

ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ № 134/8-21

об оценке рыночной стоимости объектов
незавершенного строительства, расположенных
по адресу: Республика Башкортостан,
Хайбуллинский р-н, с/с. Акъярский

ЗАКАЗЧИК:
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»

г. Уфа –2021 г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

Согласно договору № 21/214=04 от 24 июня 2021 года, заявка №9 от 30.08.2021г., произведена оценка рыночной стоимости объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Хайбуллинский р-н, с/с. Акъярский.

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

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная по состоянию на 10 сентября 2021 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1364	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Орск Акъяр-Сибай. Участок находится примерно в 690 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: РБ, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский	124,8	149 000 (Сто сорок девять тысяч рублей)
2	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1395	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Орск Акъяр-Сибай. Участок находится примерно в 710 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: РБ, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский	124,8	149 000 (Сто сорок девять тысяч рублей)

Все расчеты произведены в соответствии с: Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 г. №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки N1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297; Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 299; Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 298; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом Стандартов и правил Оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г.(протокол №29).

С уважением,
оценщик



Т.Д. Тухватуллин

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор № 21/214=04 от 24 июня 2021 года, заявка №9 от 30.08.2021г.

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1364	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Орск Акъяр-Сибай. Участок находится примерно в 690 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: РБ, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский	124,8
2	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1395	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Орск Акъяр-Сибай. Участок находится примерно в 710 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: РБ, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский	124,8

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

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате анализа исходных данных и расчетов с применением затратного подхода получена следующая стоимость объектов оценки, по состоянию на 10.09.2021 г.:

- в рамках затратного подхода, стоимость объекта оценки составила

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1364	124,8	149 000
2	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1395	124,8	149 000

более подробно см. раздел 12.

- в рамках сравнительного подхода стоимость объекта оценки не рассчитывалась, более подробно см. раздел 10.3.

- в рамках доходного подхода, стоимость объекта оценки не рассчитывалась, более подробно см. раздел 10.4.

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная по состоянию на 10 сентября 2021 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1364	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Орск Акъяр-Сибай. Участок находится примерно в 690 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: РБ, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский	124,8	149 000 (Сто сорок девять тысяч) рублей
2	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1395	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Орск Акъяр-Сибай. Участок находится примерно в 710 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: РБ, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский	124,8	149 000 (Сто сорок девять тысяч) рублей

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

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

Оценщик опирался на информацию, предоставленную Заказчиком

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1364	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Орск Акъяр-Сибай. Участок находится примерно в 690 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: РБ, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский	124,8
2	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1395	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Орск Акъяр-Сибай. Участок находится примерно в 710 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: РБ, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский	124,8

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

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

Право собственности

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Право на объект
1	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1364	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Орск Акъяр-Сибай. Участок находится примерно в 690 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: РБ, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский	124,8	Хозяйственное ведение № 02-04-16/006/2014-60 от 20.03.2014
2	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1395	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Орск Акъяр-Сибай. Участок находится примерно в 710 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: РБ, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский	124,8	Хозяйственное ведение № 02-04-16/006/2014-66 от 20.03.2014

2.3 Ограничения (обременения) этих прав

Сведения о заключенных долгосрочных договорах аренды, сервитутах и прочих обременениях не предоставлены, в предоставленных документах на улучшения земельного участка не зарегистрированы, и при проведении оценки не выявлены. Сведения о притязаниях других лиц не предоставлены.

Ограничения (обременения) права:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Ограничение
1	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1364	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Орск Акъяр-Сибай. Участок находится примерно в 690 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: РБ, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский	124,8	не зарегистрировано
2	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1395	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-	124,8	не зарегистрировано

2.4 Цель оценки

Оценка рыночной стоимости

2.5 Предполагаемое использование результатов оценки

Для реализации через аукцион

2.6 Вид стоимости

Рыночная стоимость

2.7 Дата оценки (дата определения стоимости)

10 сентября 2021г.

2.8 Сроки проведения оценки

24 июня – 10 сентября 2021г.

2.9 Дата составления отчёта

10 сентября 2021г.

