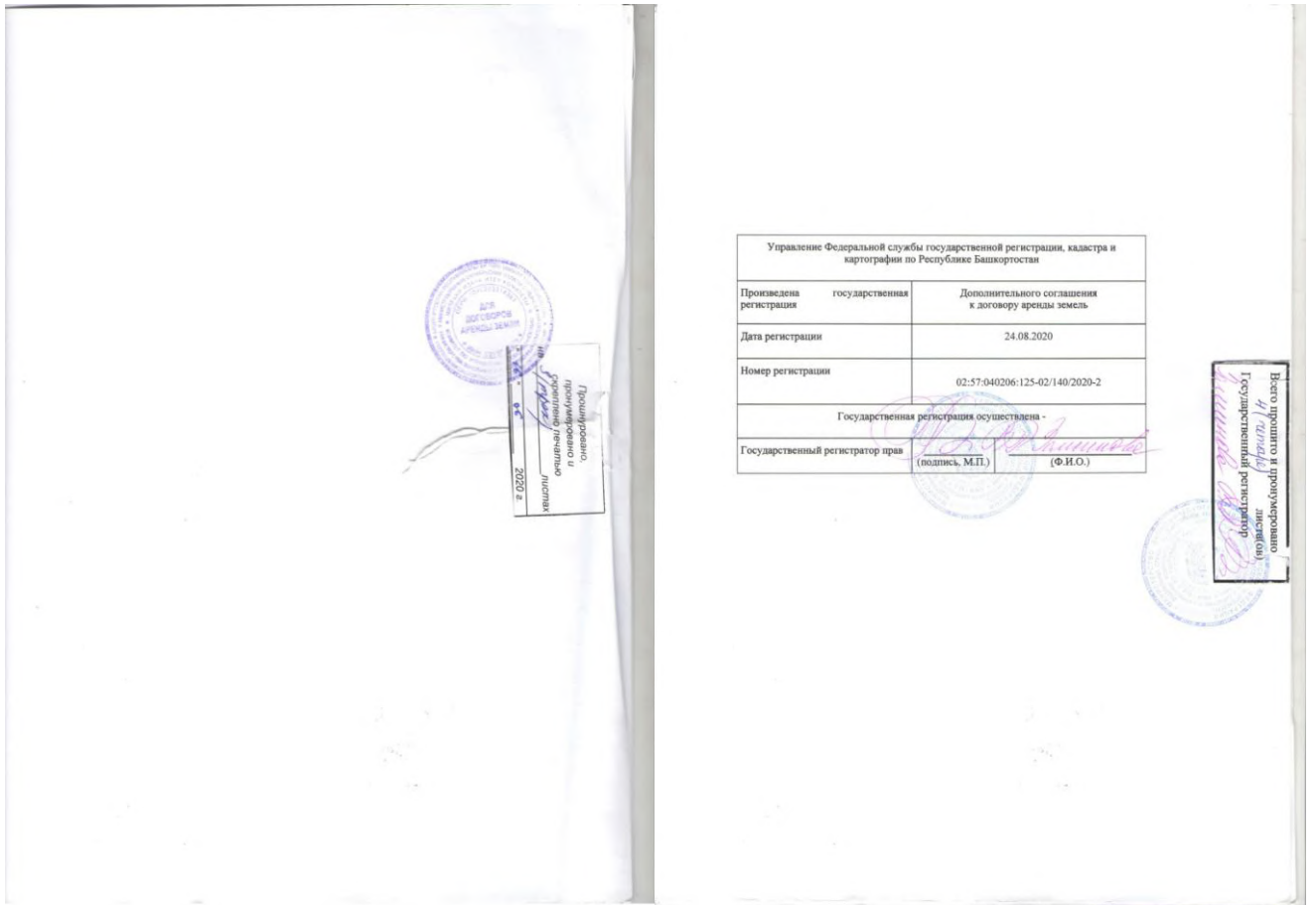
с 12.02.2015 23982,93/3/28*17=4853,69 руб. - за февраль (1 квартал)
23982,93/3=7994,31 руб. - за март (1 квартал)
4853,69+7994,31=12848,00 руб. - за 1 квартал
23982,93/3*7/1948,79 руб. - за 2, 3, 4 кварталы
12848,00+71948,79=84796,79 руб. - за 1, 2, 3, 4 кварталы

Итого за 2015 84796,79 руб.

*** Ставки арендной платы утверждены Решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан на 2019 год № 278 от 31.01.2019, на 2018 год № 189 от 23.03.2018, на 2017 год № 87 от 23.03.2017, на 2016 год № 521 от 25.03.2016 «Об внесении изменений в решение Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 29.01.2015 № 392 «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан»

Расчет арендной платы на 2020 год произведен по ставкам, действовавшим в 2019 году.
После утверждения решения представительным органом местного самоуправления городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан об установлении ставок арендной платы за землю на 2020 год, Арендатор согласен на внесение изменений в настоящий Договор, с учетом срока действия нормативно правового акта, регулирующего установление тарифов по арендной плате за земельные участки, расположенные на территории городского округа.

