

# **ООО «ОценкаПро»**

**ОТЧЕТ № 001/24-23**

**об оценке рыночной стоимости  
объектов недвижимости, расположенных по адресу:  
Республика Башкортостан, г.Сибай**

**ЗАКАЗЧИК:  
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 24 мая 2023г.  
Дата составления отчета: 24 мая 2023г.

**г. Уфа – 2023 год**

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №66 от 16.05.2023г., произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г.Сибай.

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 незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г.Сибай определенная по состоянию на 24 мая 2023 года составляет округленно:**

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2242	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	105,1	972 000 (Девятьсот семьдесят две тысячи) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2234	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 10	184,4	1 702 000 (Один миллион семьсот две тысячи) рублей
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2223	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 12	104,2	969 000 (Девятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2229	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 16	103,0	1 041 000 (Один миллион сорок одна тысяча) рублей

Все расчеты произведены в соответствии с требованиями: Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон); Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» утверждённые приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСОН№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

С уважением,  
Генеральный директор,  
оценщик



Тухватуллин Т.Д.

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценки

Договор № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №66 от 16.05.2023г.

### 1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – объекты недвижимости, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г.Сибай, более подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

### 1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г.Сибай определенная по состоянию на 24 мая 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2242	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	105,1	972 000 (Девятьсот семьдесят две тысячи) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2234	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 10	184,4	1 702 000 (Один миллион семьсот две тысячи) рублей
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2223	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 12	104,2	969 000 (Девятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2229	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 16	103,0	1 041 000 (Один миллион сорок одна тысяча) рублей

### 1.4 Дата оценки

24 мая 2023 г.

### 1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 001/24-23 от 24 мая 2023г.

### 1.6 Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения

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

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

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 2.1 Объект оценки

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2242	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	105,1
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2234	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 10	184,4
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2223	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 12	104,2
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2229	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 16	103,0

подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

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

Право собственности, вид права: хозяйственное ведение

**Ограничения (обременения) этих прав:** прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости

### 2.2 Цель оценки

### 2.3 Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### 2.4 Вид стоимости

Рыночная стоимость

### 2.5 Предпосылки стоимости

Предпосылки определения рыночной стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

### 2.6 Дата оценки

24 мая 2023 г.

### 2.7 Специальные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

### 2.8 Иные существенные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

### 2.9 Ограничения оценки

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

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

### 2.10 Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

### 2.11 Указание на форму составления отчета об оценке

На бумажном носителе и в форме электронного документа PDF формата.

### 2.12 Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

### 2.13 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Нет необходимости.

### 2.14 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2242	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	105,1
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2234	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 10	184,4
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2223	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 12	104,2
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2229	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 16	103,0

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

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Выписка из ЕГРН
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2242	966 721,08	11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-108725797
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2234	1 394 224,77	11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-108726212
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2223	767 999,14	11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-108727614
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2229	449 135,31	11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-108726747

**2.16 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.**

Оцениваемые права на объект оценки – право собственности.

Ограничения (обременения) права – прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

**2.17 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, данными об объекте, содержащимися в общедоступных базах Росреестра, Публичная кадастровая карта, Фонд данных государственной кадастровой оценки. Информация об использованных при проведении расчетов аналогах подтверждается прилагающимися к отчету копиями Интернет-страниц.

**2.18 Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют**

Осмотр производился по месту расположения объекта оценки лично оценщиком, внешне визуально, с использованием цифрового фотоаппарата.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

**Заказчик** – Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.

**Правообладатель (хозяйственное ведение)** – Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.

**Собственник** – Республика Башкортостан.

**Сведения об оценочной компании** - Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаПро», ИНН 0274962585, ОГРН 1210200000108 от 12.01.2021 г, адрес. 450103, г. Уфа, ул. С.Перовской, 13/4, к. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ocenkapro2021@mail.ru. Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в САО «РЕСО-Гарантия» полис страховой №922/2296510296 от 13.12.2022 г. сроком с 14.01.2023 по 13.01.2024 г. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