2.10 Допущения и ограничительные условия, лежащие в основе оценки

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

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

2.11 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1364	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Орск Акъяр-Сибай. Участок находится примерно в 690 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: РБ, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский	124,8
2	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1395	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Орск Акъяр-Сибай. Участок находится примерно в 710 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: РБ, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский	124,8

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

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.	Выписка из ЕГРН
1	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1364	124,8	154 757,40	от 27.08.2021 № 99/2021/413678191
2	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1395	124,8	154 757,40	от 27.08.2021 № 99/2021/413674509

2.13 Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиками проанализированы правоустанавливающие документы, и иные документы, определяющие основные характеристики имущества, произведен осмотр и фотографирование объекта оценки. Проведен анализ соответствия данных в документах с результатами проведенного оценщиком осмотра объекта,

отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;

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

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

мы осуществили личный осмотр объекта оценки, которая являлась предметом рассмотрения в настоящем отчете;

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

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный стандарт оценки N1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N297 (далее в этом разделе – ФСО-1). Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N298 (далее в этом разделе – ФСО-2). Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N299 (далее в этом разделе – ФСО-3). Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

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

Сводом Стандартов и правил Оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г.(протокол №29). Данный Свод Стандартов построен на основе действующих Международных Стандартов Оценки (МСО) и Европейских Стандартов Оценки (ЕСО) и подробно описывает требования к процедуре оценки, отчету по оценке и Кодексу поведения оценщика.

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для описания объекта является копия технического паспорта и визуальный осмотр Оценщиком

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства	
Год постройки	н/д	
Общая площадь, м2.	124,8	
Кадастровый номер	02:50:110402:1364	
Местоположение объекта оценки	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Орск Акъяр-Сибай. Участок находится примерно в 690 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: РБ, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский	
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
	Конструктивное решение	Состояние
Фундамент	бетонные ленточные	Массовые прогрессирующие сквозные трещины, разрушения блоков; выщелачивание раствора из швов между блоками
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: состояние не пригодно для эксплуатации

Таблица 1.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с/с. Акъярский
Кадастровый номер земельного участка	02:50:110402:116
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	жилищное строительство
Площадь, кв.м.	1325
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	125 133.00
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в с/с Акъярский, репутация низкая
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя
право на объект	Аренда (в том числе, субаренда) № 02-04-21/010/2009-540 от 30.07.2014

<https://rosreestr.gov.ru>



Рис. 1.1 Местоположение объекта с кад.№ 02:50:110402:116

Таблица 2. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства
Год постройки	н/д
Общая площадь, м2.	124,8 кв.м.
Кадастровый номер	02:50:110402:1395
Местоположение объекта оценки	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Орск Акъяр-Сибай. Участок находится примерно в 710 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: РБ, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонные ленточные	Массовые прогрессирующие сквозные трещины, разрушения блоков; выщелачивание раствора из швов между блоками
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 2.1. Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с/с. Акъярский
Кадастровый номер земельного участка	02:50:110402:117
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	жилищное строительство
Площадь, кв.м.	1325
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	125 133
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в с/с Акъярский, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя
Право на объект	Аренда (в том числе, субаренда) № 02-04-21/010/2009-541 от 30.07.2014

<https://rosreestr.gov.ru>



Рис. 1.2 Местоположение объекта с кад.№ 02:50:110402:117

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

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

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

Административный центр — село Акъяр.

В Хайбуллинский район как административно-территориальную единицу республики входит 14 сельсоветов.

В одноимённый муниципальный район в рамках местного самоуправления входит 14 муниципальных образований со статусом сельского поселения.

Численность населения								
2002 ^[5]	2008 ^[6]	2009 ^[7]	2010 ^[8]	2012 ^[9]	2013 ^[10]	2014 ^[11]	2015 ^[12]	2016 ^[13]
33 072	↘32 512	↘32 427	↗33 398	↘32 975	↘32 637	↘32 176	↘31 735	↘31 419
2017 ^[4]								
↘31 112								

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkarpro2021@mail.ru

Таблица 4. Перечень объектов отобранных для распределения стоимости земельного участка

