



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 013/19-25

**об оценке рыночной стоимости
объектов незавершенного строительства, расположенных
по адресу: Республика Башкортостан,
г. Сибай, ул. Асылташ**

ЗАКАЗЧИК:
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»

Дата оценки: 19 мая 2025г.
Дата составления отчета: 29 мая 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, г. Сибай, ул. Асылташ.

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, ул. Асылташ определенная по состоянию на 19 мая 2025 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	1 088 000 (Один миллион восемьдесят восемь тысяч) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2223	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 12	104,2	850 000 (Восемьсот пятьдесят тысяч) рублей
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2229	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 16	103,0	685 000 (Шестьсот восемьдесят пять 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» (ФСО №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.

1.1 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, г. Сибай, ул. Асылташ:

№	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.№ 02:61:011201:2223	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 12	104,2
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2229	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 16	103,0

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, ул. Асылташ определенная по состоянию на 19 мая 2025 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	1 088 000 (Один миллион восемьдесят восемь тысяч) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2223	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 12	104,2	850 000 (Восемьсот пятьдесят тысяч) рублей
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2229	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 16	103,0	685 000 (Шестьсот восемьдесят пять тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

19 мая 2025 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 013/19-25 от 29 мая 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.№ 02:61:011201:2242	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	105,1
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2223	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 12	104,2
3	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: запрещение регистрации

2.2 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации через аукцион

Таблица 1 Характеристика объектов оценки

Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.	Год выдачи разрешения на строительство	Фундамент	Стены	Состояние	Балансовая стоимость, руб.	Правообладатель (хозяйственное ведение)
Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2242	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	105,1	2007	ж/бетонный	Кирпичные	Трещины	966 721,08	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871
Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2223	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 12	104,2	2007	ж/бетонный	Кирпичные	Трещины, разрушение кладки, выпадение кирпичей	767 999,14	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871
Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2229	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 16	103,0	2007	ж/бетонный	Деревянные	Трещины, перекос стен, поражение гнилью, образование щелей	449 135,31	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 2 Описание земельных участков

Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Площадь, кв.м.	Категория	Вид разрешенного использования	Кадастровая стоимость	Окружающая застройка	Транспортная доступность	Право на объект
02:61:011201:489	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	1200	Земли населенных пунктов	земельный участок для индивидуального жилищного строительства	699876	Индивидуальные жилые дома	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.	право краткосрочной аренды (см.Приложения)
02:61:011201:482	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 12	1200	Земли населенных пунктов	земельный участок для индивидуального жилищного строительства	699876	Индивидуальные жилые дома	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.	право краткосрочной аренды (см.Приложения)
02:61:011201:475	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 16	1200	Земли населенных пунктов	земельный участок для индивидуального жилищного строительства	699876	Индивидуальные жилые дома	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.	право краткосрочной аренды (см.Приложения)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>

02:61:01201:489

Земельный участок: 02:61:01201:489

Информация Услуги Документы

Вид объекта недвижимости: Земельный участок

Вид земельного участка: Земельный участок

Дата присвоения: 13.07.2015

Кадастровый номер: 02:61:01201:489

Кадастровый квартал: 02:61:01201

Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос.пос. Родники, д. 10, кв. 10/1

Площадь уточненная: 1200 кв. м



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

02:61:01201:482

Земельный участок: 02:61:01201:482

Информация Услуги Документы

Вид объекта недвижимости: Земельный участок

Вид земельного участка: Земельный участок

Дата присвоения: 13.07.2015

Кадастровый номер: 02:61:01201:482

Кадастровый квартал: 02:61:01201

Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос.пос. Родники, д. 10, кв. 10/2

Площадь уточненная: 1200 кв. м



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

02:61:01201:475

Земельный участок: 02:61:01201:475

Информация Услуги Документы

Вид объекта недвижимости: Земельный участок

Вид земельного участка: Земельный участок

Дата присвоения: 13.07.2015

Кадастровый номер: 02:61:01201:475

Кадастровый квартал: 02:61:01201

Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос.пос. Родники, д. 10, кв. 10/3

