

# КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН<sup>1</sup> НА НАЧАЛО АВГУСТА 2023Г.

## 1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Настоящий анализ проведен для земельных участков категории земель: «Земли сельскохозяйственного назначения» в Республике Башкортостан на август 2023г. (с 01 января 2023г. по 08 августа 2023г.). В выборку для обзора не включены земельные участки с ВРИ, связанным с сельскохозяйственным использованием или предлагаемые в объявлении для таких целей, но отраженные на кадастровой карте с категорией «Земли населенных пунктов». Также в выборку не включены объекты, расположенные в г.Уфе и его пригородах.

Поиск объектов был произведен на двух ведущих сайтах-агрегаторах объявлений по коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан (Авито и ЦИАН), Российском агропромышленном сервере «Агросервер.ру», официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, ЕФРСБ (<https://fedresurs.ru/>), сайтах торговых систем (b2b, Сбербанк -АСТ, Центр дистанционных торгов, Российский аукционный дом и т.д.), сайтах агентств недвижимости (ООО Сеть Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ» (<http://www.expert-russia.ru>); АН «Центр коммерческой недвижимости» (<http://www.cknufa.ru/>); АН «Этажи» (<https://ufa.etagi.com/commerce/>) и т.д.), иных Интернет-ресурсах («Из рук в руки – Уфа»; «Вся недвижимость»; «NERS.ru»; «Росриэлт Недвижимость»; «Юла», «Яндекс-недвижимость»). При этом 99% предложений на продажу (оферт) было получено с Авито и ЦИАН, 100% несостоявшихся аукционов в продаже (ни одной открытой сделки) – с ЕФРСБ (банкротство физических лиц), 100% сделок и несостоявшихся аукционов в аренде – с <http://torgi.gov.ru>.

Сокращение, применяемое в обзоре: ЗУ-земельные участки в единственном и множественном числе.

## 2. РЫНОК ПРОДАЖИ

Перечень всех объектов на рынке, предлагаемых к открытой продаже в январе -начале августа 2023г., на котором построен настоящий обзор, приведен в Таблице 17 раздела «Приложения».

Результаты анализа рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения в Республике Башкортостан приведены в таблицах ниже.

Таблица 1  
Основные характеристики рынка (Объем рынка. Начало), шт.

№№	Показатель	Количество объектов всего	В том числе по площади ЗУ			В том числе по правам			В том числе по предлагаемому в объявлении использованию			
			От 10000 до 100000 кв.м	От 100001 до 500000 кв.м	Более 500000 кв.м	Право собственности	Право долевой собственности (пай)	Право аренды	"Чистый" с/х	Озеро (пруд)-отдых	ИЖС	Универсальная застройка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1) Всего по региону												

Примечание к Таблице 1. «Чистый с/х» - любой сельскохозяйственный вид деятельности, не связанный с капитальным строительством.

Таблица 2  
Основные характеристики рынка (Объем рынка. Продолжение), шт.

№№	Показатель	Количество объектов всего	В том числе по сопоставимым ВРИ				В том числе по сроку экспозиции			
			С/х производство и возделывание с/х культур	ЛПХ и КФХ	Пчеловодство	Животноводство и птицеводство	Все остальные	0,1 года	0,2-1,0 года	более 1 года
1	2	3	3	4	5	6	7	8	9	10
1) Всего по региону										

Общая информация о ценах на земельные участки сельскохозяйственного назначения приведена в таблицах ниже. Несмотря на то, что в данном сегменте рынка наиболее

<sup>1</sup> Без учета г.Уфы с пригородами

распространенной является характеристика площади в гектарах (га), для сопоставимости со всеми предыдущими обзорами площади приведены в кв.м.

Таблица 3.  
Основные характеристики рынка (Начало), руб./кв.м.

№№	Показатель	По всем объектам	В том числе по площади ЗУ			В том числе по правам			В том числе по предлагаемому в объявлении использованию			
			От 10000 до 100000 кв.м	От 100001 до 500000 кв.м	Более 500000 кв.м	Право собственности	Право долевой собственности (пай)	Право аренды	"Чистый" с/х	Озеро (пруд)-отдых	ИЖС	Универсальная застройка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Среднее арифметическое											
2	Минимальное											
3	Максимальное											
4	Медиана											

Таблица 4. Основные характеристики рынка (Продолжение), руб./кв.м.

№№	Показатель	По всем объектам	В том числе по сопоставимым ВРИ					В том числе по сроку экспозиции		
			С/х производство и возделывание с/х культур	ЛПХ и КФХ	Пчеловодство	Животноводство и птицеводство	Все остальные	0,1 года	0,2-1,0 года	более 1 года
1	2	3	4	5	6		7	8	9	
1	Среднее арифметическое									
2	Минимальное									
3	Максимальное									
4	Медиана									

Часть объектов из выборки предлагались на рынке на дату составления последнего «полного» обзора ООО КИТ «Инженеръ» по земельным участкам в РБ – 01 января 2022г. или ранее. В Таблице 17 раздела «Приложения» приведены цены на такие объекты до 01 января 2022г. и индекс изменения цены на дату составления настоящего обзора. Сводная информация по таким объектам приведена в таблице ниже.

Таблица 5. Индекс изменения цен 01.08.23/до 01.01.22

№№	Показатель	Ед.изм.	Значение
1	2	3	4
1	Количество объектов в обзоре	шт.	
2	В том числе:	Х	
3	Предлагаемые на рынке до 01.01.2022	шт.	
4	Из них	Х	
5	С Индексом больше 1,00	шт.	
6	С Индексом меньше 1,00	шт.	
7	С Индексом равным 1,00	шт.	
8	Среднее арифметическое по индексам (округленно)	к-т	
9	Минимальное по индексам (округленно)	к-т	
10	Максимальное по индексам (округленно)	к-т	
11	Медиана по индексам (округленно)	к-т	

Как видно из таблицы выше, средний индекс цен на ЗУ в РБ на начало августа 2023 по сравнению с началом 2022 составил 1,4 при разбросе значений от 0,3 до 5,4. При этом на рынке ни при каких обстоятельствах нет мотивации или аргументов для роста в 5 раз. Причем по объектам, экспонирующимся много лет. Такие цены предложения не имеют ни малейшего экономического обоснования и не могут быть реальным ориентиром для рынка. Информация от специалистов агентств недвижимости из Таблицы 16 подтверждает такой вывод. Медианное значение составило с учетом округления 1,00.

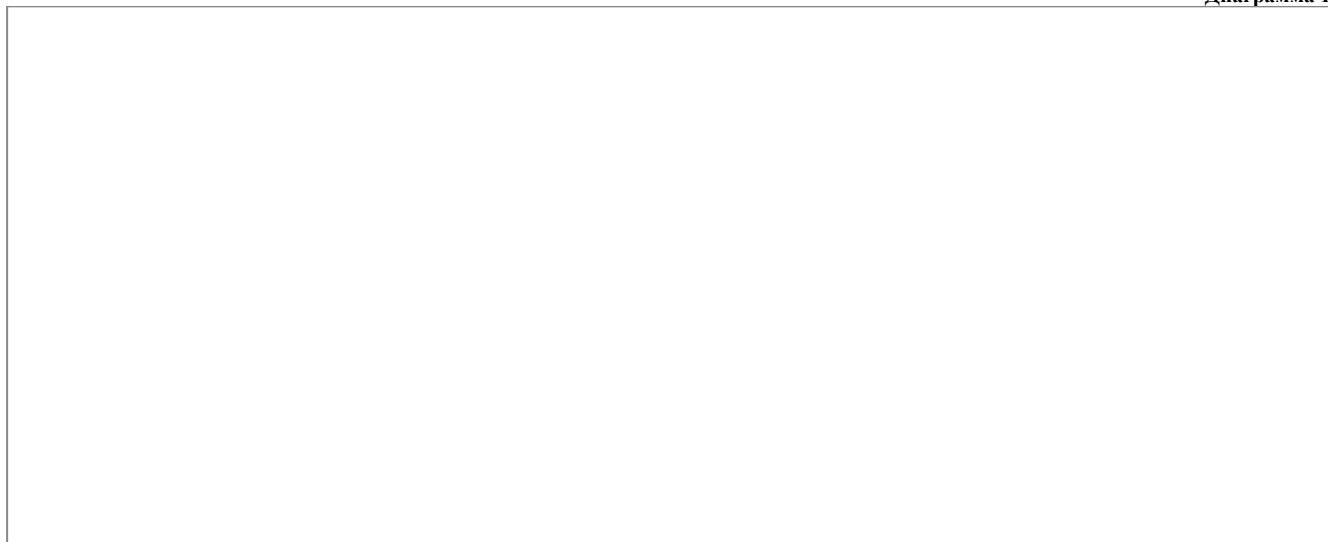
Автор обзора проанализировал средние уровни цен предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения за период с конца 2015г. (информация за предыдущие периоды отсутствует во всех источниках, а число объектов в информационных базах недостаточно для анализа) по дату составления настоящего обзора. Результаты анализа приведены в Таблице и диаграмме ниже.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «Инженеръ»