№ п/п	Местоположение	Права	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта руб.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	РБ, р-н Хайбуллинский, с Акъяр, ул Тукая, 67	собственность	Продам участок в селе Акъяр по улице Габдулла Тукая 69 участок 15 соток рядом строится 3 школа цена:150.000 возможен торг...	1 500,0	150 000,0	https://vsn.ru.15.08.2021.8-960-393-44-97
2	Республика Башкортостан, Зианчуринский р-н, с. Исянгулово, Цветочная ул.48	собственность	я собственник продам участок,цветочная, 48	1 500,0	200 000,0	www.avito.ru.19.08.2021.8-987-491-27-65
3	РБ, район Хайбуллинский село Акъяр ул. А. Мубарякова, 35	собственность	Продам земельный участок в перспективном и динамично развивающемся районе села Акъяр. ул. А. Мубарякова 35. По улице проведено электричество и газ, участок огорожен столбами. Рядом садик и вся необходимая инфраструктура. Подробности по телефону. Информация из росреестра № 02-04-61/005/2013-369 от 02.08.2013 (Аренда)	1 203,0	100 000,0	https://vsn.ru.22.04.2021.8-937-340-64-02

Источник :СМИ

Таблица 5. Расчет стоимости права аренды земельных участков

Показатель	Объект оценки		
	Земельный участок	аналог 1 Земельный участок все коммуникации	аналог 2 Земельный участок все коммуникации
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)			
Цена за 1 кв.м. , руб	100,0	133,3	83,1
Цена предложения, руб.	150 000	200 000	100 000
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%	-16,6%	-16,6%	-16,6%
Откорректированная цена, руб	83,4	111,2	69,3
Передаваемые права	кратк.аренда	собственность	кратк.аренда
Корректировка,%	-22,00%	-22,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб	65,1	86,7	69,3
Местоположение объекта	РБ, Хайбуллинский р-н, с/с Акъярский	РБ,р-н Хайбуллинский, с Акъяр, ул Тукая, 67	РБ, район Хайбуллинский село Акъяр ул. А. Мубарякова, 35
Показатель средней рыночной стоимости 1 кв.м. общей площади жилья в рублях	32 002,00	32 002,00	31 151,00
Корректировка на показатель средней рыночной стоимости жилья,%	0,00%	0,00%	2,73%
Откорректированная цена, руб	65,1	89,1	69,3
Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к центру	0,61	0,61	0,61
Корректировка на местоположение, %	0,0%	0,0%	0,0%

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkarpo2021@mail.ru

Откорректированная ставка, руб.	89,1	89,1	69,3
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	89,1	89,1	69,3
Общая площадь , кв. метров	1 500,0	1 500,0	1 203,0
Корректировка на площадь	5,00%	5,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб	68,3	93,6	69,3
Суммарная поправка по аналогу	43,6%	43,6%	16,6%
Удельный вес	1,00	0,290	0,420
Коэффициент вариации	18,6%		
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	76,06		
Рыночная стоимость объекта, руб.	100 776		

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 6. Расчет стоимости права аренды земельных участков

№ п/п	Местоположение	Площадь земельного участка,		Стоимость права аренды за 1		Стоимость права аренды ЗУ,	
		руб	кв.м., руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
1	РБ, Хайбуллинский р-н, ул. Г.Шафикова, д.24	1325	76,06	100 776	100 776		
2	РБ, Хайбуллинский р-н, ул. Г.Шафикова, д.26	1325	76,06	100 776	100 776		
Итого				201 553	201 553		

Источник: Расчеты Оценщика

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: osepkarpro2021@mail.ru

Таблица 8. Расчет восстановительной стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Код источника стр. инф.	Сборник	Ед. изм.	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, руб.	Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов	Скорректированный показатель стоимости, руб/ед.изм.	Стоимость затрат замещение, руб.
1	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110402:1364	КС-3	гл.ЖЗ.01.001.0009	КО-ИН-ВЕСТ "жилые дома" 2020 стр.67	124,8 руб/кв.м.	25 642,00	1,00	25 642,00
						Класс конструктивной системы		
						Площадь, кв.м.		
						- на разнице в объеме задания	1,00	1,00
						- на сейсмичность	1,00	1,00
						- на величину прочих и непредвиденных затрат	1,00	1,00
						- на региональное различие в уровне цен	0,583	0,583
						- на изменение цен после издания справочника	1,053	1,053
						- по учету налога на добавленную стоимость	1,20	1,20
						Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (применение прибыли предпринимателя)	0,737	0,737
							1,116	1,116
							21 091,13	21 091,13
2	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110402:1395	КС-3	гл.ЖЗ.01.001.0009	КО-ИН-ВЕСТ "жилые дома" 2020 стр.67	124,8 руб/кв.м.	25 642,00	1,00	25 642,00
							1,00	1,00
							0,583	0,583
							1,053	1,053
							1,20	1,20
							0,737	0,737
							1,116	1,116
							21 091,13	21 091,13
								2 632
								15 242

