



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 013/14-25

об оценке рыночной стоимости

объектов незавершенного строительства, расположенных

по адресу: Республика Башкортостан,

р-н. Хайбуллинский, с/с. Акъярский

ЗАКАЗЧИК:

ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ОценкаПро»

Дата оценки: 21 февраля 2025г.

Дата составления отчета: 21 февраля 2025г.

г. Уфа – 2025 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 23/107=04 от 10.05.2023г, произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, 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 незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с/с. Акъярский определенная по состоянию на 21 февраля 2025 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110215:320	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 северо-восток	70,8	422 000 (Четыреста двадцать две тысячи) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110215:326	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	70,8	422 000 (Четыреста двадцать две тысячи) 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» (ФCONо7), 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.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с/с. Акъярский, 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 определенная по состоянию на 21 февраля 2025 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110215:320	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 северо-восток	70,8	422 000 (Четыреста двадцать две тысячи) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110215:326	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	70,8	422 000 (Четыреста двадцать две тысячи) рублей

1.4 Дата оценки

21 февраля 2025 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 013/14-25 от 21 февраля 2025г.

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	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 северо-восток	70,8
2	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110215:326	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	70,8

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: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости

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

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

21 февраля 2025 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, содержащийся 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	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 северо-восток	70,8
2	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110215:326	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	70,8

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

№	Наименование	Выписка из ЕГРН	Площадь, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства	11.02.2025г. № КУВИ-001/2025-38052904	70,8

Таблица 1 Характеристика объектов оценки

№	Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.	Год выдачи разрешения на строительство	Фундамент	Стены	Крыша	Состояние	Балансовая стоимость, руб.	Правообладатель (хозяйственное дение)
1	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110215:320	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 северо-восток	70,8	2013	Бетонные ленточные	Дощатые ОСП	Деревянные стропила	Трещины, выщелачивание раствора из швов; деформация стен, поражение древесины гнилью, увлажнение древесины	559 563,90	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871
2	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110215:326	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	70,8	2013	Бетонные ленточные	Дощатые ОСП	Деревянные стропила	Трещины, выщелачивание раствора из швов; деформация стен, поражение древесины гнилью, увлажнение древесины	577 312,00	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

№	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Площадь, кв.м.	Категория	Вид разрешенного использования	Кадастровая стоимость	Окружающая застройка	Транспортная доступность	Право на объект
1	02:50:110215:120	Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с/с. Акъярский	992	Земли населенных пунктов	Жилищное строительство	115 954.88	Объекты индивидуальной жилой застройки	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.	право краткосрочной аренды (см.Приложения)
2	02:50:110215:121	Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с/с. Акъярский	992	Земли населенных пунктов	Жилищное строительство	115 954.88	Объекты индивидуальной жилой застройки	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.	право краткосрочной аренды (см.Приложения)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>