Таблица 6

№№	Показатель	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.08.2023
1	2	3	4	5	4	4	5	6	7
1	Ср.цена предложения ЗУ, руб./кв.м								
2	Изменение, %	X							
3	Выборка, штук								

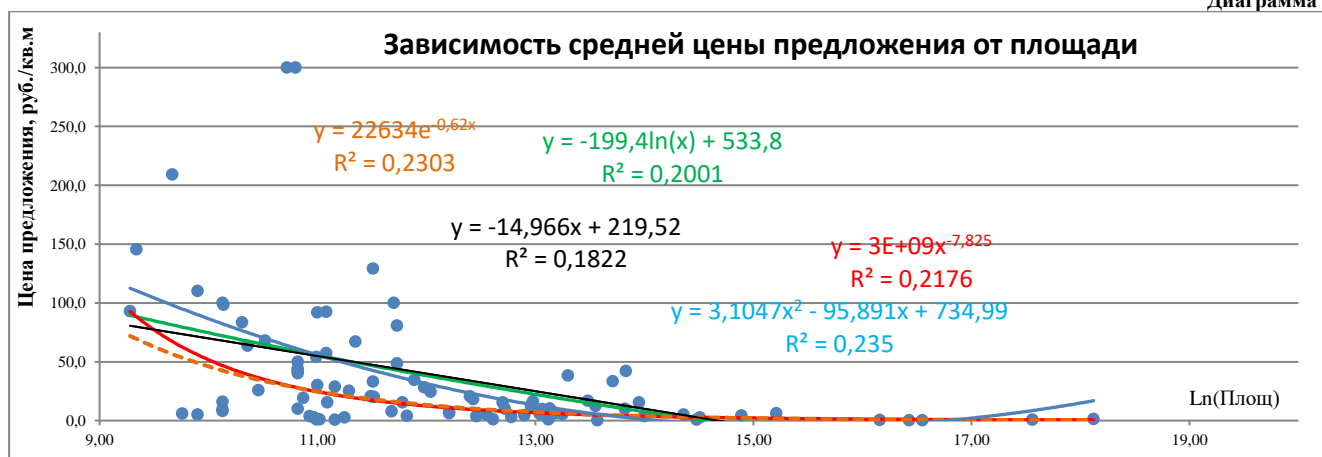
Диаграмма 1



Как видно из таблицы и диаграммы выше, средняя цена по всем объектам сегмента ежегодно изменяется резко на протяжении всего периода. Одной из причин таких изменений (особенно в первые годы) является не очень значительный объем выборки, при котором влияние нескольких объектов становится существенным. Одной из причин снижения в последние полтора года является невключение в текущую выборку дальних пригородов Уфы из Уфимского, Иглинского и Кармаскалинского районов: Булгаково, Николаевка, и т.д., - которые в «стандартных» обзорах входили и в выборку пригородов г.Уфы и в выборку РБ без Уфы. Изменение средней цены в последние полтора года является косвенным подтверждением информации в таблице 5 и комментарии к ней.

Информация о зависимости средних цен от площади ЗУ приведена на диаграмме ниже. Несмотря на «правильный» наклон линий по всем функциям (кроме Полиномиальной), представляется, что в глазах участников рынка указанная зависимость не является однозначной и должна анализироваться в каждом конкретном случае индивидуально. Невысокие значения коэффициента аппроксимации косвенно подтверждают вышесказанное.

Диаграмма 2



Информация, приведенная в настоящем разделе выше, подтверждает, что практически все предварительные гипотезы по ценообразующим факторам подтверждаются на актуальной выборке объектов.

В связи с наличием достаточного количества объектов в выборке оценщик провел корреляционно-регрессионный анализ ценообразующих факторов по имеющейся выборке.

Значение всех предварительно выбранных ценообразующих факторов и цен за единицу сравнения и полная корреляционная матрица по всем сопоставимым объектам приведены в базе данных объектов для обзора. В связи с очень большим горизонтальным размером таблицы непосредственно в обзоре не приводится.

Расчет моделей производился стандартными средствами MS Excel:

-«Данные» → «Анализ данных» → «Регрессия»;

- с использованием функции «=ЛИНЕЙН(У;Х;Const;Статистика)»;

-«Данные» → «Поиск решения». Применение последнего инструмента позволяет повысить качество модели, но делает баллы по факторам дробными числами.

В результате оценщиком было выбрано две модели, наиболее оптимальные по качественным показателям и логичные с экономической точки зрения. Обе модели построены на основании удельной единицы сравнения «Цена предложения без скидки на торг, руб./кв.м», так как эта единица сравнения показала более высокую корреляцию с большинством ценообразующих факторов и все модели с ней имели лучшие статистические показатели.

Значения коэффициентов при ценообразующих факторах по обеим моделям после уточнения инструментом «Поиск решения» приведены ниже:

- Передаваемые права. Объекты, по которым передается право собственности, - 4,9 балла; объекты с передаваемым правом долевой собственности (пай) - 2,2 балла, объекты с передаваемым правом долгосрочной аренды - 2,1 балла.

- Техническая для Использования. Данный фактор является в значительной степени субъективным, но позволяет относительно формально оценить влияние инвестиционной составляющей на стоимость ЗУ. В определенной степени этот фактор коррелирует с более привычным фактором «Окружающая застройка», но проще в определении. Алгоритм выбора использования: чисто с/х использование, не предполагающее капитального строительства или оказания услуг – 0,7 балла; использование под снт, ижс или споставимое – 2,4 балла; использование под любую универсальную застройку – 2,6 балла; использование под рекреацию и отдых, оказание туристических и связанных услуг – 3,8 балла.

Модель №1 имеет следующий вид:

$C_{п} = 48,6 + 7,5 * \text{Права, баллов} - 7,4 * \text{Ln(Площ ЗУ)} + 31,5 * \text{Техническая для Использования.}$

Модель №2 имеет следующий вид:

$C_{п} = 0,0 + 9,4 * \text{Права, баллов} - 4,4 * \text{Ln(Площ ЗУ)} + 33,9 * \text{Техническая для Использования.}$

Обе модели в целом имеют достаточно высокие статистические показатели: R2 (0,436; 0,589); высокая значимость по Фишеру и т.д., статистическая значимость пяти из шести факторов (по двум моделям суммарно) также является высокой, имея логичный вид и правильный знак. Лишь по одному фактору (в одной модели) значимость является не очень высокой, но находится в допустимых пределах. Такой результат объясняется не очень большим числом объектов в выборке и большим разбросом значений.

Описание выбранных моделей в формате представления MS Excel приведено в таблицах ниже.