Площадь уточненная: 1200 кв. м



Рис.1.2 местоположение объекта Источник <https://b.ros cadastres.com/map>

Таблица 3. 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	Сибай, пер.Полевой, 15	собственность	Продам участок, 7 соток, в собственности, находится по адресу пер. Полевой 15, район церкви. Участок ровный. Электричество, газ, проходят по улице.	700,0	550 000,0	https://ufa.domclick.ru , 28.03.2025, 987-031-32-43
2	Сибай, Берёзовая ул., 33	собственность	Продам земельный участок в собственности, документы готовы. Участок ровный, чистый. Все соседи уже давно живут. Рядом газ, вода, электричество.	1 100,0	800 000,0	https://архивоценщика.рф , 06.01.2025
3	Сибай, Радужная ул., 24	собственность	Продам голый земельный участок, в собственности. Без построек. 1000 кв.м. ТОРГ	1 000,0	850 000	https://архивоценщика.рф , 21.01.2025

Источник: СМИ

Таблица 4. 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		785,7	727,3	850,0
Цена предложения, руб.		550 000	800 000	850 000
Передаваемые права	кратк.аренда	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		-21,00%	-21,00%	-21,00%
Откорректированная цена, руб		620,7	574,5	671,5
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		620,7	574,5	671,5
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		620,7	574,5	671,5
Условия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес
Корректировка на торг, %		0%	0%	0,00%
Откорректированная цена, руб		620,7	574,5	671,5
Условия рынка (тип продажи)		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-15,8%	-15,8%	-15,8%
Откорректированная цена, руб		522,6	483,8	565,4
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	Сибай, пер.Полевой, 15	Сибай, Берёзовая ул., 33	Сибай, Радужная ул., 24
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		522,6	483,8	565,4
Вид использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		522,6	483,8	565,4
Наличие улучшений	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		522,6	483,8	565,4
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		522,6	483,8	565,4
Общая площадь , кв. метров	1 200,0	700,0	1 100,0	1 000,0
Корректировка на площадь		-23,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		402,4	483,8	565,4
Суммарная поправка по аналогу		59,8%	36,8%	36,8%
Удельный вес	1,00	0,276	0,362	0,362
Коэффициент вариации	16,8%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	490,89			
Рыночная стоимость объекта, руб.	589 066			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5. Расчет стоимости прав на земельные участки

№	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	491	589 066
2	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 12	02:61:011201:482	1200	491	589 066
3	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 16	02:61:011201:475	1200	491	589 066

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6. Расчет восстановительной стоимости

Таблица 6. Расчет восстановительной стоимости																
№ п/п	Наименование объекта	Класс конструктивной системы	Код источ- ника спр. инф.	Сборник	Ед. изм.	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, руб.	Поправки, выраженные в виде корректирую- щих коэффициентов							Скорректиро- ванный пока- затель стои- мости, руб/ед.изм.	Стоимость затрат на за- мещение, руб.	
							- на различие в объеме здания	- 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			
1	Объект незавер- шенного строи- тельства	КС-2	гпЖЗ.02.00 3.0987	Ко-Инвест "Жилые до- ма" стр. 365	105,1 руб/ кв.м.	31 397,00	1,00	1,09	0,806	1,565	1,20	1,650	1,121	58 065,89	6 102 725	
3	Объект незавер- шенного строи- тельства	КС-2	гпЖЗ.02.00 3.0987	Ко-Инвест "Жилые до- ма" стр. 365	104,2 руб/ кв.м.	31 397,00	1,00	1,09	0,806	1,565	1,20	1,650	1,121	58 065,89	6 050 466	
4	Объект незавер- шенного строи- тельства	КС-7	гпЖЗ.04.00 1.2024	Ко-Инвест "Жилые до- ма" стр. 593	103,0 руб/ кв.м.	25 576,00	1,00	1,09	0,832	1,565	1,20	1,703	1,121	48 826,31	5 029 109	

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7. Определение физического износа

№ 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 кад.№ 02:61:011201:2242											
1	Фундамент	672 520	11,02%	100%	55%	55%	369 886					
2	Каркас	0		100%		0%	0					
3	Стены	759 179	12,44%	100%	55%	55%	417 548					
4	Перегородки	0		100%		0%	0					
5	Перекрытия	0		100%		0%	0					
7	Кровля	0		100%		0%	0	0		20	1,00	0
9	Проемы	0		100%		0%	0	0		40	0,78	0
8	Полы	0		100%		0%	0	0		40	0,78	0
10	Отделка	0		100%		0%	0	0		40	0,78	0
11	Электроосвещение, внутр. сантех. устройства	0				0%	0	0		25	1,00	0
12	Прочие	0				0%	0	0		25	1,00	0
	Итого:	1 431 699	23,46%				787 435	0				0
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2223											
1	Фундамент	666 761	11,02%	100%	55%	50%	333 381					
2	Каркас	0		100%		0%	0					
3	Стены	0		100%		0%	0					