Рис.1 местоположение объекта Источник <https://b.ros cadastres.com/map>



Рис.1.1 местоположение объекта Источник <https://b.ros cadastres.com/map>

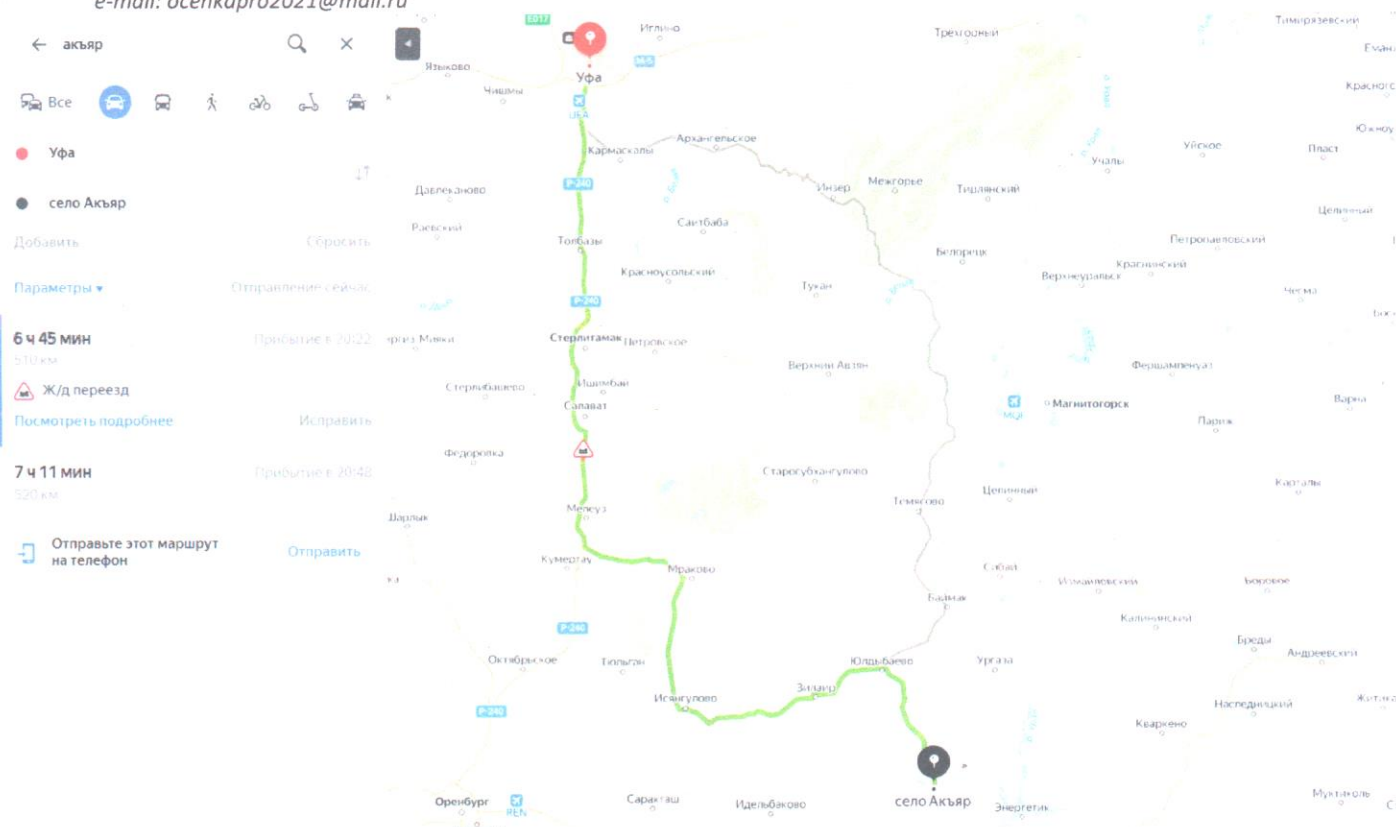


Рис.1.2 местоположение объекта Источник: <https://yandex.ru/maps>

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;
- 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

Таблица 4. 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 р-н, Акъярский сельсовет, с. Акъяр, Российская ул., 122	собственность	Продам земельный участок под строительство по адресу с. Акъяр, улица Российская 122. Участок ровный. В собственности. так же имеется в продаже ещё один участок . По вопросам звоните в любое время	1 200,0	230 000,0	https://www.avito.ru , 07.02.2024, 8-977-095-18-17
2	Республика Башкортостан, Хайбуллинский р-н, Акъярский сельсовет, с. Акъяр, ул. Тагира Кусимова, 6	собственность	Земельный участок под ИЖС, 1282 кв.м., находится напротив детского сада Шатлык, на красной линии, все коммуникации проходят по улице. Помощь в оформлении.	1 282	350 000	https://www.avito.ru , 13.02.2024, 8-936-545-83-23
3	Республика Башкортостан, с. Акъяр, улица Г. Кадырова, 22	собственность	Продам участок ,первая линия .	1 150	350 000	https://ufa.domclick.ru , 28.11.2024, 8-980-962-73-66

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена за 1 кв.м. , руб		191,7	273,0	304,3
Цена предложения, руб.		230 000	350 000	350 000
Передаваемые права	кратк.аренда	собственность	собственность	собственность
Корректировка,%		-21,00%	-21,00%	-21,00%
Откорректированная цена, руб		151,4	215,7	240,4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		151,4	215,7	240,4
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		151,4	215,7	240,4
Условия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес
Корректировка на торг ,%		0%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		151,4	215,7	240,4
Условия рынка (тип продажи)		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-14,6%	-14,6%	-14,6%