Таблица 7. Модель №1

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,6603							
R-квадрат	0,4360							
Нормированный R-квадрат	0,4170							
Стандартная ошибка	47,7							
Наблюдения	93							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	3	156626,3	52209	22,93433	4,34302E-11			
Остаток	89	202603,7	2276,4					
Итого	92	359230,0						
	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>	<i>Нижние 95,0%</i>	<i>Верхние 95,0%</i>
Y-пересечение	48,6	54,0	0,9	0,37076	-58,7	155,9	-58,7	155,9
Права, баллов (2,0; 2,8; 3,0)	7,5	5,0	1,5	0,13837	-2,5	17,4	-2,5	17,4
Ln(Площ)	-7,4	3,7	-2,0	0,04768	-14,8	-0,1	-14,8	-0,1
Техническая для Использования	31,5	5,3	5,9	0,00000	20,9	42,1	20,9	42,1

Таблица 8. Модель №2

ВЫВОД ИТОГОВ								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7675							
R-квадрат	0,5891							
Нормированный R-квадрат	0,5688							
Стандартная ошибка	47,7							
Наблюдения	93							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	3	293057,1	97686	43,00262	2,85392E-17			
Остаток	90	204446,0	2271,6					
Итого	93	497503,1						
	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>	<i>Нижние 95,0%</i>	<i>Верхние 95,0%</i>
Y-пересечение	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Права, баллов (2,0; 2,8; 3,0)	9,4	4,5	2,1	0,04083	0,4	18,3	0,4	18,3
Ln(Площ)	-4,4	1,6	-2,8	0,00629	-7,6	-1,3	-7,6	-1,3
Техническая для Использования	33,9	4,6	7,3	0,00000	24,7	43,1	24,7	43,1

Информация о реальных сделках с земельными участками сельскохозяйственного назначения в РБ в течение проанализированного периода отсутствует. Анализ всех возможных источников: торговые системы, приватизация, банкротство, реализация имущества должников и т.д., - не дал никакой информации в период с 01 января 2023г. по начало августа 2023г. Лишь в одном источнике: ЕФРСБ (банкротство физических лиц), - имеется информация о торгах (не состоявшихся и не завершённых) с ЗУ сельхозназначения. В связи с небольшим числом объектов и информации по ним выборка в полном объеме приводится в одной таблице. Все объекты имеют категорию «Земли сельскохозяйственного назначения», передаваемые права «Долевая собственность (пай)», по всем тип сделки – «Несостоявшийся аукцион». Данные поля в таблице не приводятся.

Таблица 9

№ №	Описание	Площадь ЗУ, кв.м	Начальная цена торгов, руб.	Последняя цена торгов, руб.	Последняя цена торгов, руб./кв.м.	Разрешенное использование	Источник информации	Прочая информация	Дата торгов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1									08.06.2023-07.08.2023
2									08.06.2023-07.08.2023
3									26.12.2022-03.05.2023

№ №	Описание	Площадь ЗУ, кв.м	Начальная цена торгов, руб.	Последняя цена торгов, руб.	Последняя цена торгов, руб./кв.м.	Разрешенное использование	Источник информации	Прочая информация	Дата торгов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4									03.07.2023-07.08.2023
5									21.03.2023-07.08.2023
6									31.03.2023-07.08.2023
7	ВСЕГО объектов, шт.	6	X	X	X	X	X	X	X
8	Минимальное	39 381,1	X	X		X	X	X	X
9	Среднее арифметическое	58 512,6	X	X		X	X	X	X
10	Наибольшее	77 126,3	X	X		X	X	X	X
11	Среднее взвешенное по площади	X	X	X		X	X	X	X
12	Медиана	60 023,8	X	X		X	X	X	X

По всем завершенным (но не состоявшимся) торгам вероятно имеются некие скрытые факторы, оказывающие влияние на цену сделки и отсутствие результата в виде сделки. Однако, с учетом отсутствия любой корректной информации о сделках каждый дополнительный источник расширяет границы анализа.

«...Один пай<sup>2</sup> у нас в среднем около 6 гектаров. Цена — от 100 тыс. до 130 тыс. рублей.....», - министр сельского хозяйства республики Ильшат Фазрахманов. Исходя из такой оценки, стоимость 1 га с/х земель составляет от 16,7 до 21,7 тыс.руб./га или 1,67-2,17 руб./кв.м. (право долевой собственности). По устной информации специалистов аграрного рынка диапазон цен сопоставим с озвученным министром и составляет 10-40 руб./га в зависимости от размера, конфигурации и плодородности конкретного ЗУ, а также прав на него.

С учетом сказанного в предыдущем абзаце цены на банкротных торгах представляются более близкими к реальному ценовому диапазону для земель сельхозназначения без инвестиционных проектов: выращивание зерновых и иных культур, сельхозугодья, сельхозпроизводство, - без возможности капитального строительства. Цены из Авито и иных сопоставимых источников отражают или инвестиционные возможности некоторых ЗУ или ничем не обоснованные фантазии их владельцев (посредников). Длительный период экспозиции косвенно подтверждает данный вывод: в среднем по выборке – 1,5года, диапазон от 0,1 до 9,1года, более 30% объектов – более года.

### 3. АРЕНДА

Был проанализирован рынок аренды земельных участков категории земель «Земли сельскохозяйственного назначения», непосредственно предназначенных для сельскохозяйственного производства: свободные ЗУ большой площади (более 1 га), предназначенные для растениеводства (преимущественно зерновые и масличные культуры), используемые по прямому назначению (посевы, пары, не заросшие деревьями и кустарником). В связи с тем, что различные районы Республики Башкортостан имеют совершенно различные природно-климатические и ландшафтные условия для посева зерновых и масличных культур, для анализа отбирались лишь районы, расположенные в центральной части региона в сопоставимой равнинной зоне: Альшеевский, Архангельский (равнинная часть), Аургазинский, Бакалинский, Благоварский, Буздякский, Давлекановский, Ермекеевский, Илишевский, Ишимбайский (равнинная часть), Кубргазинский, Мелеузовский, Миякинский, Стерлитамакский, Туймазинский, Чекмагушевский, Чишминский, Шаранский. Зауральские, северные и восточные районы не рассматривались.

Число предложений в открытых источниках аренды таких ЗУ по определению является незначительным. При этом часть ЗУ, предлагаемых к продаже, относится к иным категориям. Результаты поиска по ведущему сайту-агрегатору объявлений по коммерческой недвижимости в РБ (Авито) приведены ниже. На остальных ресурсах: «ЦИАН», «Из рук в руки»; «Вся

<sup>2</sup> <https://ufa.rbc.ru/ufa/10/01/2023/63bd1bc89a79470e68efd0eb?from=>

недвижимость»; «NERS.ru»; «Росриэлт Недвижимость»; «Юла», «Яндекс-недвижимость» и т.д., - число объявлений несопоставимо меньше, и все они дублируют объявления из Авито.

1. Сайт бесплатных объявлений «АВИТО». Поиск за 01 января -08 августа 2023г.

По запросу: «Все объявления» - «Башкортостан» -«Недвижимость» - «Земельные участки» - «Арендовать» - «Сельхозназначения (СНТ, ДНП)» - «Площадь более 1га», - за декабрь 2022г. было выдано 14 объявлений. В том числе: 1 - в Оренбургской области; 5- в ближних пригородах Уфы. Перечень восьми оставшихся ЗУ приведен в таблице ниже.

Таблица 10

№ №	Адрес	Текст объявления	Арендная плата, руб./месяц	Площадь, кв.м	Ставка аренды, руб./кв.м в месяц	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Использование	ВРИ	Ссылка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9	Среднее по всем								
10	Средняя без леса и озера								

Также были проанализированы все ЭТП, на которых проводятся торги земельными участками. Основной площадкой для торгов правом аренды является официальный сайт: <https://torgi.gov.ru> (старая и новая версии). При этом под правом аренды на всех площадках понимается не единовременный платеж, а ставка арендной платы (как правило ежегодная). Ни на одной ЭТП за период с 01 января по 08 августа 2023г. не было обнаружено ни одного земельного участка с продажей права арендовать участок с единовременным платежом. В том числе и в секциях банкротства и реализации имущества должников. Перечень ЗУ, отобранных по вышесказанным критериям приведен в Таблице 18 раздела «Приложения».

