

ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ № 212/2-23

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

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 23 июня 2023г.
Дата составления отчета: 15 августа 2023г.

г. Уфа – 2023 год

Генеральному директору
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»
Шигапову Р.М.

Уважаемый Рамиль Махматович!

По Вашему запросу, согласно договору № 23/107=04 от 10.05.2023г, заявка №2 от 19.06.2023г., произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский, с.Акъяр.

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, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский, с.Акъяр определенная по состоянию на 23 июня 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:320	Республика Башкортостан, р-н Хайбуллинский, с/с Акъярский. Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Сибай. Участок находится примерно в 610 метрах от ориентира по направлению на северо-восток	70,8	624 000 (Шестьсот двадцать четыре тысячи) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:326	Республика Башкортостан, р-н Хайбуллинский, с/с Акъярский. Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Сибай. Участок находится примерно в 650 метрах от ориентира по направлению на северо-восток	70,8	624 000 (Шестьсот двадцать четыре тысячи) рублей
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:368	Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с. Акъяр, ул. Мустая Карима, д. 32	77,9	207 000 (Двести семь тысяч) рублей
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 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	276 000 (Двести семьдесят шесть тысяч) 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 №23/107=04 от 10.05.2023г, заявка №2 от 19.06.2023г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – объекты недвижимости, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский, с.Акъяр, 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, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский, с.Акъяр определенная по состоянию на 23 июня 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:320	Республика Башкортостан, р-н Хайбуллинский, с/с Акъярский. Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Сибай. Участок находится примерно в 610 метрах от ориентира по направлению на северо-восток	70,8	624 000 (Шестьсот двадцать четыре тысячи) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:326	Республика Башкортостан, р-н Хайбуллинский, с/с Акъярский. Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Сибай. Участок находится примерно в 650 метрах от ориентира по направлению на северо-восток	70,8	624 000 (Шестьсот двадцать четыре тысячи) рублей
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:368	Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с. Акъяр, ул. Мустая Карима, д. 32	77,9	207 000 (Двести семь тысяч) рублей
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 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	276 000 (Двести семьдесят шесть тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

23 июня 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 212/2-23 от 23 июня 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.№ 02:50:110215:320	Республика Башкортостан, р-н Хайбуллинский, с/с Акъярский. Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Сибай. Участок находится примерно в 610 метрах от ориентира по направлению на северо-восток	70,8

2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:326	г. Республика Башкортостан, р-н Хайбуллинский, с/с Акъярский. Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Сибай. Участок находится примерно в 650 метрах от ориентира по направлению на северо-восток	70,8
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:368	Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с. Акъяр, ул. Мустая Карима, д. 32	77,9
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 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

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: не зарегистрировано

2.2 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации через аукцион

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

23 июня 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.№ 02:50:110215:320	Республика Башкортостан, р-н Хайбуллинский, с/с Акъярский. Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Сибай. Участок находится примерно в 610 метрах от ориентира по направлению на северо-восток	70,8
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:326	Республика Башкортостан, р-н Хайбуллинский, с/с Акъярский. Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Сибай. Участок находится примерно в 650 метрах от ориентира по направлению на северо-восток	70,8
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:368	Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с. Акъяр, ул. Мустая Карима, д. 32	77,9
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 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

2.15 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.№ 02:50:110215:320	559 563,90	16.06.2023г. № КУВИ-001/2023-139293538
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:326	577 312,00	16.06.2023г. № КУВИ-001/2023-139296115
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:368	113 676,31	19.06.2023г. № КУВИ-001/2023-140998353
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110402:1395	137 083,11	16.06.2023г. № КУВИ-001/2023-139292090

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 – не зарегистрировано.