Знакомлен директор ООО "Стройматериалы-Стронег": В. В. Лобанов
Счет произвел: А. А. Валеева



Аналоги для расчета стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Аналог №1

Объявления Магазины Бизнес Помощь 4 5 Мои объявления Л Лейсан Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Туймазы Найти

Октябрьский · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 2.12 га (промназначения) Назад Следующее →

10 100 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 09:49


8 902 373-19-40

Написать сообщение

Александр
Частное лицо
На Авито с августа 2014

Подписаться на продавца

№ 1303262851, 2694 (+8)




Площадь: 212 сот.; Расстояние до города: в черте города

Республика Башкортостан, Октябрьский, Кооперативная ул., 148 [Показать карту](#)

Продается земельный участок 21 157 м2 под застройку. Адрес: Октябрьский, Республика Башкортостан, Кооперативная улица, 148 , кадастровый номер 02:57:030903:44

Пожаловаться

Похожие объявления



Сообщения 5

Аналог №2

Объявления Магазины Бизнес Помощь 4 5 Мои объявления Л Лейсан [Подать объявление](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

[Земельные участки](#)

Поиск по объявлениям

[Туймазы](#)

[Найти](#)

[Туймазы](#) · [Недвижимость](#) · [Земельные участки](#) · [Купить](#) · [Промназначения](#)

[Назад](#)

[Следующее →](#)

Участок 50 сот. (промназначения)

4 100 000 ₽

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

24 июля в 08:46



8 927 310-00-40

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Алексей

Частное лицо

На Авито с февраля 2018

Завершено 68 объявлений

[24 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

№ 1939949405, 663 (+6)

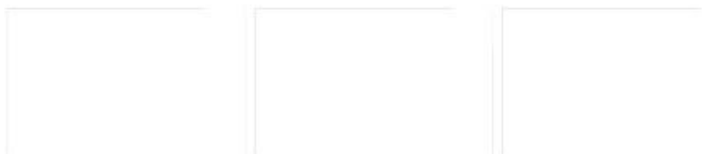
Площадь: 50 сот.; Расстояние до города: в черте города

Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, ул. Горького [Показать карту](#)

Предлагаю часть участка 0.5га,
земля промышленного назначения всего 2.8га, газ свет 2 МВт
Цена м2 800 руб.
Участок вычещен до бетонных полов
Туймазы Горького 39

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Сообщения 5

Аналог №3

Объявления Магазины Бизнес Помощь 4 5 Мои объявления **Л** Лейсан [Подать объявление](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

[Земельные участки](#) [Поиск по объявлениям](#) [Туймазы](#) [Найти](#)

Октябрьский · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения Назад Следующее →

Участок 46 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 21 июля в 14:29

2 000 000 ₹


8 937 164-08-88

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Собственник
Агентство
На Авито с июня 2011
Завершено 7 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

№ 1832731428, 2615 (+6)




Площадь: **46 сот.**; Расстояние до города: **в черте города**

Республика Башкортостан, Октябрьский [Показать карту](#)

Продается земельный участок 46 соток по ул. Кооперативная. Все коммуникации вдоль участка, асфальтированные подъездные пути. Кадастровый №02:57:031102:654 Обмен на автомобиль.

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Сообщения 5

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 038114-1

« 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка недвижимости»

выдан Антоновой Лейсан Фагимовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » июня 20 27 г.

АО «ИЦАО» - Москва, 2021 г. - Б-1, Т3 № 572



ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2030041-1218148/24 00

«15» мая 2024 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2030041-1218148/24 00 от «15» мая 2024 г. (далее – Договор страхования) с **Антоновой Лейсан Фагимовной** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

1.2. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю, Страховщику.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «21» мая 2024 года до 24 часов 00 минут «20» мая 2025 года.

Отзывы о качестве обслуживания ООО «СК «Согласие» и партнеров Вы можете оставить на сайте www.soglasie.ru либо направить в отдел по работе с обращениями клиентов на адрес электронной почты claims@soglasie.ru

ООО «СК «Согласие». Лицензии ЦБ РФ от 25.05.2015: СИ № 1307, СЛ № 1307, ОС № 1307-03, ОС № 1307-04, ОС № 1307-05, ПС № 1307, ИНН 7706196090, КПП 770201001. Адрес: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 42. Р/с 40701810300000013333 в ПАО «Росбанк» г. Москва, БИК 044525256, к/с № 30101810000000000256



8 800 755 06 91
8 495 739 01 01

5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик
ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика Заместитель директора по корпоративному страхованию
должность
действующий на основании Доверенности № 224/Д от «09» января 2024г.

_____/Архипова Т.М./
М.П. подпись

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2030041-1218147/24 00

«15» мая 2024 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2030041-1218147/24 00 от «15» мая 2024 г. (далее – Договор страхования) с **Обществом с ограниченной ответственностью информационно-аналитический центр аудита, консалтинга и оценки "Профессионал"** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

- 1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
- 1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.
- 1.3. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страховщику.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

Отзывы о качестве обслуживания ООО «СК «Согласие» и партнеров Вы можете оставить на сайте www.soglasie.ru либо направить в отдел по работе с обращениями клиентов на адрес электронной почты claims@soglasie.ru

ООО «СК «Согласие». Лицензии ЦБ РФ от 25.05.2015: СИ № 1307, СЛ № 1307, ОС № 1307-03, ОС № 1307-04, ОС № 1307-05, ПС № 1307, ИНН 7706196090, КПП 770201001. Адрес: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 42. Р/с 40701810300000013333 в ПАО «Росбанк» г. Москва, БИК 044525256, к/с № 30101810000000000256



8 800 755 00 01
8 495 739 01 01

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «21» мая 24 года до 24 часов 00 минут «20» мая 25 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик

ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика Заместитель директора по корпоративному страхованию
должность
действующий на основании Доверенности № 224/Дот «09» января 2024г.

/Архипова Т.М./
М.П. подпись