Результаты анализа рынка аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения в Республике Башкортостан приведены в таблицах ниже.

Таблица 11  
Основные характеристики рынка (Объем рынка), шт.

№ №	Показатель	Ед изм.	Значение
1	2	3	4
1	ВСЕГО объектов	шт.	
2	В т.ч. на срок 3 года	шт.	
3	В т.ч. на срок 5 лет	шт.	
4	В т.ч. на срок больше 5 лет	шт.	
5	В т.ч. состоявшиеся	шт.	
6	В т.ч. состоявшиеся на срок до 5 лет включительно	шт.	
7	В т.ч. состоявшиеся на срок больше 5 лет	шт.	
8	В т.ч. состоявшиеся в Благоварском районе	шт.	
9	В т.ч. состоявшиеся в Стерлитамакском районе	шт.	
10	В т.ч. несостоявшиеся	шт.	
11	В т.ч. несостоявшиеся на срок до 5 лет включительно	шт.	
12	В т.ч. несостоявшиеся на срок больше 5 лет	шт.	
13	В т.ч. несостоявшиеся в Благоварском районе	шт.	
14	В т.ч. несостоявшиеся в Стерлитамакском районе	шт.	

Общая информация о ставках аренды на земельные участки сельскохозяйственного назначения приведена в таблицах ниже. Несмотря на то, что в данном сегменте рынка наиболее распространенной является характеристика площади в гектарах (га), для сопоставимости со всеми предыдущими обзорами площади приведены в кв.м.

Таблица 12  
Основные характеристики рынка, руб./кв.м.

№ №	Статистический показатель	Характеристика рынка	
		Площадь ЗУ, кв.м	Ставка аренды руб./кв.м в год
1	2	3	4
1	Минимальное		

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»

2	Среднее арифметическое	395 678,0	
3	Наибольшее	2 655 190,0	
4	Среднее взвешенное по площади	X	
5	Медиана	266 488,0	
6	Среднее арифметическое на срок 3 года	639 167,5	
7	Среднее арифметическое на срок 5 лет	351 703,7	
8	В т.ч. на срок больше 5 лет	411 014,6	
9	В т.ч. среднее арифметическое на срок 10 лет и больше	421 265,5	
10	Среднее арифметическое состоявшиеся	X	
11	Медиана состоявшиеся	X	
12	Среднее арифметическое несостоявшиеся	X	
13	Медиана несостоявшиеся	X	
14	Разница (Состоявшиеся/Несостоявшиеся-Среднее), %	X	
15	Разница (Состоявшиеся/Несостоявшиеся-Медиана), %	X	

Показатели по двум крупным сельскохозяйственным районам приведены в таблицах ниже.

Таблица 13. Благоварский район

№№	Тип сделки	Минимальное	Среднее арифметическое	Среднее взвешенное (по площади)	Медиана	Наибольшее
1	2	3	4	5	6	7
1	Сделка (с)					
2	Несостоявшийся аукцион (на)					
3	Вся выборка					

Таблица 14. Стерлитамакский район

№№	Тип сделки	Минимальное	Среднее арифметическое	Среднее взвешенное (по площади)	Медиана	Наибольшее
1	2	3	4	5	6	7
1	Сделка (с)					
2	Несостоявшийся аукцион (на)					
3	Вся выборка					

По имеющейся выборке объектов какие-либо явно выраженные зависимости, подтвержденные формальными статистическими показателями, не выявлены. В том числе: срок аренды, площадь ЗУ. Разница между средними значениями по несостоявшимся и состоявшимся аукционам оказалась незначительной. Причиной этого являются: низкий уровень развития рынка, высокая сопоставимость всех объектов, наличие по некоторым объектам скрытых внутренних факторов. Состоявшиеся аукционы по всем параметрам соответствуют критериям сделки. При этом средние значения существенно ниже среднего значения из Авито.

Все предварительные ценообразующие факторы на имеющейся выборке показали невысокую частную корреляцию со ставкой арендной платы. Ни одной более или менее адекватной многофакторной модели также построить не удалось. Однофакторные зависимости с достаточно высокой частной корреляцией показали очень низкий R2 (0,40 и ниже), что объясняется существенным разбросом значений. С учетом вышесказанного расчет ставки арендной платы для объекта оценки с использованием инструментов регрессионного анализа невозможен.

В Таблице ниже приведены сведенные в удобный для анализа вид краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков в части величины Валового рентного мультипликатора (BPM), полученной методом рыночной экстракции.

Таблица 15. 1/BPM по земельным участкам сельхозназначения в РБ

№ №	Показатель	Ед.изм.	Значение	Обоснование (Источник)
1	2	3	4	5
1	1 Вариант. Все по Авито	X	X	X
2	Средняя ставка арендной платы	руб./кв.м в год		Таблица 10
3	Средняя цена продажи ЗУ	руб./кв.м		Таблица 3
4	Ставка капитализации	%		ОКРУГЛ(Стр.2*100/Стр.3;2)
5	2 Вариант. Все по Торгам	X	X	X
6	Средняя ставка арендной платы ( <a href="http://torgi.gov.ru">http://torgi.gov.ru</a> )	руб./кв.м в год		Таблица 12
7	Средняя цена продажи ЗУ (ЕФРСБ)	руб./кв.м		Таблица 9
8	Ставка капитализации	%		ОКРУГЛ(Стр.6*100/Стр.7;2)
9	3 Вариант. По одному объекту на Авито: Альшеевский рн 8,5га	X	X	X
10	Запрашиваемая ставка арендной платы	руб./кв.м в год		Таблица 10

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «Инженер**Ъ**»



11	Запрашиваемая цена продажи ЗУ	руб./кв.м	Таблица 17
12	Ставка капитализации	%	ОКРУГЛ(Стр.10*100/Стр.11;2)

По данным из Таблицы 15 невозможно сделать детальный вывод о рынке в целом. По всем вариантам расчета наблюдается значительный разброс значений. Но приведенные данные формально очерчивают диапазон и в целом соответствуют предварительным гипотезам о размере ставки для ЗУ.

#### 4. МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РБ<sup>3</sup>

Таблица 16

№ №	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
	<b>ОПРОС НА НАЧАЛО ЯНВАРЯ 2023г.</b>						
1	ОБЩАЯ оценка текущего состояния рынка коммерческой недвижимости в г.Уфе и иных городах и районах РБ и изменений, произошедших за последний год						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Иные города и районы РБ	X	X	X	X	X	X
	Земельные участки для коммерческого использования						
2	Прогноз изменения рынка коммерческой недвижимости в г.Уфе и иных городах и районах РБ на ближайший год (или иной период)						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Земельные участки для коммерческого использования						
3	Диапазон по скидкам к цене предложения (примерно), %						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Иные города и районы РБ	X	X	X	X	X	X
	Земельные участки для коммерческого использования						
4	Диапазон по периоду экспозиции (примерно), месяцев						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Иные города и районы РБ	X	X	X	X	X	X
	Земельные участки для коммерческого использования						
9	Диапазон по величине вознаграждения риэлторов по сопровождению сделок с недвижимостью (примерно), %						
10	Информация об экспертах (аналитиках)						
	Ф.И.О.						
	место работы						
	специализация	Коммерческая недвижимость		Заместитель директора по маркетингу		эксперт на рынке недвижимости (в т.ч. коммерческой и жилой) и земли	
	стаж работы в данной области, лет	11		20 лет		26 лет (с 1997 года)	
	стаж работы в смежных областях, лет	15		30 лет		-	
	телефон						

Примечание к Таблице 16. Номера пунктов в колонке 1 приведены в соответствии с полным текстом опроса.