**Оценщик:** Тухватуллин Тимур Динарович, действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков», рег. № 007088 от 28.12.2010г., диплом «О профессиональной переподготовке» ПП № 091118 от 29.02.2008 г., свидетельство о повышении квалификации №348/2011 от 05.03.2011 г, стаж работы оценщиком 15 лет. Профессиональная ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в САО "РЕСО-Гарантия", полис №922/2260318170 от 14.09.2022 г. сроком с 03.12.2022 г. по 02.12.2023 г. на сумму 30 000 000 руб г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», № 020845-2 от 11.06.2021 г., сроком действия до 11.06.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» №020844-1 от 11.06.2021 г., сроком действия до 11.06.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка бизнеса» №026569-3 от 28.07.2021 г., сроком действия до 28.07.2024 г

Адрес 450103, г. Уфа, ул. Софьи Перовской, д. 13/4, кв. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ttd2008@mail.ru.

**Сведения о независимости оценщика**

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Феде-

России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200

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

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С). Данный Свод Стандартов построен на основе действующих Международных Стандартов Оценки (МСО) и Европейских Стандартов Оценки (ЕСО) и подробно описывает требования к процедуре оценки, отчету по оценке и Кодексу поведения оценщика.

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

## 6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) ;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

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

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для описания объекта оценки являются копии документов, визуальный осмотр (См. приложения).

Таблица 1 Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства	
Год выдачи разрешения на строительство	2007	
Общая площадь, м2.	105,1	
Кадастровый номер	02:61:011201:2242	
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	
Балансовая стоимость	966 721,08	
<b>Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта</b>		
<b>Конструктивное решение</b>		<b>Состояние</b>
Фундамент	бетонные	Трещины
Стены	кирпичные	повреждения, трещины
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка	

*Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком*

**Примечание:** Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 1.2 Описание земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	02:61:011201:489
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	земельный участок для индивидуального жилищного строительства

Площадь, кв.м.	1200
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	699876
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в г.Сибай, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>



Таблица 2 Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства	
Год выдачи разрешения на строительство	2007	
Общая площадь, м2.	184,4	
Кадастровый номер	02:61:011201:2234	
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 10	
балансовая стоимость	1 394 224,77	
<b>Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта</b>		
	<b>Конструктивное решение</b>	<b>Состояние</b>
Фундамент	бетонные	Трещины
Стены	кирпичные	повреждения, трещины
Инженерные коммуникации	коммуни- электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 2.1 Описание земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	02:61:011201:512
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 10.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	земельный участок для индивидуального жилищного строительства
Площадь, кв.м.	1200
Окружающая застройка	жилые дома

Кадастровая стоимость, руб.	699876
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в г.Сибай, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>



Таблица 3 Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства
Год выдачи разрешения на строительство	2007
Общая площадь, м2.	104,2
Кадастровый номер	02:61:011201:2223
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 12
Балансовая стоимость	767 999,14

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонные	Трещины
Стены	кирпичные	повреждения, трещины, нарушения кладки
Инженерные коммуникации	коммунально-электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 3.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 12
Кадастровый номер земельного участка	02:61:011201:482
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь, кв.м.	1200
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	699876
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.



Рельеф

Ровный

Коммерческая привлекательность

По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя

Право на объект

право краткосрочной аренды (см.Приложения)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>



Таблица 4 Характеристика объекта оценки

<b>Общая характеристика</b>		<b>Объект незавершенного строительства</b>
Год выдачи разрешения на строительство		2007
Общая площадь, м2.		103
Кадастровый номер		02:61:011201:2229
Местоположение объекта оценки		Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 16
Балансовая стоимость		449 135,31
<b>Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта</b>		
<b>Конструктивное решение</b>		<b>Состояние</b>
Фундамент	бетонные	Трещины
Стены	деревянные	повреждения, следы увлажнения
Инженерные коммуникации	коммунально-электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 4.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 16
Кадастровый номер земельного участка	02:61:011201:475
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь, кв.м.	1200
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	699876
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в г.Сибай, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения)



### Физический износ зданий.

Критерием оценки технического состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы и инженерное оборудование под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются; снижаются их механические, эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Все это приводит к потере их первоначальной стоимости.

Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Предельный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Такие здания подлежат сносу по ветхости. Основными факторами, влияющими на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, являются:

- качество применяемых строительных материалов;
- периодичность и качество проводимых ремонтных работ;
- качество технической эксплуатации;
- качество конструктивных решений при капитальном ремонте;
- период не использования здания;
- плотность заселения.

Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

[www.math.rsu.ru](http://www.math.rsu.ru)

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

экономических условий региона и местоположения объекта оценки

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,

e-mail: ocenkapro2021@mail.ru

Таблица 5. Подбор аналогов для расчета стоимости земельных участков

№ п/п	Местоположение	Права	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта руб.	Источник информации, дата г дачи объявления, конт. тел
1	Республика Башкортостан, Сибай, улица Худайбердина, 42	собственность	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В ЧЕРТЕ ГОРОДА ПО УЛ. ХУДАЙБЕРДИНА 42, ЗЕМЛЯ В СОБСТВЕННОСТИ 8 СОТОК. БЕЗ ПОСТРОЕК	1 000,0	800 000	<a href="https://ufa.domclick.ru">https://ufa.domclick.ru</a> , 11.04.2023 961-371-37-03
2	Республика Башкортостан, Сибай, Камаганская улица	собственность	Продаётся участок в пос.Северный Ул. Камаганская 26.	1 000,0	650 000,0	<a href="https://ufa.domclick.ru">https://ufa.domclick.ru</a> , 07.05.2023 960-803-95-30
3	Республика Башкортостан, Сибай, ул. Басырова, 17	собственность	Есть насаждения! Виноград, клубника, малина, вишня. Газ подведен, ворота есть. Рядом остановка, магазины. Торг	700	400 000	<a href="https://ufa.domclick.ru">https://ufa.domclick.ru</a> , 18.05.2023, 8-960-803-95-30

Источник: СМИ

Таблица 6. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена за 1 кв.м. , руб		800,0	650,0	571,4
Цена предложения, руб.		800 000	650 000	400 000
Передаваемые права	кратк.аренда	собственность	собственность	собственность
Корректировка,%		-23,00%	-23,00%	-23,00%
Откорректированная цена, руб		616,0	500,5	440,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		616,0	500,5	440,0
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		616,0	500,5	440,0
Условия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес
Корректировка на торг ,%		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		616,0	500,5	440,0
Условия рынка (тип продажи)		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-16,8%	-16,8%	-16,8%
Откорректированная цена, руб		512,5	416,4	366,1
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	Республика Башкортостан, Сибай, улица Худайбердина, 42	Республика Башкортостан, Сибай, Камаганская улица	Республика Башкортостан, Сибай, ул. Басырова, 17
Отношение цен земельных участков по расположению внутри города	0,74	0,74	0,74	0,74
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		512,5	416,4	366,1
Вид использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС

Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		512,5	416,4	366,1
<b>Наличие улучшений</b>	<b>свободный</b>	<b>свободный</b>	<b>свободный</b>	<b>свободный</b>
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		512,5	416,4	366,1
<b>Наличие коммуникаций</b>	<b>по границе участка</b>	<b>по границе участка</b>	<b>по границе участка</b>	<b>по границе участка</b>
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		512,5	416,4	366,1
<b>Общая площадь, кв. метров</b>	<b>811,0</b>	<b>1 000,0</b>	<b>1 000,0</b>	<b>700,0</b>
<b>Общая площадь, га</b>		<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,07</b>
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		512,5	416,4	366,1
<b>Суммарная поправка по аналогу</b>		<b>39,8%</b>	<b>39,8%</b>	<b>39,8%</b>
<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,333</b>	<b>0,333</b>	<b>0,333</b>
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>17,2%</b>			
<b>Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.</b>	<b>432,00</b>			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6.1 Расчет стоимости земельных участков

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость права аренды зу, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	02:61:011201:489	1200	432,00	518 400,00
2	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 10	02:61:011201:512	1200	432,00	518 400,00
3	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 12	02:61:011201:482	1200	432,00	518 400,00
4	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 16	02:61:011201:475	1200	432,00	518 400,00

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7. Расчет восстановительной стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Код источника стр. инф.	Сборник	Ед. изм.	Класс конструктивной системы	Общая площадь	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, руб.	Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов										Стоимость затрат на замещение, руб.
								- на различие в площади здания	- на сейсмичность	- на величину прочих и непредвиденных затрат	- на региональное различие в уровне цен	- на зональное различие в уровне цен	- на изменение цен после издания справочника	- по учету налога на добавленную стоимость	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	Значение прибыли предпринимателя	Скорректированный показатель стоимости, руб/ед.изм.	
1	Объект незавершенного строительства	КС-2	гпЖЗ.02.003.0987	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 365	105,1	руб/кв.м.	31 397,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,805	1,194	1,20	1,257	1,109	43 761,69	4 599 353
2	Объект незавершенного строительства	КС-2	гпЖЗ.02.003.0990	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 365	184,4	руб/кв.м.	29 591,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,805	1,194	1,20	1,257	1,109	41 244,45	7 605 477
3	Объект незавершенного строительства	КС-2	гпЖЗ.02.003.0987	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 365	104,2	руб/кв.м.	31 397,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,805	1,194	1,20	1,257	1,109	43 761,69	4 559 968
4	Объект незавершенного строительства	КС-7	гпЖЗ.04.001.2024	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 593	103,0	руб/кв.м.	25 576,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,832	1,194	1,20	1,299	1,109	36 843,93	3 794 925

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8. Определение физического износа короткоживущих элементов

№ п.п	Наименование конструктивных элементов	Стоимость затрат на замещение (доля в Сзам), руб.	Удельный вес конструктивного элемента	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)				Неустранимый физический износ короткоживущих элементов				
				Доля поврежденного элемента	степень износа, %	Суммарный износ элемента, %	Суммарный износ элемента, руб.	остаточная стоимость элемента, руб.	фактический срок эксплуатации, лет	нормативный срок эксплуатации, лет	коэффициент суммарного износа элемента	суммарный износ элемента, руб.
	2	3	4	5	6	7=5x6	8=3x7	9=3-8	10	11	12=10/11	13=12x9
1	Объект незавершенного строительства											
1	Фундамент	506 849	11,02%	100%	45%	45%	228 082					
2	Каркас	0				0%	0					
3	Стены	514 944	11,20%	100%	45%	45%	231 725					
4	Перегородки	0				0%	0					
5	Перекрытия	0				0%	0					
7	Кровля	0				0%	0	0	20	20	1,00	0
9	Проемы	0				0%	0	0	31	40	0,78	0
8	Полы	0				0%	0	0	31	40	0,78	0
10	Отделка	0				0%	0	0	31	40	0,78	0
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0				0%	0	0	25	25	1,00	0
12	Прочие	0				0%	0	0	25	25	1,00	0
	<b>Итого:</b>	<b>1 021 792</b>	<b>22,22%</b>				<b>459 807</b>	<b>0</b>				<b>0</b>
2	Объект незавершенного строительства											
1	Фундамент	838 124	11,02%	100%	45%	45%	377 156					
2	Каркас	0				0%	0					
3	Стены	946 121	12,44%	100%	45%	45%	425 755					
4	Перегородки	0				0%	0	0				
5	Перекрытия	711 112	9,35%	100%	45%	45%	320 000	391 112				
7	Кровля	0				0%	0	0	20	20	1,00	0
9	Проемы	0				0%	0	0	31	40	0,78	0
8	Полы	0				0%	0	0	31	40	0,78	0
10	Отделка	0				0%	0	0	31	40	0,78	0

11	Электроосвещение,внутр. сан-тех.устройства	0			0%	0	0	25	25	1,00	0
12	Прочие	0			0%	0	0	25	25	1,00	0
	<b>Итого:</b>	<b>2 495 357</b>	<b>32,81%</b>			<b>1 122 911</b>	<b>391 112</b>				<b>0</b>
3						Объект незавершенного строительства					
1	Фундамент	502 508	11,02%	100%	45%	45%	226 129				
2	Каркас	0				0%	0				
3	Стены	510 534	11,20%	100%	45%	45%	229 740				
4	Перегородки	0				0%	0	0			
5	Перекрытия	0				0%	0	0			
7	Кровля	0				0%	0	0	20	20	1,00
9	Проемы	0				0%	0	0	31	40	0,78
8	Полы	0				0%	0	0	31	40	0,78
10	Отделка	0				0%	0	0	31	40	0,78
11	Электроосвещение,внутр. сан-тех.устройства	0			0%	0	0	25	25	1,00	0
12	Прочие	0			0%	0	0	25	25	1,00	0
	<b>Итого:</b>	<b>1 013 042</b>	<b>22,22%</b>			<b>455 869</b>	<b>0</b>				<b>0</b>
4						Объект незавершенного строительства					
1	Фундамент	445 904	11,75%	100%	45%	45%	200 657				
2	Каркас	0				0%	0				
3	Стены	950 629	25,05%	100%	45%	45%	427 783				
4	Перегородки	0				0%	0	0			
5	Перекрытия	0				0%	0	0			
7	Кровля	0				0%	0	0	20	20	1,00
9	Проемы	0				0%	0	0	31	40	0,78
8	Полы	0				0%	0	0	31	40	0,78
10	Отделка	0				0%	0	0	31	40	0,78
11	Электроосвещение,внутр. сан-тех.устройства	0			0%	0	0	25	25	1,00	0
12	Прочие	0			0%	0	0	25	25	1,00	0
	<b>Итого:</b>	<b>1 396 532</b>	<b>36,80%</b>			<b>628 440</b>	<b>0</b>				<b>0</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9 Расчет физического износа

№	Показатели	
1	Объект незавершенного строительства	1 021 792
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	459 807
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	0
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	561 986
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	16
5	Фактический возраст здания, лет	1,20
6	Норма амортизации, % в год	83,33
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	0,19
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	107 901
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	
	<b>Общий физический износ объекта оценки</b>	<b>459 807</b>
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	0
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	107 901
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	<b>567 708</b>
	<b>ИТОГО</b>	
2	Объект незавершенного строительства	2 495 357
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	1 122 911
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	391 112
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	981 335
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	16
5	Фактический возраст здания, лет	1,20
6	Норма амортизации, % в год	83,33
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	0,19
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	188 416
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	
	<b>Общий физический износ объекта оценки</b>	<b>1 122 911</b>
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	0
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	188 416
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	<b>1 311 327</b>
	<b>ИТОГО</b>	
3	Объект незавершенного строительства	1 013 042
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	455 869
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	0
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	557 173
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	16
5	Фактический возраст здания, лет	1,20
6	Норма амортизации, % в год	83,33
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	0,19
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	106 977
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	
	<b>Общий физический износ объекта оценки</b>	<b>455 869</b>
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	0
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	106 977
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	<b>562 846</b>
	<b>ИТОГО</b>	
4	Объект незавершенного строительства	1 396 532
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	628 440
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	0
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	768 093
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	16
5	Фактический возраст здания, лет	2,00
6	Норма амортизации, % в год	50,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	0,32
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	245 790
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	
	<b>Общий физический износ объекта оценки</b>	<b>628 440</b>
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	0
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	245 790
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	



**Примечание к таблице:** нормы амортизационных отчислений приняты к расчету согласно Постановления Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. N 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», для капитальных зданий, норма амортизационных отчислений составляет 2 % в год.

Фактический возраст принят 16 лет (по дате выдачи разрешения на строительство 2007 г.)

Таблица 11. Расчет стоимости в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Стоимость затрат на замещение, руб.	Физический износ, руб	Стоимость затрат на замещение за минусом износа, руб.
1	Объект незавершенного строительства	105,1	1 021 792,4	567 708	454 085
2	Объект незавершенного строительства	184,4	2 495 357,1	1 311 327	1 184 030
3	Объект незавершенного строительства	104,2	1 013 042,5	562 846	450 196
4	Объект незавершенного строительства	103,0	1 396 532,4	874 229	522 303

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, в рамках затратного подхода стоимость объектов оценки, рассчитанная на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Стоимость затрат на замещение за минусом износа, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Итого стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства	105,1	454 085	518 400	972 485
2	Объект незавершенного строительства	184,4	1 184 030	518 400	1 702 430
3	Объект незавершенного строительства	104,2	450 196	518 400	968 596
4	Объект незавершенного строительства	103,0	522 303	518 400	1 040 703

#### 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

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

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

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. **Данному подходу присваиваем весовой коэффициент - 1.**

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. **Данным подходом расчеты не производились**

3. Доходный подход не применялся. Поскольку объект индивидуального жилищного строительства не может быть рассмотрен как объект приносящий доход. **Данным подходом расчеты не производились**

Таблица 12 Согласование результатов

Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный под- ход, руб.	Итого рыноч- ная стоимость, руб. с НДС	Итого рыночная стоимость, руб. с НДС (округленно)
Удельный вес			1,0	0,0	0,0		
Объект незавершенного строи- тельства кад.№ 02:61:011201:2242	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	105,1	972 485	не применялся	не применялся	972 485	972 000
Объект незавершенного строи- тельства кад.№ 02:61:011201:2234	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 10	184,4	1 702 430	не применялся	не применялся	1 702 430	1 702 000
Объект незавершенного строи- тельства кад.№ 02:61:011201:2223	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 12	104,2	968 596	не применялся	не применялся	968 596	969 000
Объект незавершенного строи- тельства кад.№ 02:61:011201:2229	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 16	103,0	1 040 703	не применялся	не применялся	1 040 703	1 041 000

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г.Сибай определенная по состоянию на 24 мая 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2242	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	105,1	972 000 (Девятьсот семьдесят две тысячи) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2234	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 10	184,4	1 702 000 (Один миллион семьсот две тысячи) рублей
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2223	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 12	104,2	969 000 (Девятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2229	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 16	103,0	1 041 000 (Один миллион сорок одна тысяча) рублей

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

1. Выписка из ЕГРП (копия)
2. Технические паспорт (копии)
3. Справки о балансовой стоимости (копии)

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Наименование, вид данных	Чем или кем устанавливаются	Источник получения
1	2	
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Документы, предоставленные заказчиком	предоставлены Заказчиком
Аналоги для определения цен на объекты недвижимости СП	СМИ	Интернет сайты: www.avito.ru ufa.cian.ru

Отчет подготовил:

Другие специалисты не привлекались.

Тухватуллин Т.Д.

17. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Справочники оценщика Ко-Инвест 2020.
2. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. - С-Пб.,1997.
3. С.В. Грибовский. Методы капитализации доходов. – С-Пб.,1997.
4. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р). – М.,1990.
5. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М., 2002.
6. Мжельски М.Б., Ахметов О.А. Один из подходов к определению ликвидационной стоимости//Вопросы Оценки. №3, 2002.
7. Справочник «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022г.Земельные участки
8. Сайты бесплатных объявлений: www.avito.ru



Асылташ 10 (1).JPG



Асылташ 10 (2).JPG



Асылташ 12 (1).jpg



Асылташ 12 (2).jpg



Асылташ 16 (3).JPG



Асылташ 16 (4).jpg



Асылташ 8 (3).jpg



Асылташ 8 (4).jpg