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 Давыда, дом 5, корпус 2

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	2013	
Общая площадь, м2.	70,8	
Кадастровый номер	02:50:110215:320	
Местоположение объекта оценки	респ.Башкортостан,р-н Хайбуллинский,с/с Акъярский.Установленно относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир перекресток автодорог Уфа-Сибай.Участок находится примерно в 610 метрах от ориентира по направлению на северо-восток	
Балансовая стоимость	559 563,90	
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками
Стены	дощатые ОСП	повреждения, гниль
Перекрытия	деревянные	прогибы
Полы	деревянные	повреждения
Крыша	деревянные стропила	повреждения
Инженерные коммуникации	коммуни- 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	02:50:110215:120
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир перекресток автодорог Акъяр-Сибай Уфа-Орск.Участок находится примерно в 610 метрах, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с/с. Акъярский
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	жилищное строительство
Площадь, кв.м.	992
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	115954.88
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в с.Акъяр, репутация низкая
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как низкая право краткосрочной аренды (см.Приложения) Договор аренды земельного участка, предоставленного в пользование по результатам торгов по продаже права аренды земельного участка, № 205-39-зем, выдан 30.07.2009, дата государственной регистрации: 25.09.2009, номер государственной регистрации: 02-04-21/010/2009-558
Право на объект	

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>



Таблица 2 Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства	
Год выдачи разрешения на строительство	2013	
Общая площадь, м2.	70,8	
Кадастровый номер	02:50:110215:326	
Местоположение объекта оценки	респ.Башкортостан, р-н Хайбуллинский, с/с Акъярский. Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Сибай. Участок находится примерно в 650 метрах от ориентира по направлению на северо-восток	
Балансовая стоимость	577 312,00	
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
	Конструктивное решение	Состояние
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками
Стены	дощатые ОСП	повреждения, гниль
Перекрытия	деревянные	прогибы
Полы	деревянные	повреждения
Крыша	деревянные стропила	повреждения
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не件годно для эксплуатации.

Таблица 2.1 Описание земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	02:50:110215:121
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Акъяр-Сибай Уфа-Орск. Участок находится примерно в 650 метрах, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с/с. Акъярский
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	жилищное строительство
Площадь, кв.м.	992

Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	115954.88
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в с.Акъяр, репутация низкая
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как низкая
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения) Договор аренды земельного участка, предоставленного в пользование по результатам торгов по продаже права аренды земельного участка, № 206-39-зем, выдан 30.07.2009, дата государственной регистрации: 25.09.2009, номер государственной регистрации: 02-04-21/010/2009-557

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>



Таблица 3 Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства	
Год выдачи разрешения на строительство	2013	
Общая площадь, м2.	77,9	
Кадастровый номер	02:50:110215:368	
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с. Акъяр, ул. Мустая Карима, д. 32	
Балансовая стоимость	113 676,31	
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
	Конструктивное решение	Состояние
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 3.1 Описание земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	02:50:110215:126
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Акъяр-Сибай Уфа-Орск. Участок находится примерно в 800 метрах, по направлению на северо-

	ро-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с/с. Акъярский
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	жилищное строительство
Площадь, кв.м.	992
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	115954.88
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в с.Акъяр, репутация низкая
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как низкая
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения) Договор аренды земельного участка, предоставленного в пользование по результатам торгов по продаже права аренды земельного участка, № 211-39-зем, выдан 30.07.2009, дата государственной регистрации: 25.09.2009, номер государственной регистрации: 02-04-21/010/2009-552

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>



Таблица 4 Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства	
Год выдачи разрешения на строительство	2013	
Общая площадь, м2.	124,8	
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	
Балансовая стоимость	137 083,11	
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка	

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 4.1 Описание земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	02:50:110402:117
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Орск Акъяр Сибай. Участок находится примерно в 710 метрах, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с/с. Акъярский
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	жилищное строительство
Площадь, кв.м.	1325
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	154879.25
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в с.Акъяр, репутация низкая
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как низкая
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>



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 эксплуатации 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;