<sup>3</sup> Выдержки в части, связанной с рынком земельных участков для коммерческого использования РБ, кроме г.Уфы и пригородов.

## 5. ВЫВОДЫ ПО РЫНКУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1. Рынок земельных участков для сельскохозяйственного использования в Республике Башкортостан является одним из немногих рынков, активизировавшихся в последние несколько лет.

2. Данный сегмент рынка остается активным даже в 2022-2023г.г., что объясняется общим подъемом сельского хозяйства в стране, ростом числа оформленных прав на ЗУ и отсутствием большого числа инструментов для инвестирования, резко сократившегося в последние полтора года.

3. Очевидно наличие разнонаправленной динамики по ценам предложения и, особенно, ценам реальных сделок, что объясняется следующими причинами:

-Коррекцией после изменения в предыдущие периоды.

-Развитием кризиса (как ни странно) и состоянием полной неопределенности в перспективах рынка, вследствие чего на рынок было выброшено большое число новых объектов, которые ранее собственники планировали использовать самостоятельно или выжидали дополнительного роста цен. Кроме того, ранее из-за высокой ликвидности часть таких объектов просто не доходила до публичной продажи. Собственники некоторых объектов в силу различных причин не могут адекватно оценить свой объект.

-Появлением новых объектов с инвестиционными возможностями по очень высоким ценам, имеющих хорошие характеристики и не очень большую для своего сегмента площадь. Продавцы так дорого оценивают инженерную инфраструктуру, местоположение и фактор масштаба.

-Наличием в составе объявлений о продаже так называемых «фейков», в которых в силу различных причин или указывается заведомо некорректная цена предложения, или цена не обновляется много лет.

-Попыткой применения реальными продавцами различных «технологических приемов», которые, по их мнению, могут ускорить продажу объекта. Одним из элементов таких технологий является повышение цены предложения для последующего торга. По телефону (в мессенджере сайта Авито) такие «технологии», как правило, сразу же называют более низкую цену. Второй вариант: низкая цена в объявлении, но в разговоре сообщают о наличии другого покупателя и росте цены. В рамках обзора невозможно обзвонить несколько сотен объявлений. По этой причине часть объявлений с некорректной ценой остается в обзоре.

-Часть продавцов в надежде на окончание острой фазы кризиса пытается тестировать новые более высокие ценовые уровни, учитывающие хотя бы инфляцию. Другие наоборот, не считая потери, готовы «скинуть» актив по любой цене.

-Общая паника на рынке сбережений у непрофессиональных инвесторов, возникшая из-за нереально низких по сравнению с инфляцией ставок по банковским депозитам и отсутствием альтернативных сопоставимых по надежности инструментов, имеющих более высокую доходность. Бум на рынке жилья (квартир и индивидуальных жилых домов), стимулированный высокими ценами на энергоносители и мультиплицированный низкой ипотечной ставкой, автоматически повысил спрос и на земельные участки, которые можно в последующем использовать под жилье. При этом участки большой площади (от 2 га) в пригородах, уже размежеванные под иже по 6-15 соток, зачастую предлагаются по цене, сопоставимой с ценой предложения для конечных потребителей (до 300руб/кв.м. и дороже без учета г.Уфы).

-Рост по части объектов определяется ценами предложения (офертами), а не реальными сделками. Однако, рост цен предложения не говорит о реальном росте уровня цен на рынке: риэлторы в рамках опроса специалистов рынка дружно говорят об отсутствии предпосылок для роста и об отсутствии снижения (незначительном снижении) уровня цен лишь по наиболее ликвидным объектам.

Продолжительный и значительный средний период экспозиции по рынку подтверждает «виртуальный» характер роста цен предложения.

4. Информации о реальном уровне цен сделок и количестве самих сделок по продаже земельных участков под сельскохозяйственное использование в Республике Башкортостан недостаточно. Однако, по устной информации риэлторов и функционеров рынка, в целом все реальные сделки проходят лишь на низких ценовых уровнях.

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

5. Ключевой характеристикой рынка является слово «неопределенность».

6. С учетом всего вышесказанного в начале августа 2023г. сделать обоснованное предположение о будущих тенденциях на рынке земельных участков для сельскохозяйственного использования в Республике Башкортостан не представляется возможным.

## 6. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного обзора:

1. Настоящий обзор представляет собой личное мнение составителя (далее - автора) относительно состояния соответствующего сегмента рынка коммерческой недвижимости, основанное на информации, полученной автором в открытых источниках. Автор допускает, что у иных пользователей может быть иная интерпретация этой информации.

2. Мнение автора относительно состояния рынка земельных участков действительно только на дату составления обзора и только в отношении указанного сегмента. Автор не учитывает и не может учитывать изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть (возникли) после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на состояние рынка.

3. Автор не несет ответственности за выявление скрытых (неявных) факторов, влияющих на стоимость использованных для анализа объектов, т.к. полное выявление всех таких факторов невозможно в рамках подобного исследования. По мнению автора, наличие таких факторов возможно, но не должно оказать значительного влияния на результаты обзора и, особенно, на итоговые выводы.

4. Иная информация, содержащаяся в обзоре, была получена из открытых источников. У автора нет формальных оснований предполагать заведомую недостоверность такой информации.

5. Автор допускает, что информация о каких-то объектах, фактически представленных на рынке, не попала в базу данных для обзора и, соответственно, не учтена в обзоре. Однако, автор считает, что число таких объектов не может быть значительным, все такие объекты (в случае их наличия) представлены разово или в уникальных (редко используемых) источниках, и их отсутствие носит случайный характер. С учетом вышесказанного, автор считает, что при наличии таких объектов их неучет в обзоре не должен оказать существенного влияния на итоговые выводы.

6. По всем объектам, на основании которых составлялся обзор, имеются подтверждающие материалы: PDF-файлы распечаток Интернет -страниц с указанием адреса страницы и даты распечатки; сканы и копии опубликованных в объявлении документов; Принт-скрины страниц, не позволяющих корректную PDF- печать. Все эти материалы не входят в базовый обзор, предоставляются пользователям за отдельную плату, но могут быть предоставлены по запросу любых уполномоченных органов в соответствии с законодательством.

7. Часть информации, не указанной в объявлении (или информации, уточняющей объявление), была получена в качестве ответов на запрос по электронной почте, месенджере Авито и в результате телефонного общения с продавцом (риэлтором). Информация о таком уточнении указана при описании соответствующего объекта в базе данных.

8. Настоящий обзор построен в значительной степени на объявлениях о продаже, то есть фактически отражает цены предложения. Цены реальных сделок могут отличаться от цен

предложения (порой - значительно). Использование при оценке цен предложения допускается законодательством в сфере оценочной деятельности.

9. Полный пакет прав на настоящий обзор принадлежит исключительно его автору. Легальные приобретатели обзора получают только неисключительное право личного пользования обзором. Настоящий обзор может быть использован его легальными приобретателями исключительно для получения информации о рынке земельных участков: вставка в отчет об оценке, решение различных вопросов, связанных с оценкой, принятие управленческих решений, связанных со стоимостью. Настоящий обзор не может быть передан его легальным пользователем третьему лицу без согласия автора ни на каких условиях, в том числе и безвозмездно.

10. От автора не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу настоящего обзора, иначе как по официальному вызову суда или иных уполномоченных органов в соответствии с законодательством.

Данный обзор составил оценщик ООО КИТ «Инженеръ» Ризванов М.Р.

8-917-48-53200

## ПРИЛОЖЕНИЯ

Таблица 17. Перечень ЗУ сельхозназначения, предлагаемых к продаже в РБ в январе-августе 2023г.