Итого

Источник: расчеты Оценщика

3-2-3	6,444	5,517	4,830	4,510	4,040	3,550	3,300
3-2-4	2,825	2,369	2,050	1,980	1,450	1,440	1,310

Таблица 10. Расчет выхода материала при сносе

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость затрат на за-мещение, руб.	стены	1-мате-риал стен	2-этаж-ность	3-из-нос	Шифр объема	Выход ма-териалов при раз-боре, %	Стоимость выхода мате-риалов, руб.
1	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110402:1364	2 632 173	каменные	1	1	4	а	1,85%	48 695,21
2	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110402:1395	2 632 173	каменные	1	1	4	а	1,85%	48 695,21

Примечание к таблице: Состояние зданий является ветхим, аварийным износ 65%, согласно шкале экспертных оценок

Поскольку в данных нормах выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе отсутствуют металлические стены, в качестве аналога принят смешанной конструкции (2.2.4.)

Уд. Вес сохранившихся элементов принят 100% по данным УПВС.

Таким образом, стоимость в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки при их раз-боре составляет:

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Стоимость выхода ма-териалов	Стоимость земель-ного участка, руб.	Итого стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110402:1364	124,8	48 695	100 776	149 472
2	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110402:1395	124,8	48 695	100 776	149 472
Итого		249,6	79 753	201 553	281 306
Стоимость земельного участка, руб.					

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

- Объект оценки, рассматриваемые в данном отчёте, оцениваются для определения его обоснованной рыночной стоимости,
- При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались количеством информации имеющейся по каждому подходу.

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

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. В процессе оценки оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода. Строительство отдельно взятого помещения в здании – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведёт к большой погрешности в вычислениях. **Данному подходу присваиваем весовой коэффициент – 1,0.**

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. В настоящее время рынок коммерческой недвижимости в РБ достаточно развит, что говорит о том, что стоимость, полученная в рамках этого подхода, является средне-рыночной, и наиболее полно отражает рыночную ситуацию в данном сегменте. **Данный подход не применялся.**

3. Доходный подход отражает цену оцениваемого объекта, исходя из тех доходов, которые может принести данный объект недвижимости, согласно принципу ожидания. А ожидаемая доходность, для инвестора, должна быть выше или на уровне среднерыночной доходности, исходя из анализа среднерыночной

доходности по индексу ММВБ, как альтернативный вариант инвестиций. Данный подход не применялся.

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная по состоянию на 10 сентября 2021 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1364	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Орск Акъяр-Сибай. Участок находится примерно в 690 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: РБ, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский	124,8	149 000 (Сто сорок девять тысяч) рублей
2	Объект незавершенного строительства	02:50:110402:1395	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Орск Акъяр-Сибай. Участок находится примерно в 710 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: РБ, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский	124,8	149 000 (Сто сорок девять тысяч) рублей

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

1. Выписки из ЕГРН (копии)
2. Балансовые справки (копии).

15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

№	Наименование, вид данных	Чем или кем устанавливаются	Источник получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписки из ЕГРН, балансовая справка (копии)	ГУП ФЖС РБ
2	Аналоги для определения цен на объекты недвижимости	СМИ	www.avito.ru

Отчет подготовил:

Другие специалисты не привлекались.



Тухватуллин Т.Д.



кад.номер 02 50 110402 1364 (1).jpeg



кад.номер 02 50 110402 1364 (2).jpeg



кад.номер 02 50 110402 1395 (1).jpeg



кад.номер 02 50 110402 1395 (3).jpeg