Откорректированная цена, руб		129,3	184,2	205,3
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с/с. Акъярский	Республика Башкортостан, Хайбуллинский р-н, с. Акъяр, Российская ул., 122	Республика Башкортостан, Хайбуллинский р-н, с. Акъяр, ул. Тагира Кусимова, 6	Республика Башкортостан, с. Акъяр, улица Г. Кадырова, 22
Отношение цен земельных участков по расположению внутри города	0,75	0,75	0,75	0,75
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		129,3	184,2	205,3
Вид использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		129,3	184,2	205,3
Наличие улучшений	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		129,3	184,2	205,3
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		129,3	184,2	205,3
Общая площадь, кв. метров	992,0	1 200,0	1 282,0	1 150,0
Общая площадь, га		0,12	0,13	0,12
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		129,3	184,2	205,3
Суммарная поправка по аналогу		35,6%	35,6%	35,6%
Удельный вес	1,00	0,333	0,333	0,333
Коэффициент вариации	22,7%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	172,94			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6. Расчет стоимости прав на земельные участки

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость права аренды з/у,руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с/с. Акъярский	02:50:110215:120	992	172,94	171 560
2	Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с/с. Акъярский	02:50:110215:121	992	172,94	171 560

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7. Расчет восстановительной стоимости

Таблица 7. Расчет восстановительной стоимости																
№	Наименование объек- та	Класс конструктивной системы	Код источника спр. инф.	Сборник	Ед. изм.	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, руб.	Поправки, выраженные в виде корректирую- щих коэффициентов							Скоррек- тирован- ный пока- затель сто- имости, руб/ед.изм	Стои- мость затрат на замеще- ние, руб.	
							- на различие в объеме здания	- на региональное различие в уровне цен	- на зональное различие в уровне цен	- на изменение цен после издания справочни- ка	- по учету налога на добавленную стоимость	Общий корректирующий коэффициент по вто- рой группе поправок	Значение прибыли предпринимателя			
1	Объект незавершен- ного строительства кад.№02:50:110215:32 0	КС-7	руЖ3.04.001.2258	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 639	70,8	руб/ кв.м.	25 200	1,00	1,09	0,832	1,544	1,20	1,680	1,147	48 566,99	3 438 543
2	Объект незавершен- ного строительства кад.№02:50:110215:32 6	КС-7	руЖ3.04.001.2258	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 639	70,8	руб/ кв.м.	25 200	1,00	1,09	0,832	1,544	1,20	1,680	1,147	48 566,99	3 438 543

Источник: расчеты Оценщика

Таблица В. Определение физического износа

Таблица 8. Определение физического износа				Устранимый физический износ (отложенный ремонт)					Неустранимый физический износ короткожи- вущих элементов				
№ п.п.	Наименование конструк- тивных элементов	Стоимость затрат на за- мещение (до- ля в Сзам), руб.	Удельный вес кон- структив- ного эле- мента	доля поврежденного эле- мента	степень износа, %	Суммарный износ элемента, %	Суммарный износ элемента, руб.	остаточная стоимость элемента, руб.	фактический срок эксплуата- ции, лет	нормативный срок эксплуата- тации, лет	коэф- фициент суммарного износа элемента	суммарный износ элемента, руб.	
	2	3	4	5	6	7=5x6	8=3x7	9=3-8	10	11	12=10/1 1	13=12 x9	
Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110215:320													
1	Фундамент	330 788	9,62%	100%	80%	80%	264 630						
2	Каркас	0					0						
3	Стены	899 867	26,17%	100%	80%	80%	719 893						
4	Перегородки	237 947	6,92%	100%	80%	80%	190 358	47 589					
5	Перекрытия	256 515	7,46%	100%	80%	80%	205 212	51 303					
7	Кровля	40 575	1,18%	100%	80%	80%	32 460	8 115	12	20	0,55	4 463	
9	Проемы	0					0	0		40	0,00	0	
8	Полы	0					0	0		40	0,00	0	
10	Отделка	0					0	0		25	0,00	0	
11	Электроосвещение, внутр. сантех.устройства	0					0	0		25	0,00	0	
12	Прочие	0					0	0				0	
	Итого:	1 765 692	51,35%				1 412 553	107 007				4 463	
Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110215:326													
2	Фундамент	330 788	9,62%	100%	80%	80%	264 630						
2	Каркас	0					0						
3	Стены	899 867	26,17%	100%	80%	80%	719 893						
4	Перегородки	237 947	6,92%	100%	80%	80%	190 358	47 589					
5	Перекрытия	256 515	7,46%	100%	80%	80%	205 212	51 303					
7	Кровля	40 575	1,18%	100%	80%	80%	32 460	8 115	12	20	0,55	4 463	
9	Проемы	0					0	0		40	0,00	0	
8	Полы	0					0	0		40	0,00	0	
10	Отделка	0					0	0		25	0,00	0	
11	Электроосвещение, внутр. сантех.устройства	0					0	0		25	0,00	0	

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkapro2021@mail.ru

			0	0	0	25	0,00	0
12	Прочие	0						
	Итого:	1 765 692	51,35%	1 412 553	107 007			4 463

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9 Расчет физического износа

№	Показатели	Значение
1	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110215:320	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	1 765 692
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	1 412 553
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	107 007
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	246 131
5	Фактический возраст здания, лет	12
6	Норма амортизации, % в год	1,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	30,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,40
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	98 452
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	1 412 553
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	4 463
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	98 452
ИТОГО		1 515 469
2	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110215:326	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	1 765 692
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	1 412 553
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	107 007
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	246 131
5	Фактический возраст здания, лет	12
6	Норма амортизации, % в год	1,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	30,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,40
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	98 452
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	1 412 553
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	4 463
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	98 452
ИТОГО		1 515 469

Источник: расчеты Оценщика

Примечание к таблице: нормативный срок эксплуатации равен 30 лет согласно <https://www.statrelt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelnya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta>

Классификация зданий по прочности и долговечности (условная)				
Группа	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Планируемый срок службы зданий (не менее*) лет	Вид ремонта	Периодичность ремонта лет
А. Жилые здания				
V	Сборно-щитовые каркасные (глинобитные, саманные и фахверковые) фундаменты на деревянных ступях или бутовых столбах. Стены, облицованные каркасные, сборно-щитовые и глинобитные. Перекрытия и покрытия деревянные или из других облицовочных материалов по деревянным балкам. Лестницы деревянные.	30	ТР	2
			ВКР	6
			ККР	15

Фактический возраст принят 12 лет (по дате выдачи разрешения на строительство 2013 г.). Другие данные относительно начала строительства объектов Заказчиком не предоставлены.

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	1 765 691,7	1 515 469	250 223
2	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110215:326	70,8	1 765 691,7	1 515 469	250 223

Таблица 12 Согласование результатов

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Затратный под- ход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный под- ход, руб.	Итого рыночная стоимо руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110215:320	70,8	171 560	не применялся	не применялся	171 560
	Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:50:110215:120	992	не применялся	250 223	не применялся	250 223
	Итого					421 783
2	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110215:326	70,8	171 560	не применялся	не применялся	171 560
	Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:50:110215:121	992	не применялся	250 223	не применялся	250 223
	Итого					421 783

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Хайбуллинский, с/с. Акъярский определенная по состоянию на 21 февраля 2025 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110215:320	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 северо-восток	70,8	422 000 (Четыреста двадцать две тысячи) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№02:50:110215:326	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	70,8	422 000 (Четыреста двадцать две тысячи) рублей

14. 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)

15. 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

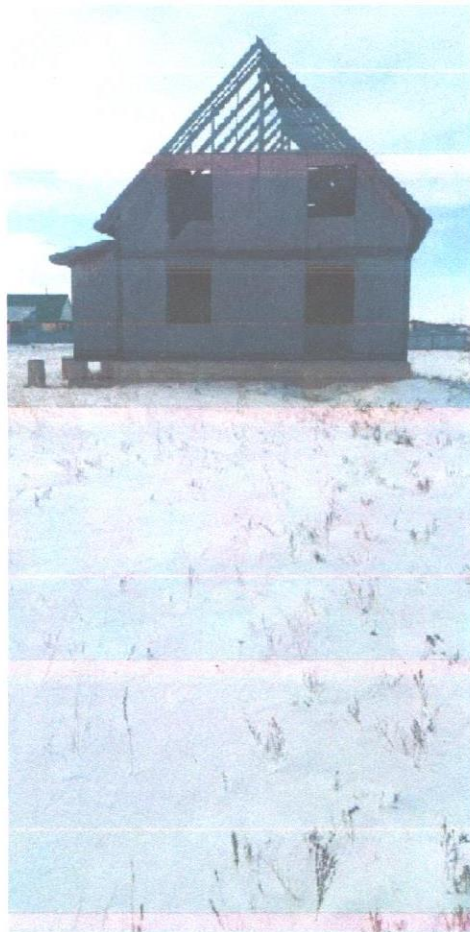
Отчет подготовил:

Другие специалисты не привлекались.

Тухватуллин Т.Д.

16. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

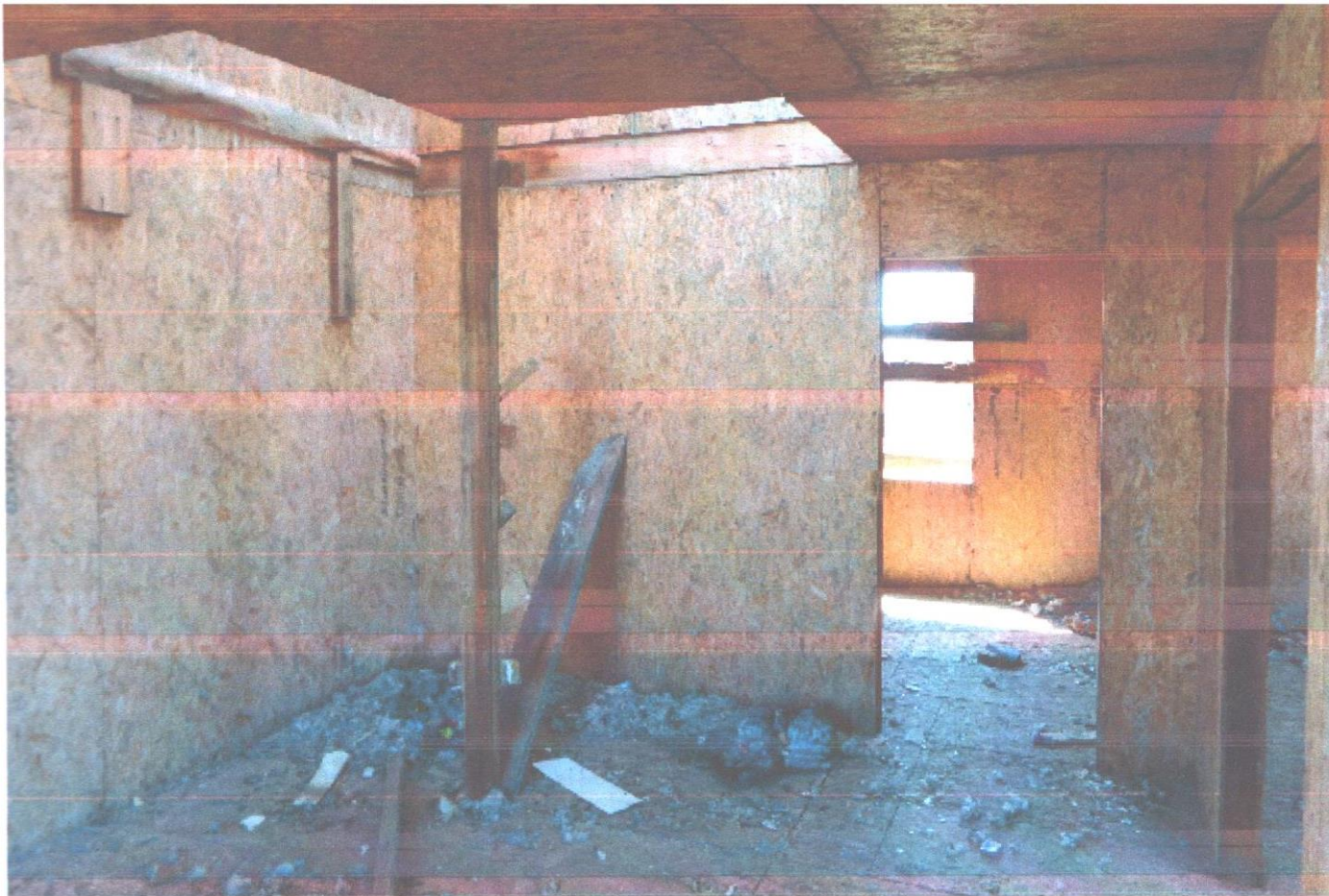
1. Справочники оценщика Ко-Инвест 2020.
2. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. - С-Пб.,1997.
3. С.В. Грибовский. Методы капитализации доходов. – С-Пб.,1997.
4. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р). – М.,1990.
5. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М., 2002.
6. Справочник «Справочник оценщика недвижимости» Под редакцией Лейфера Л. А. 2024г.
7. Сайты бесплатных объявлений: www.avito.ru, domclick.ru.
8. "Индексы цен в строительстве". Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. Выпуск 121,127. КО-Инвест., М. – бумажный вариант.



Мустач Карима 20 (1).jpg



Мустач Карима 20 (2).jpg



Мустая Карима 22 (2).jpg



Мустая Карима 22 (3).jpg