№№	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м	Право	Дата представл	Опубликовано	Загружено	Период экспозиции, лет	Использование по объявлению	ВРИ	Цена на дату до 01.01.22, руб./кв.м	Индекс 01.08.23/01.01.22	Ссылка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1					ДС		08.06.2023	19.07.2023	0,1		Для возделывания сельскохозяйственных культур			
2					ДС		08.06.2023	19.07.2023	0,1		Для возделывания сельскохозяйственных культур			
3					ПС		01.05.2023	05.05.2023	0,1	озеро		0		
4					ПС		01.07.2023	19.07.2023	0,1		Для сельскохозяйственного производства			
5					ПС	22.05.2017	22.03.2023	01.04.2023	5,9		Скотоводство (для сенокосения)			
6					ПС		21.04.2023	05.05.2023	0,1		Для сельскохозяйственного производства			
7					ПА		11.04.2023	15.04.2023	0,1		Для сельскохозяйственного производства			
8					ПА		17.04.2023	05.05.2023	0,1		Для сельскохозяйственного производства			
9					ПА		21.05.2023	14.06.2023	0,1		Для сельскохозяйственного производства			
10					ПС	12.08.2020	10.07.2023	19.07.2023	2,9		Для сельскохозяйственного производства			
11					ПС		03.03.2023	19.07.2023	0,4		Для сельскохозяйственного производства			
12					ПС		17.04.2023	05.05.2023	0,1		Для сельскохозяйственного производства			
13					ПС	06.12.2022	05.01.2023	01.04.2023	0,3		Для сельскохозяйственного производства			
14					ПС		20.02.2023	19.07.2023	0,4	ижс	для ведения овощеводства			
15					ПС		05.05.2023	23.05.2023	0,1	ижс	для ведения овощеводства			
16					ПС		22.01.2023	19.07.2023	0,5	застр	Животноводство			
17					ПС		07.03.2023	01.04.2023	0,1	ижс	для ведения овощеводства			

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»

№№	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м	Право	Дата представл	Опубликовано	Загружено	Период экспозиции, лет	Использование по объявлению	ВРИ	Цена на дату до 01.01.22, руб./кв.м	Индекс 01.08.23/01.01.22	Ссылка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
18					ПС		07.03.2023	15.03.2023	0,1	иже	для ведения сельскохозяйственного производства			
19					ПС	09.06.2018	21.02.2023	23.02.2023	4,7		Для сельскохозяйственного производства			
20					ПС	07.01.2018	23.03.2023	01.04.2023	5,2		Для сельскохозяйственного производства			
21					ПС	10.01.2019	24.04.2023	05.05.2023	4,3	иже	Для сельскохозяйственного производства			
22					ПС	28.11.2022	28.03.2023	01.04.2023	0,3		Для сельскохозяйственного производства			
23					ПС		28.03.2023	19.07.2023	0,3	иже	Для сельскохозяйственного производства			
24					ПС	19.11.2022	04.03.2023	01.04.2023	0,4		Для сельскохозяйственного производства			
25					ПС	24.11.2022	25.03.2023	01.04.2023	0,4		Для сельскохозяйственного производства			
26					ПА	04.01.2018	02.04.2023	02.04.2023	5,2		Земли фонда перераспределения			
27					ПС	20.11.2022	17.07.2023	19.07.2023	0,7		Для сельскохозяйственного производства			
28					ПА		17.07.2023	19.07.2023	0,1	озеро	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (ведения рыбного хозяйства)			
29					ПС		28.01.2023	05.05.2023	0,3	лес, застр	Для сельскохозяйственного производства			
30					ПС		29.01.2023	01.07.2023	0,4	лес, застр	Для сельскохозяйственного производства			
31					ПС		22.05.2023	14.06.2023	0,1	застр	Сельскохозяйственное использование			
32					ПС		22.03.2023	01.07.2023	0,3		Для возделывания сельскохозяйственных культур			
33					ПС		14.03.2023	01.04.2023	0,1		Сельскохозяйственное использование			

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»

№№	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м	Право	Дата представл	Опубликовано	Загружено	Период экспозиции, лет	Использование по объявлению	ВРИ	Цена на дату до 01.01.22, руб./кв.м	Индекс 01.08.23/01.01.22	Ссылка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
34					ПС		30.03.2023	19.07.2023	0,3		Для сельскохозяйственного производства			
35					ПС	09.06.2020	18.03.2023	01.04.2023	2,8		Пчеловодство			
36					ПС		05.04.2023	15.04.2023	0,1		Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства			
37					ПА		15.06.2023	01.07.2023	0,1		Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства			
38					ПС		09.01.2023	25.01.2023	0,1	М-5, застр	Для сельскохозяйственного производства			
39					ПС		14.03.2023	01.04.2023	0,1	М-5, застр	Для сельскохозяйственного производства			
40					ПС		14.06.2023	14.06.2023	0,1	М-5, застр	Для сельскохозяйственного производства			
41					ПС	04.10.2021	21.05.2023	19.07.2023	1,8		Для осуществления хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц			
42					ПС		16.07.2023	19.07.2023	0,1		для ведения крестьянско-фермерского хозяйства			
43					ПС	28.05.2020	14.03.2023	05.05.2023	2,9	М-5, застр	Для ведения крестьянского хозяйства растениеводческо-животноводческого направления "Зевс"			
44					ПС		06.01.2023	23.05.2023	0,4		Для сельскохозяйственного производства			
45					ПС		14.05.2023	19.07.2023	0,2		Для ведения личного подсобного хозяйства			
46					ПС		22.06.2023	01.07.2023	0,1	застр	для ведения крестьянско-фермерского хозяйства			

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»

№№	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м	Право	Дата представл	Опубликовано	Загружено	Период экспозиции, лет	Использование по объявлению	ВРИ	Цена на дату до 01.01.22, руб./кв.м	Индекс 01.08.23/01.01.22	Ссылка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
47					ПС		04.05.2023	05.05.2023	0,1		Для возделывания сельскохозяйственных культур			
48					ПС	19.06.2018	02.05.2023	05.05.2023	4,9	застр	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства			
49					ПА		15.02.2023	14.06.2023	0,3		для сельскохозяйственного производства			
50					ПС	13.07.2018	04.07.2023	19.07.2023	5,0	застр	Для размещения пасеки.			
51					ПС		14.07.2023	19.07.2023	0,1	застр		0		
52					ПС	27.04.2016	08.01.2023	25.01.2023	6,8		Для сельскохозяйственного производства			
53					ПС		15.03.2023	01.07.2023	0,3	застр	Для сельскохозяйственного производства			
54					ПС	28.08.2020	14.02.2023	01.07.2023	2,8		Для ведения сельскохозяйственного производства			
55					ДС		27.01.2023	23.02.2023	0,1		Для возделывания сельскохозяйственных культур			
56					ПА		23.06.2023	01.07.2023	0,1		для возделывания сельскохозяйственных культур			
57					ПА		23.06.2023	01.07.2023	0,1		для возделывания сельскохозяйственных культур			
58					ПС	12.08.2020	18.02.2023	15.03.2023	2,6	0	Для иных видов сельскохозяйственного использования.... Пчеловодство			
59					ПС		21.02.2023	01.04.2023	0,1	M-7, застр	Для иных видов сельскохозяйственного использования			
60					ПС	16.06.2016	08.06.2023	14.06.2023	7,0		Для сельскохозяйственного производства			
61					ПС	06.12.2013	11.01.2023	25.01.2023	9,1		Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства			
62					ДС		13.03.2023	15.03.2023	0,1		Для ведения сельскохозяйственного производства			

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»