4	Перегородки	0	100%	0%	0	0			
5	Перекрытия	0	100%	0%	0	0			
7	Кровля	0	100%	0%	0	0	20	1,00	0
9	Проемы	0	100%	0%	0	0	40	0,78	0
8	Полы	0	100%	0%	0	0	40	0,78	0
10	Отделка	0	100%	0%	0	0	40	0,78	0
11	Электроосвещение, внутр. сантех. устройства	0	100%	0%	0	0	25	1,00	0
12	Прочие	0		0%	0	0	25	1,00	0
Итого:		666 761	11,02%		333 381	0			0
3	Объект незавершенного строительства кад. № 02:61:011201:2229								
1	Фундамент	590 920	11,75%	100%	50%	50%	295 460		
2	Каркас	0		0%		0%	0		
3	Стены	1 259 792	25,05%	100%	60%	60%	755 875		
4	Перегородки	0	100%	0%	0	0			
5	Перекрытия	0	100%	0%	0	0			
7	Кровля	0	100%	0%	0	0	20	1,00	0
9	Проемы	0	100%	0%	0	0	40	0,78	0
8	Полы	0	100%	0%	0	0	40	0,78	0
10	Отделка	0	100%	0%	0	0	40	0,78	0
11	Электроосвещение, внутр. сантех. устройства	0	100%	0%	0	0	25	1,00	0
12	Прочие	0	100%	0%	0	0	25	1,00	0
Итого:		1 850 712	36,80%		1 051 335	0			0

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8 Расчет физического износа

№	Показатели	Значение
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2242	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	1 431 699
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	787 435
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)	644 265
5	Фактический возраст здания, лет	18
6	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
7	Коэффициент определения износа	0,23
8	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	144 960
Общий физический износ объекта оценки		
9	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	787 435
10	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
11	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	144 960
ИТОГО		932 394
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2223	
2	Стоимость затрат на замещение, руб.	666 761
3	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	333 381
4	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	0
5	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	333 381
6	Фактический возраст здания, лет	18
7	Норма амортизации, % в год	1,20
8	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)		0,22
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	72 010
10	Общий физический износ объекта оценки	
11	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	333 381
1	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
2	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	72 010
ИТОГО		405 391

Источник: расчеты Оценщика

Примечание к таблице: нормативный срок эксплуатации равен 80 лет согласно приказу Минэкономразвития России от 07.06.2016 N 358 (ред. от 09.08.2018) "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"

Фактический возраст принят 18 лет (по дате выдачи разрешения на строительство 2007 г.). Другие данные относительно начала строительства объектов Заказчиком не предоставлены.

Таблица 9. 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.№ 02:61:011201:2242	105,1	1 431 699,4	932 394	499 305
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2223	104,2	666 761,4	405 391	261 370

12.4 Оценка общего накопленного износа объекта

Стоимость по затратному подходу рассчитана по «Строительным нормам 436-72» (примерные нормы выхода материалов, получаемых при их сносе)

РАЗРАБОТАНЫ Научно-исследовательским институтом экономики строительства Госстроя СССР с участием институтов Мосжилпроект Мосгорисполкома, Белкоммунпроект Министерства коммунального хозяйства Белорусской ССР и Южгипрониисельстрой Минсельстроя СССР и предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов ВНЕСЕНЫ Научно-исследовательским институтом экономики строительства Госстроя СССР УТВЕРЖДЕНЫ Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 года.

Общие положения

1. "Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе" предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов

лезобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам.

3. Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий. При применении норм исходить из данных Бюро технической инвентаризации соответствующих исполкомов местных Советов депутатов трудящихся, характеризующих сносимые здания.

4. Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного: первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2 - деревянные, 3 - стены смешанной конструкции; второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные; третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20%; 2 - от 21 до 40%; 3 - от 41 до 60%; 4 - от 61 до 80%; четвертый индекс шифра определяет объем здания (см. таблицу).

Пример. Норма, имеющая шифр 2-1-4-а, относится к зданиям с деревянными стенами (2), одноэтажным (1), с износом от 41 до 60% (3), имеющим объем до 1000 куб.м. (в).

5. В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение.

6. Учет, хранение и реализация материалов, полученных от разборки, производятся организациями - заказчиками в соответствии с действующими положениями

Таблица 10. Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,300	10,900	10,200	10,080	9,580	8,580	6,580
1-1-2	10,600	9,500	8,370	8,030	7,030	5,030	1,030
1-1-3	6,000	5,400	5,000	4,649	4,149	3,149	1,149
1-1-4	1,850	1,600	1,400	1,289	1,209	1,096	0,953
1-2-1	15,193	14,200	12,700	12,400	9,500	8,380	6,290
1-2-2	11,224	9,700	8,570	7,910	7,510	6,770	5,900
1-2-3	7,241	7,200	6,380	6,190	6,170	5,570	4,650
1-2-4	5,686	4,300	3,400	2,780	2,000	1,380	1,080
1-3-1	18,650	15,627	13,340	12,100	11,100	9,400	8,200
1-3-2	7,910	7,676	7,500	7,400	7,330	7,200	7,100
1-3-3	8,293	7,708	6,837	6,110	5,450	4,650	4,490
1-3-4	1,763	1,483	1,271	1,190	1,050	0,850	0,830
2-1-1	8,700	8,670	8,400	6,900	6,140	4,767	1,712
2-1-2	6,850	6,730	6,700	6,400	6,020	5,682	4,807
2-1-3	7,220	5,210	4,960	3,660	3,480	2,783	1,974
2-1-4	1,880	1,430	1,370	1,260	1,160	1,032	0,884
2-2-1	9,816	9,126	8,120	7,550	5,990	5,950	5,780
2-2-2	-	-	6,800	6,740	5,850	5,770	5,500
2-2-3	-	-	6,520	4,900	4,140	4,130	2,480
2-2-4	2,247	2,178	2,100	1,930	1,810	1,700	1,300
3-2-1	14,496	12,119	10,500	10,000	7,550	6,930	6,750
3-2-2	-	-	8,370	7,000	6,370	5,950	5,180
3-2-3	6,444	5,517	4,830	4,510	4,040	3,550	3,300
3-2-4	2,825	2,369	2,050	1,980	1,450	1,440	1,310

Таблица 11. Расчет выхода материала при сносе

Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость затрат на воспроизводство, руб.	1-материал стен	2-этажность	3-износ	Шифр объема	Выход материалов при разборе, %	Стоимость выхода материалов, руб.
Объект незавершенного строительства кад. № 02:61:011201:2229	103	1 850 712	2	1	3	б	5,210%	96 422

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 ми- нусом износа, руб.	Стоимость зе- мельного участка, руб.	Итого стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строи- тельства кад.№ 02:61:011201:2242	105,1	499 305	589 066	1 088 371
3	Объект незавершенного строи- тельства кад.№ 02:61:011201:2223	104,2	261 370	589 066	850 436
4	Объект незавершенного строи- тельства кад.№ 02:61:011201:2229	103,0	96 422	589 066	685 488

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

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

Основываясь на 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. **В рамках данного подхода рассчитывалась стоимость объектов незавершенного строительства.**

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. **В рамках данного подхода рассчитывалась стоимость прав на земельные участки.**

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

№ 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.№ 02:61:011201:2242	105,1	499 305	не применялся	не применялся	499 305
	Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:61:011201:489	1 200	не применялся	589 066	не применялся	589 066
	Итого					1 088 371
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2223	104,2	261 370	не применялся	не применялся	261 370
	Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:61:011201:482	1 200	не применялся	589 066	не применялся	589 066
	Итого					850 436
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2229	103	96 422	не применялся	не применялся	96 422
	Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:61:011201:475	1 200	не применялся	589 066	не применялся	589 066
	Итого					685 488

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ определенная по состоянию на 19 мая 2025 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	1 088 000 (Один миллион восемьдесят восемь тысяч) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2223	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 12	104,2	850 000 (Восемьсот пятьдесят тысяч) рублей
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:61:011201:2229	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 16	103,0	685 000 (Шестьсот восемьдесят пять тысяч) 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 121,129. КО-Инвест., М. – бумажный вариант.

ПРИЛОЖЕНИЯ



Асылташ 12 (1).jpg



Асылташ 12 (2).jpg



Асылташ 16.jpg





Асылташ 8 (2).jpg