Таблица 5. Подбор аналогов для расчета стоимости земельных участков

№ п/п	Местоположение	Права	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта, руб.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Республика Башкортостан, Хайбуллинский, село Акъяр, Российская улица	собственность	продается участок	1 195,0	150 000,0	https://ufa.domclick.ru , 10.06.2023,8-964-953-80-66
2	Башкортостан респ., Хайбуллинский район, Акъяр село, 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	www.cian.ru ,01.06.2023,8-987-612-03-13
3	Республика Башкортостан, Кугарчинский р-н, Мраковский сельсовет	собственность	Продается участок под строительства в х. Курт-Елга с кадастровым номером 02:34:100 кв.м находится в 4 км от с.Мраково Кугарчинского района. Хорошее местоположение, отличный воздух, рядом с участком красивые горы. Земля плодородная, не затапливает.Рядом с участком проходит центральное электричество и газ. На участке нет построек. Документы готовы к продаже.Отличное место чтоб построить свой дом мечты.Полное юр. сопровождение, ипотека от застройщика под маленький % Номер в базе: 9270044. Район: Кугарчинский район.	1 500	200 000	www.avito.ru ,20.06.2023,8-987-491-02-74

Источник: СММ

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
Цена за 1 кв.м. , руб		125,5	100,0	133,3
Цена предложения, руб.		150 000	150 000	200 000
Передаваемые права	кратк.аренда	собственность	собственность	собственность
Корректировка,%		-23,00%	-23,00%	-23,00%
Откорректированная цена, руб		96,7	77,0	102,7
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		96,7	77,0	102,7
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		96,7	77,0	102,7
Условия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес
Корректировка на торг ,%		0%	0%	0,00%

Откорректированная цена, руб		96,7	77,0	102,7
Условия рынка (тип продажи)		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-13,7%	-13,7%	-13,7%
Откорректированная цена, руб		83,4	66,5	88,6
Местоположение объекта	Респ.Башкортостан, р-н Хайбуллинский, с/с Акъярский	Республика Башкортостан, Хайбуллинский, село Акъяр, Российская улица	Башкортостан респ., Хайбуллинский район, Акъяр село, ул. Тукая, 67	Республика Башкортостан, Кгарчинский р-н, Мраковский сельсовет
Отношение цен земельных участков по расположению относительно облцентра	0,62	0,62	0,62	0,62
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		83,4	66,5	88,6
Вид использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		83,4	66,5	88,6
Наличие улучшений	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		83,4	66,5	88,6
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		83,4	66,5	88,6
Общая площадь, кв. метров	992,0	1 195,0	1 500,0	1 500,0
Общая площадь, га		0,12	0,15	0,15
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		83,4	66,5	88,6
Суммарная поправка по аналогу		36,7%	36,7%	36,7%
Удельный вес	1,00	0,333	0,333	0,333
Коэффициент вариации	14,6%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	79,00			

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 при аренде за 3 мес. руб.
1	Респ.Башкортостан, р-н Хайбуллинский, с/с Акъярский. Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Сибай. Участок находится примерно в 610 метрах от ориентира по направлению на	02:50:110215:120	992	79,00	78 368,00

северо-восток

2	респ.Башкортостан,р-н Хайбуллинский,с/с Акъяр-ский.Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир перекресток автодорог Уфа-Сибай.Участок находится примерно в 650 метрах от ориентира по направлению на северо-восток	02:50:110215:121	992	79,00	78 368,00
3	Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с. Акъяр, ул. Мустая Карима, д. 32	02:50:110215:126	992	79,00	78 368,00
4	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекрестокавтодорог 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 Акъяр-ский	02:55:110402:117	1325	79,00	104 675,00

Источник: расчеты Оценщика

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99	
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53	
30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	
50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	
70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12	
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	
130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	
170-200	0,50	0,65	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	

Рис.4 Корректирующие коэффициенты

Корректировка на наличие коммуникаций не проводилась, у всех объектов сопоставимый набор коммуникаций.

Коэффициент вариации

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (1)$$

где V - искомый показатель, σ - среднее квадратичное отклонение, \bar{X} - средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Удельный вес

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$U_v = (1 - |I|) / (n - 1) \quad (2), \text{ где}$$

U_v - удельный вес аналога

I - абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельных участков на дату оценки составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость права аренды зу,руб.
1	Респ.Башкортостан,р-н Хайбуллинский,с/с Акъярский.Установленно относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир перекресток автодорог Уфа-Сибай.Участок находится примерно в 610 метрах от ориентира по направлению на северо-восток	02:50:110215:120	992	78 368,00
2	респ.Башкортостан,р-н Хайбуллинский,с/с Акъярский.Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир перекресток автодорог Уфа-Сибай.Участок находится примерно в 650 метрах от ориентира по направлению на северо-восток	02:50:110215:121	992	78 368,00
3	Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с. Акъяр, ул. Мустая Карима, д. 32	02:50:110215:126	992	78 368,00
4	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекрестокавтодорог 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	02:55:110402:117	1325	104 675,00

Таблица 9 Расчет физического износа

№	Показатели	
1	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	1 276 146
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	510 459
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	338 230
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	427 458
5	Фактический возраст здания, лет	10
6	Норма амортизации, % в год	2,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	50,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,20
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	85 492
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	510 459
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	134 082
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	85 492
ИТОГО		730 033
2	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	1 276 146
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	510 459
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	338 230
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	427 458
5	Фактический возраст здания, лет	10
6	Норма амортизации, % в год	2,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	50,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,20
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	85 492
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	510 459
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	134 082
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	85 492
ИТОГО		730 033
3	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	267 596
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	107 038
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	160 557
5	Фактический возраст здания, лет	10
6	Норма амортизации, % в год	2,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	50,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,20
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	32 111
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	107 038
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	32 111
ИТОГО		139 150
4	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	389 038
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	175 067
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	213 971
5	Фактический возраст здания, лет	10
6	Норма амортизации, % в год	2,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	50,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,20
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	42 794
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	175 067
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	42 794
ИТОГО		217 861

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 10 лет (по дате выдачи разрешения на строительство 2013 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 кад.№ 02:50:110215:320	70,8	1 276 146,5	730 033	546 114
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:326	70,8	1 276 146,5	730 033	546 114
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:368	77,9	267 595,6	139 150	128 446
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110402:1395	124,8	389 037,6	217 861	171 177

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 права аренды земельного участка, руб.	Итого стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:320	70,8	546 114	78 368	624 482
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:326	70,8	546 114	78 368	624 482
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:368	77,9	128 446	78 368	206 814
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110402:1395	124,8	171 177	104 675	275 852

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**

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с/с Акъярский, с.Акъяр определенная по состоянию на 23 июня 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:320	Республика Башкортостан, р-н Хайбуллинский, с/с Акъярский. Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Сибай. Участок находится примерно в 610 метрах от ориентира по направлению на северо-восток	70,8	624 000 (Шестьсот двадцать четыре тысячи) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:326	Республика Башкортостан, р-н Хайбуллинский, с/с Акъярский. Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир перекресток автодорог Уфа-Сибай. Участок находится примерно в 650 метрах от ориентира по направлению на северо-восток	70,8	624 000 (Шестьсот двадцать четыре тысячи) рублей
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:50:110215:368	Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с. Акъяр, ул. Мустая Карима, д. 32	77,9	207 000 (Двести семь тысяч) рублей
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 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	276 000 (Двести семьдесят шесть тысяч) 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.





кад 02 50 110215 320 (3).JPG





кад 02 50 110215 326 (5).JPG



кад 02 50 110215 326 (6).JPG



кад 02 50 110215 368 (1).jpg



кад 02 50 110215 368 (2).jpg



кад 02 50 110402 1395 (2).jpeg



кад 02 50 110402 1395 (3).jpeg