№№	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м	Право	Дата представл	Опубликовано	Загружено	Период экспозиции, лет	Использование по объявлению	ВРИ	Цена на дату до 01.01.22, руб./кв.м	Индекс 01.08.23/01.01.22	Ссылка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
63					ПА	20.11.2019	24.03.2023	01.04.2023	3,4		Для сельскохозяйственного производства			
64					ПС	12.03.2018	11.07.2023	19.07.2023	5,4		Для сельскохозяйственного производства			
65					ПС	01.06.2017	25.02.2023	15.03.2023	5,8		Для сельскохозяйственного производства			
66					ПС	01.06.2017	14.03.2023	01.04.2023	5,8		Для сельскохозяйственного производства			
67					ПС		23.01.2023	25.01.2023	0,1	застр	Ведение сельскохозяйственного производства			
68					ПС	07.02.2019	02.02.2023	23.02.2023	4,0		Для сельскохозяйственного производства			
69					ПС	17.05.2016	23.03.2023	01.04.2023	6,9		Для сельскохозяйственного производства			
70					ПС	21.12.2021	31.03.2023	01.04.2023	1,3		Для ведения фермерского хозяйства			
71					ПС	27.11.2020	24.03.2023	01.04.2023	2,3		Для сельскохозяйственного производства			
72					ПС		25.06.2023	19.07.2023	0,1	М-7, застр	Для сельскохозяйственного производства, Для сенокосения			
73					ПС		11.02.2023	23.02.2023	0,1		Для сельскохозяйственного производства			
74					ПС		18.05.2023	14.06.2023	0,1		Для сельскохозяйственного производства			
75					ПС		26.12.2022	14.06.2023	0,5	1. не идентифицировал 2. Цена: 400 и 300 тыс.		0		
76					ПА		13.07.2023	19.07.2023	0,1	лес, застр	Для ведения личного подсобного хозяйства			
77					ПС		19.01.2023	19.07.2023	0,5		Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства			
78					ПС		20.05.2023	19.07.2023	0,2			0		

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»

№№	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м	Право	Дата представл	Опубликовано	Загружено	Период экспозиции, лет	Использование по объявлению	ВРИ	Цена на дату до 01.01.22, руб./кв.м	Индекс 01.08.23/01.01.22	Ссылка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
79					ПС		28.02.2023	15.04.2023	0,1		Для использования в качестве сельскохозяйственных угодий			
80					ПС	19.11.2019	17.07.2023	19.07.2023	3,7	Пригород	Для сельскохозяйственного производства			
81					ПС		16.05.2023	19.07.2023	0,2		Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства			
82					ДС	16.11.2022	09.04.2023	15.04.2023	0,4	Пригород	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства			
83					ПС	16.11.2022	26.06.2023	19.07.2023	0,7	Пригород	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства			
84					ДС		27.06.2023	19.07.2023	0,1		Для сельскохозяйственного производства			
85					ПС		21.06.2023	19.07.2023	0,1	лес, застр	для ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках			
86					ПА		30.05.2023	01.08.2023	0,2		сельскохозяйственное использование			
87					ПС		11.01.2023	01.04.2023	0,2	озеро	под строительство производственной базы для рыборазведения			
88					ПС		06.06.2023	01.07.2023	0,1	застр	ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках			
89					ПС		21.05.2023	19.07.2023	0,2		Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства			
90					ПС	14.06.2019	27.05.2023	14.06.2023	4,0	М-5, застр	Для сельскохозяйственного производства			
91					ПС	25.10.2018	05.06.2023	14.06.2023	4,6	застр	Для иных видов сельскохозяйственного использования... Для семеноводства			
92					ПС		18.01.2023	25.01.2023	0,1		Для ведения личного подсобного хозяйства... Животноводство			

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»

№№	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м	Право	Дата представл	Опубликовано	Загружено	Период экспозиции, лет	Использование по объявлению	ВРИ	Цена на дату до 01.01.22, руб./кв.м	Индекс 01.08.23/01.01.22	Ссылка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
93					ПС	05.09.2019	27.04.2023	05.05.2023	3,7		Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства			
94					ПС	07.12.2015	10.01.2023	25.01.2023	7,1		Для сельскохозяйственного использования			
95					ПС		02.05.2023	05.05.2023	0,1		для организации крестьянского (фермерского) хозяйства			
96					ПС		09.06.2023	19.07.2023	0,1	озеро	для птицеводства...Для возделывания сельскохозяйственных культур			

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «Инженер**Ъ**»

Таблица 18. Выборка ЗУ сельхозназначения с сайта <http://torgi.gov.ru>

№ №	Район	Адрес	Кад.№	Площадь ЗУ, кв.м	Арендная плата, руб. в год	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Разрешенное использование	Срок аренды, лет	Тип сделки (с, на, о)	Источник информации	Прочая информация	Дата торгов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1							для возделывания сельскохозяйственных культур	49с			1 уч по нач цене	02.06.2023
2							для сельскохозяйственного производства.	10с			4 уч, рост в 1,4 раза	19.06.2023
3							Сельскохозяйственное использование	5на			8 допущенных, ни одного ценового предлож?!	06.07.2023
4							для сельскохозяйственного производства.	5с			5 уч, 116 шагов, рост в 4 раза	27.03.2023
5							Сельскохозяйственное использование	5с			5 уч, 215 шагов, рост в 7 раз	27.03.2023
6							для сельскохозяйственного производства.	5на			7 допущенных, ни одного ценового предлож?!	06.07.2023
7							Сельскохозяйственное использование	5с			5 уч, 201 шаг, рост в 7 раз	27.03.2023
8							Растениеводство	5на			3 допущенных, ни одного явившегося?!	15.03.2023
9							Сельскохозяйственное использование	5с			4 уч, 27 шаг, рост в 1,5 раза	15.03.2023
10							Сельскохозяйственное использование	5с			5 уч, 13 шагов, рост 40%	15.03.2023
11							для сельскохозяйственного производства.	5с			1 уч по нач цене	16.06.2023
12							для сельскохозяйственного производства.	5с			1 уч по нач цене	16.06.2023
13							для сельскохозяйственного производства.	5с			1 уч по нач цене	20.03.2023
14							для сельскохозяйственного производства.	5с			1 уч по нач цене	20.03.2023
15							Сельскохозяйственное использование	5с			5 уч, 100 шагов, рост 4 раза	15.03.2023

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»

№ №	Район	Адрес	Кад.№	Площадь ЗУ, кв.м	Арендная плата, руб. в год	Ставка аренды руб./кв.м в год	Разрешенное использование	Срок аренды, лет	Тип сделки (с, на, о)	Источник информации	Прочая информация	Дата торгов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
16							для сельскохозяйственного производства.	5с			6 уч, 391 шаг, рост в 13 раз	27.03.2023
17							Сельскохозяйственное использование	5с			4уч, 14 шагов, рост в 1,5 раза	27.03.2023
18							для сельскохозяйственного производства.	5с			5 уч, 1 шаг	19.07.2023
19							для сельскохозяйственного производства.	5с			5 уч, 1 шаг	19.07.2023
20							для сельскохозяйственного производства.	5с			5 уч, 1 шаг	19.07.2023
21							для сельскохозяйственного производства.	5с			5 уч, 1 шаг	19.07.2023
22							для сельскохозяйственного производства.	5с			5 уч, рост в 8 раз	19.07.2023
23							для сельскохозяйственного производства.	5на			Нет заявок	03.07.2023
24							для сельскохозяйственного производства.	5с			1 уч по нач цене	20.03.2023
25							Сельскохозяйственное использование	5на			7 допущенных, ни одного ценового предлож?!	06.07.2023
26							Сельскохозяйственное использование	5с			5 уч, 1 шаг	15.03.2023
27							Сельскохозяйственное использование	5с			5 уч, 2 шага	15.03.2023
28							для сельскохозяйственного производства.	10с			2 уч по нач цене	03.05.2023
29							Для производства сельскохозяйственной продукции	10на			3 допущенных, ни одного ценового предлож?!	28.03.2023
30							для сельскохозяйственного производства.	10с			4 уч, 233 шага, рост в 7 раз	23.03.2023
31							для сельскохозяйственного производства.	10на			4 допущенных, ни одного ценового предлож?!	19.06.2023

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»

№ №	Район	Адрес	Кад.№	Площадь ЗУ, кв.м	Арендная плата, руб. в год	Ставка аренды руб./кв.м в год	Разрешенное использование	Срок аренды, лет	Тип сделки (с, на, о)	Источник информации	Прочая информация	Дата торгов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
32							для сельскохозяйственного производства.	10	на		3 допущенных, ни одного ценового предлож?!	14.07.2023
33							для сельскохозяйственного производства.	10	с		3 допущенных, по нач цене	23.03.2023
34							для сельскохозяйственного производства.	10	на		3 допущенных, ни одного ценового предлож?!	23.03.2023
35							для сельскохозяйственного производства.	10	с		1 уч по нач цене	03.05.2023
36							для сельскохозяйственного производства.	10	с		1 уч по нач цене	29.03.2023
37							для сельскохозяйственного производства.	10	с		1 уч по нач цене	29.03.2023
38							для сельскохозяйственного производства.	10	с		3 уч, 7 шагов, рост 20%	07.06.2023
39							для сельскохозяйственного производства.	10	на		2 допущенных, ни одного ценового предлож?!	14.07.2023
40							для сельскохозяйственного производства.	10	с		2 уч, 1 шаг	12.07.2023
41							для сельскохозяйственного производства.	10	с		3 уч, 6 шагов, рост 20%	28.03.2023
42							для сельскохозяйственного производства.	10	с		3 допущенных, по нач цене	28.03.2023
43							для сельскохозяйственного производства.	10	на		3 допущенных, ни одного ценового предлож?!	14.07.2023
44							для сельскохозяйственного производства.	10	с		3 допущенных, по нач цене	23.03.2023
45							для сельскохозяйственного производства.	10	с		5 уч, рост в 3 раза	02.06.2023

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»

№ №	Район	Адрес	Кад.№	Площадь ЗУ, кв.м	Арендная плата, руб. в год	Ставка аренды руб./кв.м в год	Разрешенное использование	Срок аренды, лет	Тип сделки (с, на, о)	Источник информации	Прочая информация	Дата торгов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
46							для сельскохозяйственного производства.	10	на		3 допущенных, ни одного ценового предлож?!	28.03.2023
47							для сельскохозяйственного производства.	10	с		3 допущенных, по нач цене	28.03.2023
48							для сельскохозяйственного производства.	10	на		Нет заявок	03.05.2023
49							для сельскохозяйственного производства.	3	с		3 уч, 1 шаг	31.05.2023
50							для сельскохозяйственного производства.	10,7	на		7 допущенных, ни одного ценового предлож?!	26.06.2023
51							для сельскохозяйственного производства.	10,7	на		15 допущенных, ни одного ценового предлож?!	27.06.2023
52							Сельскохозяйственное использование	15	с		2 уч по нач цене	16.03.2023
53							Для возделывания сельскохозяйственных культур	35	с		2 уч, 2 шага	23.03.2023
54							Для возделывания сельскохозяйственных культур	25	с		3 уч, 2 шага	28.03.2023
55							Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	49	на		2 допущенных, ни одного ценового предлож?!	07.08.2023
56							Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	49	на		7 допущенных, ни одного ценового предлож?!	07.08.2023
57							для возделывания сельскохозяйственных культур	20	с		2 уч, рост 70%	04.07.2023

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «Инженер**Ъ**»

№ №	Район	Адрес	Кад.№	Площадь ЗУ, кв.м	Арендная плата, руб. в год	Ставка аренды руб./кв.м в год	Разрешенное использование	Срок аренды, лет	Тип сделки (с, на, о)	Источник информации	Прочая информация	Дата торгов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
58							для сельскохозяйственного производства.	15	на		10 допущенных, ни одного ценового предлож?!	06.07.2023
59							для возделывания сельскохозяйственных культур	15	на		Нет заявок	07.08.2023
60							для возделывания сельскохозяйственных культур	15	на		9 допущенных, ни одного ценового предлож?!	11.07.2023
61							для сельскохозяйственного производства.	15	на		8 допущенных, ни одного ценового предлож?!	06.07.2023
62							для сельскохозяйственного производства.	20	с		4 уч, рост 70%	02.06.2023
63							для сельскохозяйственного производства.	3	с		5 уч, 1 шаг	18.07.2023
64							сельскохозяйственное использование	15	с		3 уч, 1 шаг	15.05.2023
65							сельскохозяйственное использование	15	с		3 уч, 1 шаг	15.05.2023
66							для сельскохозяйственного производства.	15	на		и в мае и июле: 2 допущенных, ни одного ценового предлож?!	15.05.2023
67							для сельскохозяйственного производства.	15	на		5 допущенных, ни одного ценового предлож?!	15.03.2023
68							для сельскохозяйственного производства.	15	на		4 допущенных, ни одного ценового предлож?!	15.03.2023
69							Для возделывания сельскохозяйственных культур	10	с		6 уч, рост более 45 раз	24.03.2023

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»



№ №	Район	Адрес	Кад.№	Площадь ЗУ, кв.м	Арендная плата, руб. в год	Ставка аренды руб./кв.м в год	Разрешенное использование	Срок аренды, лет	Тип сделки (с, на, о)	Источник информации	Прочая информация	Дата торгов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
70							для сельскохозяйственного производства.	10с			1 уч по нач цене	09.03.2023
71							для сельскохозяйственного производства.	10с			2 уч по нач цене	23.03.2023
72							для сельскохозяйственного производства.	10с			1 уч по нач цене	09.03.2023
73							для сельскохозяйственного производства.	5с			1 уч по нач цене	24.03.2023
74							для сельскохозяйственного производства.	10с			8 уч, рост 8,5 раз	26.06.2023
75							для сельскохозяйственного производства.	10с			2 уч по нач цене	09.03.2023
76							для сельскохозяйственного производства.	5с			2 уч, рос в 2 раза	24.03.2023
77							для сельскохозяйственного производства.	5на			3 допущенных, ни одного ценового предлож?!	20.06.2023
78							для сельскохозяйственного производства.	5на			3 допущенных, ни одного ценового предлож?!	20.06.2023
79							для сельскохозяйственного производства.	7на			На дату составления обзора процедура не завершена.	19.08.2023
80							выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	7на			На дату составления обзора процедура не завершена.	19.08.2023
81							Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	7с			3 уч, рост 2,5 раза	07.07.2023
82							Сельскохозяйственное использование	10,7с			3 уч, 1 шаг	07.07.2023
83							для сельскохозяйственного производства.	7на			На дату составления обзора процедура не завершена.	19.08.2023
84							для сельскохозяйственного производства.	7на			На дату составления обзора процедура не завершена.	19.08.2023

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»

№ №	Район	Адрес	Кад.№	Площадь ЗУ, кв.м	Арендная плата, руб. в год	Ставка аренды руб./кв.м в год	Разрешенное использование	Срок аренды, лет	Тип сделки (с, на, о)	Источник информации	Прочая информация	Дата торгов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
85							для сельскохозяйственного производства.	7	на		На дату составления обзора процедура не завершена.	19.08.2023
86							для сельскохозяйственного производства.	7	на		На дату составления обзора процедура не завершена.	19.08.2023
87							для сельскохозяйственного производства.	7	на		На дату составления обзора процедура не завершена.	19.08.2023
88							для сельскохозяйственного производства.	7	на		На дату составления обзора процедура не завершена.	19.08.2023
89							Для возделывания сельскохозяйственных культур	5	с		8 уч, рост 2,5 раза	16.03.2023
90							Земельный участок сельскохозяйственных угодий	5	с		4 уч, рост 2,6 раза	15.05.2023
91							Земельный участок сельскохозяйственных угодий	10	с		2 уч, рост 3 раза	31.05.2023
92							Сельскохозяйственное использование	10	с		5 уч, 1 шаг	26.05.2023
93							Сельскохозяйственное использование	10	на		3 допущенных, ни одного ценового предложе-ния?!	27.07.2023
94							Земельный участок сельскохозяйственных угодий	5	с		4 уч, рост 2,4 раза	15.05.2023

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «ИнженерЪ»