



Общество с ограниченной ответственностью
«Оценка и Экспертиза»

625022, г. Тюмень, проезд Заречный, 35
628403, г. Сургут, С. Билецкого, 6
410012, г. Саратов, ул. Большая Казачья, 33а
420124, г. Казань, ул. Чистопольская, 15
Тел. 8 (982) 180-49-49, 8 (982) 180-48-48
email: ocenka.group@mail.ru
web: рыночнаястоимость.рф

ОГРН 1207200020312, ИНН 7203513160, КПП 720301001

ОТЧЕТ № 72-01/2025
ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Жилой одноэтажный дом, общей площадью 34,00 кв.м.,
расположенный на земельном участке общей площадью 3385,00 кв.м.
по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, д. Кызыл-Яр, ул. Свободы, д. 18,
принадлежащий на праве собственности: Ахметовой Г.М.

Заказчик: Ахметова Глюза Мазитовна,

Дата составления отчета об оценке: 14.07.2025 г.

Порядковый номер отчета об оценке: № 72-01/2025

г. Тюмень

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
4. ПОЛОЖЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ И СОБЛЮДЕНИИ	7
5. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	16
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	22
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	24
12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	35
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	43
ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ	44
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ДЕНЬ ОБСЛЕДОВАНИЯ	46
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 МАТЕРИАЛЫ И РАСПЕЧАТКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ	48
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ КОМПЕТЕНЦИЮ ОЦЕНЩИКА.....	57
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	63

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 72-01/2025 на оказание услуг по оценке от 26.04.2025 г. и Задание на оценку, являющееся Приложением №1 к Договору.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объектом оценки является жилой дом, общей площадью 34,00 кв.м., расположенный на земельном участке общей площадью 3385,00 кв.м. по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, д. Кызыл-Яр, ул. Свободы, д. 18 принадлежащий на праве собственности Ахметовой Г.М.

Полное описание Объекта оценки с приведением качественных и количественных характеристик, представлено в разделе 7 настоящего Отчета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Показатели стоимости Объекта оценки, установленные различными подходами

Таблица 1.1.

Наименование Объекта оценки	Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке		
	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Жилой дом, общей площадью 34,00 кв.м., по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, д. Кызыл-Яр, ул. Свободы, д. 18	Не применялся	Не применялся	76 000
Земельный участок, общей площадью 3385,00 кв.м., расположенный по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, д. Кызыл-Яр, ул. Свободы, д. 18	Не применялся	Не применялся	144 000

В отчете использовался только сравнительный подход. В качестве итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки признается результат, рассчитанный сравнительным подходом (в соответствии с ФСО №3)

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, на дату оценки 14 июля 2025 г. составляет:

220 000 рублей

Двести двадцать тысяч руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Договора на проведение оценки и только на дату проведения оценки.

Поскольку на территории Российской Федерации реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежит налогообложению (НДС), расчет стоимости Объекта оценки осуществлялся без выделения налога на добавленную стоимость (пп.22 п.3 статьи 149 части 2 Налогового кодекса РФ).

Специалист по оценке

О.Г. Орловский

Генеральный директор

В.С. Лаптев

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке имущества и содержит следующую информацию:

№ п/п	Наименование	Информация
1	Объект оценки	Жилой дом, общей площадью 34,00 кв.м., расположенный на земельном участке общей площадью 3385,00 кв.м. по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, д. Кызыл-Яр, ул. Свободы, д. 18.
1.1	Балансовая стоимость на дату оценки	Отсутствует, поскольку Объект оценки принадлежит физическому лицу
1.2	Текущее использование	По назначения
2	Права на Объект оценки, учитываемые при определении его стоимости	Вид права: собственность
2.1.	Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-197033249 от 05.08.2024 г. (См. приложение 4 к Отчету)
2.2.	Субъекты права	Ахметова Глюза Мазитовна
2.3.	Ограничения и обременения указанных прав	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
3	Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
4	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Итоговая величина стоимости объекта оценки может использоваться в качестве независимого профессионального суждения о величине стоимости объекта оценки для целей купли-продажи. Результаты оценки достоверны только при их использовании, определенном условиями Договора на проведение оценки. Использование результатов возможно только в рамках принятых оценщиком допущений.
5	Вид стоимости	Рыночная стоимость
6	Дата оценки	14 июля 2025 года
7	Дата осмотра	Степень детализации работ по осмотру – полный, по состоянию на 14.07.2025 г.
8	Сроки проведения оценки	До 27 июля 2025 года
9	Допущения, на которых должна основываться оценка, а также иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость Объекта оценки	Оценка базировалась на информации, отраженной в документах, предоставленных Заказчиком в качестве исходных данных, на информации, полученной в результате интервью с Заказчиком; Иное: Заказчику не требуется расчет возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки (в соответствии с требованиями п.30 ФСО №7).

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**Сведения о Заказчике оценки**

Таблица 3.1.

Фамилия имя отчество Заказчика	Ахметова Глюза Мазитовна
Паспорт РФ	8015 №264187 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в Калининском районе города Уфы 10.11.2015 г.

Сведения об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Экспертиза»

Адрес: г. Тюмень, пр. Заречный, 35,

ИНН: 7203513160, ОГРН: 1207200020312

Расчетный счет: 40702810402500086642

к/с 30101810845250000999

Банк: ТОЧКА ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ», БИК 047102651.

Сведения об оценщиках, с которым юридическое лицо заключило трудовой договор

Таблица 3.2.

Оценщик	Лаптев Владислав Сергеевич
Местонахождение оценщика	г. Тюмень
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»), находящейся в г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13, свидетельство № 516, дата включения в реестр 12.08.2014 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 001005, регистрационный номер 24-04 выдан ФГАОУ ВО «Тюменский государственный университет» 12 ноября 2013 года.
Сведения о страховой гражданской ответственности	Страховой полис оценщика при страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности», № TPL-2300131-96-116 от 05 мая 2025 года, выдан ООО «АМТ Страхование» сроком до 31 мая 2026 года (страховая сумма 300 000 руб.).
Стаж работы в оценочной деятельности	С 12.08.2014 г.

Таблица 3.3.

Оценщик	Орловский Олег Георгиевич
Местонахождение оценщика	г. Тюмень
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»), находящейся в г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13, свидетельство № 1075, дата включения в реестр 20.11.2020 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 001010, регистрационный номер 24-09 выдан ФГАОУ ВО «Тюменский государственный университет» 12 ноября 2013 года.
Сведения о страховой гражданской ответственности	Страховой полис оценщика при страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности», № TPL-2300131-96-372 от 05 мая 2025 года, выдан ООО «АМТ Страхование» сроком до 31 мая 2026 года (страховая сумма 300 000 руб.).
Стаж работы в оценочной деятельности	С 01.02.2017 г.

Сведения о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Таблица 3.3.

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке объекта оценки сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в целях получения открытой информации при анализе рынка объекта оценки. Опыт организаций и квалификация специалистов признается достаточной и достоверной для проведения оценки объекта оценки.
--	---

4. ПОЛОЖЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ И СОБЛЮДЕНИИ

Заявление о соответствии

На основании своих знаний и убеждений, Оценщик, составивший данный отчет, подтверждает, что:

- не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- в отношении объекта оценки не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
- анализ и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются независимым и профессиональным мнением;
- не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо имущественного интереса в оцениваемом объекте, отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору об оценке) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом, также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Заявление о соблюдении

При выполнении оценки объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения МСО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены требования:

- Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральный стандарт оценки " Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО №II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО №III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО №IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО №V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО №VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200;
- Федерального стандарта оценки " Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014г.
- Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация СРОО «СВОД», членом которой является Исполнитель.

5. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

На основании договоренностей, допущения, использованные оценщиком при проведении оценки, подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

Допущения, использованные Оценщиком

- Информация, предоставленная заказчиком, подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации. Не предполагается финансовая или иная ответственность оценщика за обнаружение таких дефектов и за проведение инженерных работ по их исследованию и оценке их влияния на стоимость имущества.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оцененная стоимость основывается на предположении, что ни на имуществе, ни в имуществе нет материалов, которые бы вызвали потерю стоимости. Не предполагается никакой ответственности, что не предприняты действия, чтобы их обнаружить. Предполагается, что Заказчик, если он этого пожелает, нанимает эксперта в этой области.
- Предполагается, что имущество соответствует всем надлежащим федеральным и местным нормам и законам, если соответствующее не указано в отчете об оценке.
- Оценщик не имеет возможности провести осмотр объектов сравнения, поэтому полагается на информацию, представленную в СМИ и в телефонных разговорах с представителем продавца.
- Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.
- Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или

иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

– Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

Специальные условия, использованные Оценщиком

- Идентификация и оценка Объекта оценки производилась на основании документов, предоставленных Заказчиком и личного осмотра, проведенного Оценщиком.
- Других специальных допущений Оценщиком не наложены.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Применяемые стандарты оценочной деятельности:

Настоящая оценка рыночной стоимости Объекта оценки произведена с учетом требований Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и следующих стандартов оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200;
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО №II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200;
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО №III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200;
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО №IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200;
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО №V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200;
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО №VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200;
7. Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки:

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п.2. ФСО №I,II,III,IV,V,VI,7.

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹

С целью идентификации Объекта оценки, установления его количественных и качественных характеристик, Оценщиком были выполнены следующие мероприятия:

- Сбор технической и иной документации, устанавливающей количественные и качественные характеристики Объекта оценки.
- Анализ предоставленной технической и экономической документации.
- Визуальный осмотр Объекта оценки выполненный по состоянию на дату оценки.
- Интервью с Заказчиком.

В результате проведенных мероприятий установлено следующее:

Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В качестве исходных данных об Объекте оценки, позволяющих изучить количественные и качественные характеристики Объекта оценки, оценщиком использованы предоставленные Заказчиком копии следующих документов:

Таблица 7.1.

№ п/п	Наименование документа
1.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-197033249 от 05.08.2024 г.;
2.	Акт осмотра от 14.07.2025

Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения

В настоящем разделе приведены ссылки на источники информации, использованной при проведении оценки, в том числе при анализе рынка.

- <http://kvobzor.ru>;
- <http://www.protown.ru>;
- <https://www.avito.ru/>
- <https://www.etagi.com>
- <http://economy.gov.ru>

На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете об оценке информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки

В настоящем отчете, согласно Заданию на оценку, Объектом оценки является жилой дом, общей площадью 34,00 кв.м., расположенный на земельном участке общей площадью 3385,00 кв.м. по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, д. Кызыл-Яр, ул. Свободы, д. 18;

Месторасположение Объекта оценки

Объект оценки находится в д. Кызыл-Яр Янаульского района

¹ с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

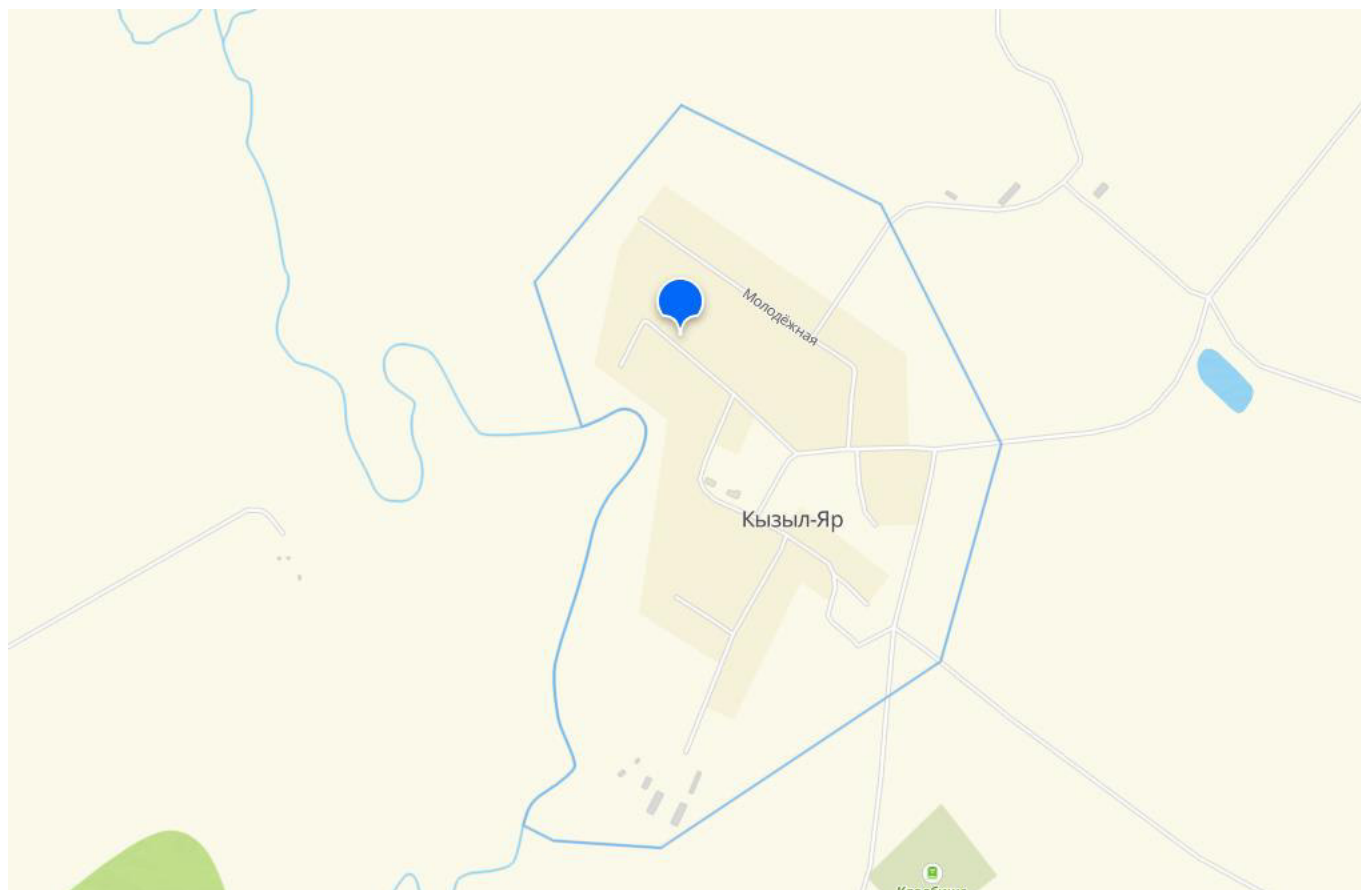


Рис. 7.1. д. Кызыл-Яр Янаульского района

(использован фрагмент <http://maps.yandex.ru/>)

Инфраструктура. Не развита, имеется сельский клуб и начальная школа.

Транспортная доступность. Доступность частным и общественным транспортом.

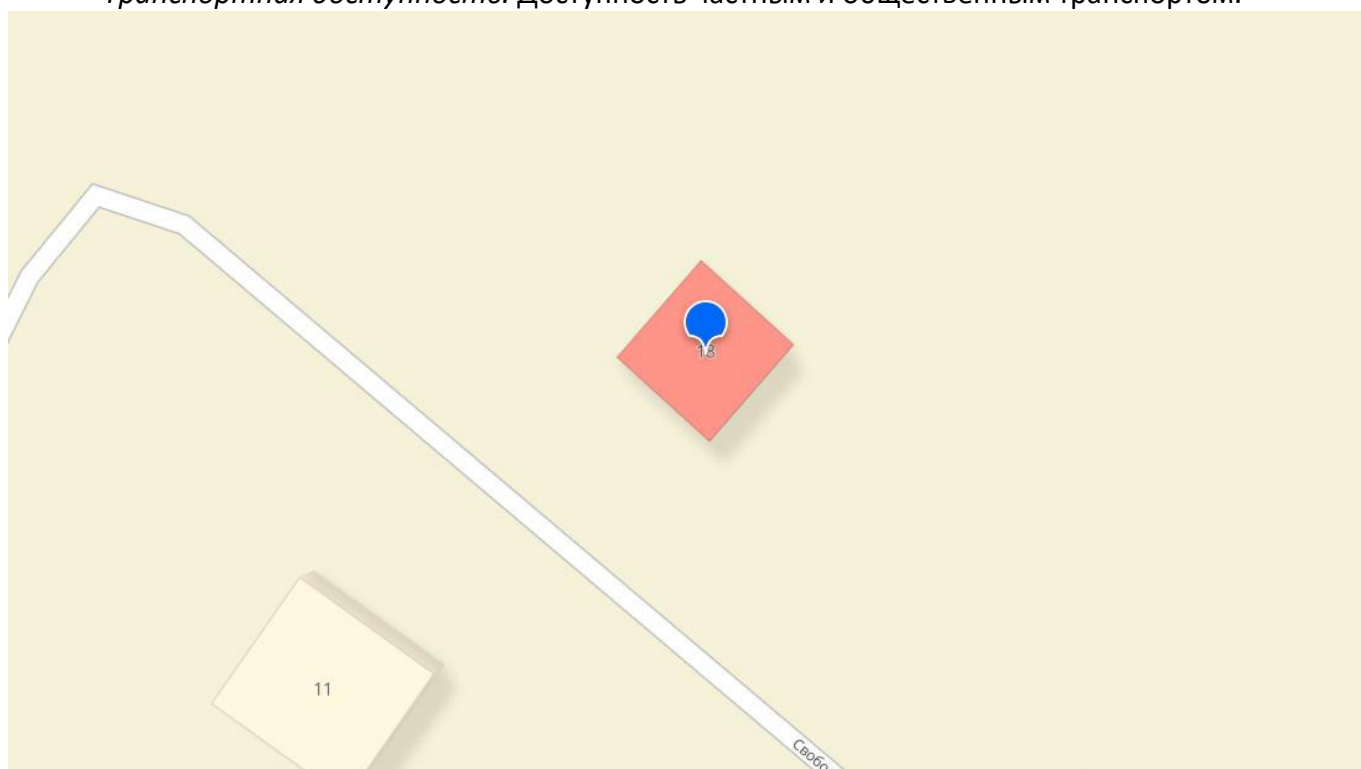


Рис. 7.2. Местоположение Объекта оценки

(использован фрагмент <http://maps.yandex.ru/>)

Сведения, содержащиеся в правоустанавливающих документах на Объект оценки

Таблица 7.2.

Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-197033249 от 05.08.2024 г.;
Объект права	Жилой дом, назначение: жилое, общей площадью 34,00 кв.м.
Адрес объекта (местонахождение)	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, д. Кызыл-Яр, ул. Свободы, д. 18
Субъекты права	Ахметова Глюза Мазитовна
Вид права	собственность
Кадастровый (или условный) номер	02:54:110101:101
Существующие ограничения (обременения) права	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости

Общая характеристика строения

Таблица 7.3.

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Жилой дом
Количество этажей в здании	1, в том числе подземных 0
Год постройки	1975
Материал наружных стен	Деревянные
Материал перегородок	Деревянные
Материал перекрытий	Деревянное
Проемы	
- оконные	Простые
- дверные	Простые
Техническое обеспечение здания	электроснабжение
Физический износ, %	80%
Преобладающая застройка микрорайона	жилая
Качество обустройства двора	отсутствует
Фундамент	Столбчатый

Источник информации: Кадастровый паспорт

Характеристика Объекта оценки в соответствии с техническим паспортом

Таблица 7.4.

Показатель		Описание			
Площадь, кв. м (общая/жилая)		34,00/-			
Количество комнат		2			
Этажность		1			
Высота потолков, м		2,20			
Внутренние инженерные устройства					
Водоснабжение, горячее водоснабжение		Нет данных			
Отопление		Индивидуальное			
Электроснабжение		Есть			
Канализация		Нет данных			
Газоснабжение		Нет данных			
Вентиляция		Нет данных			
Балкон		Нет данных			
Ванная		Нет данных			
Экспликация площади Объекта оценки и описание внутренней отделки					
№ п/п	Назначение	Общая площадь, кв.м	Жилая площадь, кв. м	Описание отделки	
1.	Жилой дом	-	-	Пол -	Дерево -
				Потолок -	Дерево -
				Стены -	Дерево -

	Итого	34,00	-		
--	--------------	--------------	----------	--	--

Характеристика Объекта оценки в соответствии

Таблица 7.5.

Показатель	Описание
Кадастровый номер	02:54:110101:46
Площадь, кв. м	3385,00
Физические свойства	На участке имеется жилой дом
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению
Подъездные пути	Покрытие –грунт

8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Неотъемлемой составной частью оценки рыночной стоимости объекта является концепция наиболее эффективного, т.е. оптимального по доходности использования рассматриваемого объекта. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие "наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправдано, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- а) физическая осуществимость - рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования;
- б) правомочность - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат действующему законодательству;
- в) финансовая оправданность - рассмотрение физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- г) максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вопросы, которые необходимо рассмотреть относятся к физическим возможностям, юридической допустимости, финансовому обоснованию и максимально возможной рентабельности.

Анализ участка как незастроенного

Объект оценки представляет собой жилой дом, расположенный на земельном участке.

Необходимо отметить, что разрешенное использование земельного участка для ведения ЛПХ и ИЖС. В данном отчете оценка земельного участка не проводилась ввиду отсутствия данного требования, анализ наиболее эффективного использования условно свободного участка не проводится.

Анализ участка с имеющимися улучшениями

Юридическая правомочность. Согласно имеющимся документам, назначение оцениваемого объекта недвижимости - жилое. Таким образом, с точки зрения юридической правомочности возможно использование оцениваемого строения только в качестве жилого.

Физическая возможность. Оценщик не располагает данными о проведении каких-либо обследований и экспертизы технического состояния конструктивных элементов здания, в котором расположен Объект оценки. В данном случае вывод о техническом состоянии объекта недвижимости сделан на основании визуального осмотра Объекта оценки и документов на Объект оценки, предоставленных Заказчиком. В результате Оценщик пришел к заключению о физической возможности использования жилого дома по назначению не представляется возможным ввиду незавершённости строительства.

Экономическая приемлемость. С учетом сложившегося соотношения спроса и предложения, оцениваемое помещение будет востребовано на рынке. Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что вариант использования Объекта оценки под жилое назначение является экономически приемлемым.

Максимальная эффективность. Оценщик пришел к выводу, что в соответствии с критериями юридической правомочности, физической возможности и экономической приемлемости Объект оценки имеет единственный возможный вариант использования — в качестве жилого дома, который принят в качестве максимально эффективного (проведение расчетов в данном случае не требуется).

Таким образом, в дальнейших расчетах при определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик будет исходить из того, что наиболее эффективное использование оцениваемого объекта — по существующему назначению, то есть в качестве жилого дома.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно разделу V ФСО №7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ на рынок оцениваемого объекта

1. Политическая среда — высокий уровень неопределённости

- **Геополитика и санкции.** Вооружённый конфликт на Украине, очередные пакеты западных ограничений (в т. ч. запрет на поставку ряда инженерного оборудования и ПО) усилили импортозависимость отрасли и подталкивают к импортозамещению стройматериалов. Рост себестоимости (см. +11 % цемент, +13,5 % гипс, +16,4 % бетон за 2024 г.) фиксируют отраслевые аналитики ([Всеостройке.рф](https://vseostroyke.ru)).
- **Регуляторная поддержка.** Минстрой продлил мораторий на штрафы для застройщиков до конца 2025 г., стремясь смягчить удар по маржинальности проектов в условиях дорогого финансирования (mperspektiva.ru). Параллельно расширена сфера применения счетов эскроу (с 1 марта 2025 г. — и для ИЖС) ([ТЕХНОСУВЕРЕН](https://tehnosuveren.ru)).

2. Макроэкономика: высокая ставка, растущие доходы, инфляция

- Ключевая ставка ЦБ снижена 6 июня 2025 г. до 20 % — всё ещё вдвое выше докризисного уровня (cbr.ru).
- Реальные располагаемые доходы населения в 2024 г. +7,3 %, однако за десятилетие совокупный прирост лишь +6,4 % — рост едва покрывает инфляцию (erzrf.ru).
- Инфляция держится около 7 – 8 % г./г., что «съедает» номинальный рост зарплат и напрямую влияет на платёжеспособный спрос.

3. Ипотека и господдержка — главный драйвер спроса

Показатель	I кв. 2025	Комментарий
Средняя рыночная ставка (новостройки)	28 %	Запретительно высока (Т—Ж)
Льготные программы	7 – 8 %	Продлены до 31.12.2030 г., но объём квот урезается (МоиФинансы.рф)

Показатель	I кв. 2025	Комментарий
Объём средств на эскроу	≈ 6,8 трлн ₽ (1.06.2025)	Доля проектного финансирования 100 % (cbr.ru)

Субсидированная ипотека удерживает первичный рынок от резкого падения, но усиливает зависимость отрасли от бюджета и ключевой ставки: при 1-п.п. росте ставки субсидии дорожают для государства примерно на 30 млрд ₽/год.

4. Социально-демографические факторы

- **Население.** Естественная убыль продолжается; внутренние миграции концентрируют спрос в городах-миллионниках (данные Росстата за янв. 2024 г. фиксируют снижение общих миграционных потоков –21,6 %) (71.rosstat.gov.ru).
- **Кадровый дефицит.** На стройке не хватает 160 тыс. рабочих (март 2025 г.) (alljur.ru), что повышает зарплаты в отрасли и давит на себестоимость.

5. Предложение: строительство на исторических максимумах, но темпы снижаются

- В янв.–май 2025 г. введено 44,7 млн м² (+2 % г./г.), причём май-25 показал –16,8 % к маю-24 — первые признаки охлаждения (erzrf.ru).
- Девелоперы ускоряют ввод, опасаясь сворачивания субсидий; одновременно рост цен на материалы и кадровый дефицит сокращают маржу, и до 30 % компаний рискуют уйти в убыток (rfsistema.ru).

6. Цены: номинальный рост замедляется, в реальном выражении стагнация

- Индекс цен Росстата: I кв. 2025 / IV кв. 2024 — **+4,3 %** первичный, **+0,4 %** вторичный рынок (70.rosstat.gov.ru).
- С начала 2025 г. новостройки подорожали на 7–9 %, вторичка — ~4 %; при инфляции ≈ 7 % это означает реальное «нулевое» удорожание (russian.rt.com).
- Норматив «квадрата» Минстроя повышен до 113 тыс. ₽, подтверждая инфляционное давление на себестоимость (blog.domclick.ru).

7. Рынок аренды — «клапан» для демпфирования спроса

- Предложение квартир в аренду ↑ 23 % кв./кв. (I кв. 2025) (T-J); спрос вырос до рекордных 68 тыс. сделок, но из-за перенасыщения ставки снижаются.
- В 16 миллионниках средняя ставка упала на 8 % за 5 мес. 2025 г., до 34 тыс. ₽/мес (РБК Недвижимость); Москва демонстрирует обратный тренд, сохраняя премию к национальной медиане (РБК Недвижимость).

8. Ключевые риски на горизонте 12–18 мес.

Риск	Потенциальное воздействие
Повышение/волатильность ключевой ставки	Удорожание ипотеки, рост невыплат, заморозка проектов
Свертывание или резкое сокращение бюджетных субсидий	Утрата 30-40 % спроса на первичку
Усиление санкций на высокотехнологичные строй-компоненты	Удорожание отделки, задержки ввода
Кадровый дефицит и демография	Рост зарплат в стройке, слив маржи
Падение реальных доходов при высокой инфляции	Смещение спроса в аренду, давление на цены вторички

9. Потенциал и возможности

- Расширение эскроу на ИЖС открывает новый сегмент для банковского проектного финансирования; объём ипотеки на ИЖС может удвоиться (erzrf.ru).
- Урбан-ренювэйшн, наёмные дома и сервисные апарт-комплексы получают налоговые льготы и становятся точками роста в условиях дефицита доступной покупки.

Итог

Российский рынок жилья в середине 2025 г. находится в «режиме государственной поддержки»:

1. **Спрос** держится за счёт субсидированной ипотеки, тогда как рыночные ставки делают покупку недоступной для средних домохозяйств.
2. **Предложение** ещё бьёт рекорды, но ускорение ввода напоминает «выдавливание» последнего роста перед охлаждением.
3. **Цены** растут номинально, но близки к стагнации в реальном выражении.
4. **Риски** (ставка, санкции, демография) структурно смещают баланс в сторону аренды и делают отрасль зависимой от бюджета и крупных банков.

Для оценщика это означает:

- При анализе первичного сегмента критично учитывать влияние субсидий на цену сделки и устойчивость к их отмене.
- При оценке доходного жилья — акцентировать волатильность арендных ставок и региональный разноречивый.
- В отчётах об обязательствах застройщиков — уделять внимание раскрытию себестоимости, кадровых рисков и механизмов эскроу.

С учётом перечисленных факторов базовый сценарий до конца 2026 г. — **умеренное охлаждение рынка с ростом цен вблизи инфляции и увеличением доли аренды**, при условии сохранения действующих программ поддержки.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе, на рынок объекта оценки.

1. Политический контекст: «спокойный режим управляемости»

- **Региональная стабильность.** Радий Хабиров возглавляет республику с 2018 г.; серьёзных кадровых потрясений или протестов, сопоставимых с событиями 2020 г. в соседнем Татарстане, в Башкортостане в 2024–25 гг. не фиксировалось. Главные политические новости — подготовка к муниципальным выборам 14 сентября 2025 г. (194 кампании, 142 мандата) (Коммерсантъ, cikrb.ru).
- **Градостроительный приоритет.** Правительство запустило платформу «Жильё РБ»: «единое окно» со всеми льготными программами и проектным портфелем застройщиков; акцент — участники СВО и молодые семьи (bashinform.ru).
- **Полит-административный риск небольшой.** Консенсус элит вокруг крупных инвест-проектов (нефтехимия, ВПК) снижает вероятность регуляторных «сюрпризов» для девелоперов — но усиливает зависимость отрасли от госзаказа и бюджета.

2. Социально-экономические ориентиры

Показатель	2024	T1-T4 2025	Тенденция/комментарий
Реальные доходы населения	+8,1 % г./г. (РБК)	—	Рост чуть обгоняет инфляцию
Средняя зарплата	64,5 тыс. ₽ (+17,6 %) (bashinform.ru)	—	Поддерживается оборон-заказом
Общая безработица	1,4 % IV кв. 2024 (РБК)	1,6 % фев–апр 2025 (uchalinka.com)	Минимум по ПФО

Показатель	2024	T1-T4 2025	Тенденция/комментарий
Естественная убыль	–16,5 тыс. чел. за 11 мес. 2024 (mkset.ru)	–3,6 тыс. янв– фев 2025 (gogov.ru)	Демография остаётся негативом

Вывод. Экономика растёт («+26 %» инвестиций, ИПП 104,7 % (bashinform.ru)), рынок труда напряжён, но демографическая «утечка» и естественная убыль ограничивают долгосрочный спрос на покупку жилья.

3. Финансовые условия и ипотека

- **Ставки.** Средняя эффективная ставка по новым ипотекам в апреле 2025 г. — 8,29 % (против 8,6 % год назад) (mkset.ru), тогда как по коммерческим кредитам для застройщиков — 21–23 %.
- **Льготные программы.** Федсемейная/ИТ-ипотека (от 6 %) и региональные субсидии через «Жильё РБ» удерживают платёжеспособный спрос; лимит — 12 млн ₽ по гос-поддержке (finuslugi.ru).
- **Риск.** При сворачивании субсидий +2 п.п. к ставке добавят ~1,5 млрд ₽ годовой нагрузки домохозяйствам и могут «срезать» до 30 % сделок в новостройках.

4. Спрос: цены и аренда

- **Новостройки.** 167,9 тыс. ₽/м² (янв 2025), +0,8 % м./м.; разрыв с «вторичкой» 41 % (119 тыс. ₽/м²) — четвёртый по величине в РФ (РБК).
- **Динамика 2025 г.** Рост цен на первичке за I полуг. ≈ +4 %; вторичка ≈ +1,5 % — оба ниже инфляции ⇒ в реальном выражении стагнация.
- **Аренда.** После зимнего проседания ставки в Уфе: –2,6 % по «однушкам» I кв. 2025 (Собака.ru), но в июне–июле начался разворот: +6,6 % в Ленинском и +1,6 % в Кировском районах (bashinform.ru); комнаты за год +16 % (РБК). **Триггер** — дорогая ипотека переводит часть спроса в найм.

5. Предложение: строительство замедляется, «частники» доминируют

- **Ввод.** 671 тыс. м² за янв–апр 2025 (–26,4 % г./г.) (bashinform.ru), но апрель показал +18,9 % к 2024-му (193 тыс. м²) (РБК).
- **Структура.** 90 % площади — ИЖС; доля крупных девелоперов ≈ 9 % (market-share squeeze).
- **Маржа под давлением.** Рост цен на цемент +11 %, бетон +16 % (федеральные данные) и удорожание проектного финансирования съедают прибыль, особенно у региональных застройщиков без федеральных кредитных линий.

6. Ключевые риски (12–18 мес.)

Риск	Потенциальное влияние
Сворачивание/сокращение льготной ипотеки	–25-30 % сделок на первичке; рост отказов по одобрению
Демографический минус	Снижение среднесрочного спроса, избыточный фонд вторички в райцентрах
Рост стоимости стройматериалов и логистики	Перенос издержек в цену или остановка проектов с низкой маржой
Концентрация рынка в ИЖС	Неравномерное качество объектов, риски «долгостроев» при само-стройке
Геополитическая волатильность	Колебания бюджета, приоритет ВПК → цикличность доходов населения

7. Возможности и «точки роста»

1. **Госпроект «Жильё РБ».** Централизация программ + маркетплейс всех новостроек открывают канал продаж и прозрачность субсидий для малого девелопера.
2. **Промышленный рост (ИПП 104,7 %).** Расширение ВПК и нефтехимии создаёт спрос на служебное и арендное жильё возле Уфы и Салавата.

3. **Налоговые льготы для наёмных домов.** С 2025 г. Уфа входит в пилот по налогообложению апарт-комплексов по пониженной ставке; доходные проекты могут заменить «продажу квартиры» на «арендный кэш-флоу».

Итог для оценщика и инвестора

- **Ценообразование.** В ближайший год номинальный рост «квадрата» прогнозируется в диапазоне 5–6 % ($\approx$ инфляция); реальные цены останутся около нуля.
- **Первичка vs вторичка.** Разрыв цен сохранится, но будет плавно сжиматься по мере исчерпания субсидий. При оценке новостроек важно корректировать стоимость на субсидированный эффект ипотеки.
- **Доходные стратегии.** Рентабельность долгосрочной аренды в Уфе (валовой доход 4,5–5,2 % годовых) начинает выглядеть интереснее, чем прирост стоимости, особенно на фоне низкой безработицы.
- **Риск-факторы.** Следите за лимитами и сроками «семейной»/«IT» ипотеки (федеральный бюджет-2026), колебаниями стоимости цемента, а также демографическими показателями (убыль > 15 тыс./год давит на 10-летнее поглощение).

Анализ рынка объекта оценки

1. Масштаб и структура рынка

Ввод и жилищный фонд

- В 2024 г. сдано 3,348 млн м² (+0,8 % к 2023 г.) — это исторический максимум для республики. ([РБК](#))
- За январь–апрель 2025 г. введено 671,7 тыс. м² (-26,4 % г./г.); 610,7 тыс. м² из них приходится на ИЖС (-18,2 % г./г.) — доля частного домостроения около 90 %. ([РБК](#))
- Башкортостан остаётся третьим в ПФО по объёму ввода после Татарстана и Пермского края. ([РБК](#))

ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОНЦЕНТРАЦИЯ

- Пять крупнейших застройщиков («Первый Трест», «Третий Трест», ИСК г. Уфы, Prime Development, УГАИК) держат лишь 29 % площадей в стройке; лидер «Первый Трест» строит 422 тыс. м² ($\approx$ 12 % рынка). ([Единый Ресурс Застройщиков](#))
- Низкая концентрация и доминирование ИЖС повышают риски разнокачественного предложения и потребительских претензий.

2. Спрос и покупательная способность

Показатель	Значение	Тенденция
Средняя номинальная зарплата (апрель 2025)	72,3 тыс. ₽	+12,2 % г./г. (РБК)
Реальные доходы 2024 г.	+8,1 % г./г.	уверенный рост (РБК)
Средний чек ипотеки (май 2025)	3,72 млн ₽	-5,6 % г./г. (РБК)
Эффективная ставка по новым кредитам	8,3 % (льготные) / 23–25 % (рыночные)	заградительно высокие рыночные проценты (РБК)

Высокие ставки ограничивают доступность покупки: при 25 % годовых ежемесячный платёж по 4 млн ₽ на 20 лет $\approx$ 84 тыс. ₽, что требует дохода > 170 тыс. ₽ — гораздо выше медианы по региону. ([РБК](#))

3. Цены

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

- Уфа, январь 2025 г.: 167,9 тыс. ₽/м²; месячный рост +0,8 %. ([РБК](#))
- С начала 2025 г. новостройки подорожали $\sim$ 4 %, что близко к инфляции → реальная стагнация.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

- Средний «квадрат» во вторичке I пол. 2025 г. — 122 839 Р (+2,5 % за полгода). ([Собака.ru](#))
- Июнь 2025 г.: 132,5 тыс. Р/м² (+7 % г./г.), рост опережает инфляцию, но сделки малочисленны. ([РБК](#))

Разрыв «первичка/вторичка» остается высоким ($\approx 38\text{--}40\%$), однако постепенно сжимается по мере исчерпания льготной ипотеки.

4. Арендный сегмент

- Медианная ставка долгосрочной аренды в Уфе — 25 тыс. Р/мес.; диапазон: 19 тыс. (Дёмский р-н) → 30 тыс. (Советский). ([bashinform.ru](#))
- Во II кв. 2025 г. предложения сократились на 3,5 %, что уже привело к локальному росту ставок в Ленинском (+6,6 %) и Кировском (+1,6 %) районах. ([bashinform.ru](#))
- Gross-yield в массовом сегменте 4,5–5,2 % годовых, что начинает конкурировать с умеренным ростом цен.

5. Социально-демографический фон

- Естественная убыль за XI мес. 2024 г. — -16,5 тыс. чел. (-53 % к 2023 г.), рождаемость 30,4 тыс., смертность 47 тыс. ([Коммерсантъ](#))
- Миграционный приток частично компенсирует убыль в Уфе (+2 092 чел. за I пол. 2024 г.). ([bashinform.ru](#))
- Сокращение численности ограничивает долгосрочный спрос на покупку, особенно за пределами столицы.

6. Государственные программы

- Федеральные «семейная» и «ИТ»-ипотека действуют до 2030 г., лимит 12 млн Р, ставка 6 %.
- Платформа «Жильё РБ» объединяет региональные субсидии и маркетплейс новостроек; приоритет — участники СВО и молодые семьи. ([bashinform.ru](#))
- С 1 марта 2025 г. проектное финансирование и эскроу-счета распространены на ИЖС, что увеличивает стоимость частного строительства, но снижает риски для потребителя. ([РБК](#))

7. Риски (12–18 мес.) и прогноз

Риск	Вероятность	Воздействие
Сокращение льготной ипотеки	Средняя	-25–30 % сделок на первичке
Рост ключевой ставки > 25 %	Низкая	остановка спроса и удлинение экспозиции
Удорожание стройматериалов (+10 % цемент, бетон)	Высокая	перенос затрат в цену или заморозка проектов
Усиление естественной убыли	Средняя	депопуляция малых городов, избыток вторички
Конкуренция аренды	Высокая	конвертация спроса на покупку в наём

Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка оцениваемого объекта

Для более детального анализа цен на квартиры были собраны данные о ценах предложения на двухкомнатные квартиры на рынке жилой недвижимости, сопоставимые с Объектом оценки по этажности и материалу исполнения здания, а также размеру квартиры.

В результате анализа рынка были выявлены следующие предложения по продаже объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому. Выбор ценообразующих факторов обусловлен тенденциями рынка жилой недвижимости.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Применяя доходный подход к оценке, необходимо:

- а) установить период прогнозирования;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п.18 ФСО №1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19 ФСО №1).

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного актива, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому активу.

Данный подход приводит к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются сумма затрат на воспроизводство или замещение и сумма износа и устареваний.

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

- а) определение суммы затрат на воспроизводство или замещение;
- б) определение величины износа и всех видов устареваний;
- в) уменьшение суммы затрат на воспроизводство или замещение на сумму износа и устареваний для получения остаточной стоимости.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. (п. 13 ФСО №1).

Применяя сравнительный подход, необходимо:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

С целью определения итоговой величины стоимости Объекта оценки, оценщик осуществляет согласование результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, либо признает в качестве итоговой величины стоимости результат одного из подходов. п. 8к ФСО №3).

Вывод о применимости подходов в целях данной оценки

В основе *доходного подхода* лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Объект оценки находится в стадии незавершенного строительства и не может эксплуатироваться по своему назначению. Это обстоятельство не позволяет Оценщику использовать доходный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки, например, возведение жилого дома. Используя справочники укрупненной стоимости и корректирующих коэффициентов возможно рассчитать стоимость возведения Объекта оценки. Оценщик принял решение использовать данный подход в рамках данного Отчета.

Применение *сравнительного подхода* для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с объектом, аналогичным оцениваемому. Чтобы применить сравнительный подход для объекта оценки, необходимы аналоги, сопоставимые с объектом оценки по основным физическим характеристикам и степени готовности. В связи с тем, что на рынке имеется достаточно аналогичных объектов, то применение сравнительного подхода является возможным. Поэтому сравнительный подход был использован в расчетах

По мнению Оценщика, возможными подходами к оценке жилого дома является *затратный и сравнительный подходы*, которые в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

Выводы:

По мнению Оценщика, возможными подходами к оценке жилого помещения из трех существующих, можно считать сравнительный и затратный подходы. Исходя из целей оценки и имеющейся информации по объекту оценки, в данном отчете рассматривалась оценка затратным (Метод сравнительной единицы) и сравнительным (Метод сравнительного анализа) подходами, наиболее широко применяемым при оценке объектов в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки будет рассчитана в рамках сравнительного и затратного подходов методами прямого сравнительного анализа и метод сравнительной единицы.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по качеству объекта без чрезмерной задержки.

При затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости улучшений за вычетом накопленного износа плюс стоимость земельного участка.

Процедура оценки включает следующие шаги:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного от улучшений и доступного для наилучшего использования;
- оценка восстановительной (стоимость строительства) или замещающей стоимости зданий и сооружений объекта оценки на действительную дату оценки (прямые и косвенные издержки);
- оценка подходящей для данного проекта предпринимательской прибыли;
- оценка восстановительной или замещающей стоимости зданий и сооружений с учетом предпринимательской прибыли;
- оценка величины общего накопленного износа зданий и сооружений;
- оценка восстановительной или замещающей стоимости зданий и сооружений объекта оценки с учетом общего износа;
- оценка общей стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земли.

Оценка рыночной стоимости земельного участка

Стоимость земельных участков, как правило, определяется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р, «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 10 апреля 2003 года № 1102-р.

В данном отчете использовались «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих подходах: на сравнительном подходе (метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения); на доходном подходе (метод капитализации ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования). Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельных участков используются в методе остатка и методе выделения.

Определение стоимости земельного участка доходным подходом

Поскольку жилые дома и относящиеся к ним земельные участки не являются доходоприносящими активами, на рынке аренды жилых домов отсутствует в достаточном объеме достоверная информация о сдаче в аренду жилых домов и земельных участков (были проанализированы все доступные средства массовой информации: газеты «Блиц», «Квартирный вопрос», «Из рук в руки»; сайты Интернета: arenda.72.ru, 72doma.ru и другие, были опрошены риэлторские компании), позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки будет приносить, а также связанные с оцениваемым объектом расходы, то применение доходного подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка некорректно.

Стоимость земельного участка доходным подходом не рассчитывалась.

Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом

Оценка стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода проводилась с использованием метода сравнительного анализа продаж. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка.

Выбор объектов - аналогов

На основе доступной информации были отобраны следующие объекты - сравнения (аналоги):

Характеристика аналогов

Таблица 6.1

Показатели	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Источник информации	https://www.avito.ru/aktanysh/zemelnye_uchastki/uchastok_318_sot._izhs_3645587364	https://www.avito.ru/birsk/zemelnye_uchastki/uchastok_263_sot._izhs_3637362394	https://www.avito.ru/yanaul/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._izhs_4423798889	https://www.avito.ru/krasnoholmskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_4577309010	https://www.avito.ru/kaltasy/zemelnye_uchastki/uchastok_325_sot._izhs_4105316451
Наименование объекта	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Месторасположение	с. Старая Мушта	д. Кайраково	д. Ахтиял, Центральная ул., 17	с. Красный Холм, Садовая ул., 6	д. Новый Ашит, Зелёная ул.
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата продажи	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025
Площадь земельного участка, соток	31,80	26,30	33,00	30,00	32,50
Стоимость земельного участка, руб.	140 000	129 599	180 000	150 000	130 000
Стоимость 100 м2 земельного участка, руб.	4 403	4 928	5 455	5 000	4 000

Расчет стоимости земельного участка представлен в виде таблицы (Таблица 6.2 настоящего Отчета). Таблица включает в себя характеристики объектов и поправки на разницу в стоимости объекта оценки и объектов, взятых для сравнения. По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже): отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество; положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу. Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта. Корректировки проводятся по следующим элементам сравнения.

Корректировка на вид права: на основании справочника оценщика недвижимости 2022 «Земельные участки» таб. 10, стр. 93-97.

Таблица 12. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Собственность	1,00	1,18	1,35
	Долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,14
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,74	0,87	1,00

Таблица 13. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку			
	Собственность	1,00	1,17	1,34
	Долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,14
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,75	0,88	1,00

Таблица 14. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
	Собственность	1,00	1,15	1,26
	Долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,10
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,80	0,91	1,00

Таблица 15. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Собственность	1,00	1,15	1,27
	Долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,10
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,79	0,91	1,00

Таблица 16. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Собственность	1,00	1,18	1,31
	Долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,76	0,90	1,00

Корректировка на условия финансирования сделки: все аналоги сопоставимы по этому параметру, корректировка не проводилась.

Корректировка на уторговывание: на основании справочника оценщика недвижимости 2022 «Земельные участки» таб. 269, стр. 346.

Таблица 269. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,6%	14,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4%	13,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6%	19,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0%	17,6%

Корректировка на дату продажи: все аналоги представлены к продаже в сопоставимое с датой оценки время. Корректировка не проводилась.

Корректировка на назначение: на основании справочника оценщика недвижимости 2022 «Земельные участки» таб. 247, стр. 303.

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

Корректировка на местоположение: на основании справочника оценщика недвижимости 2022 «Земельные участки» таб. 12, стр. 94.

Таблица 90. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны
объект оценки	Центр города	1,00	1,15	1,19	1,35	1,33	1,40
	Центры деловой активности	0,87	1,00	1,04	1,17	1,16	1,22
	Зоны автомагистралей	0,84	0,96	1,00	1,13	1,12	1,17
	Индивидуальные жилые дома	0,74	0,85	0,88	1,00	0,99	1,04
	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,86	0,89	1,01	1,00	1,05
	Окраины города, промзоны	0,72	0,82	0,85	0,96	0,95	1,00

Таблица 91. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны
объект оценки	Центр города	1,00	1,13	1,26	1,39	1,32	1,55
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,11	1,23	1,16	1,37
	Зоны автомагистралей	0,80	0,90	1,00	1,10	1,05	1,23
	Индивидуальные жилые дома	0,72	0,81	0,91	1,00	0,95	1,12
	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,86	0,95	1,05	1,00	1,18
	Окраины города, промзоны	0,65	0,73	0,81	0,90	0,85	1,00

Таблица 92. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

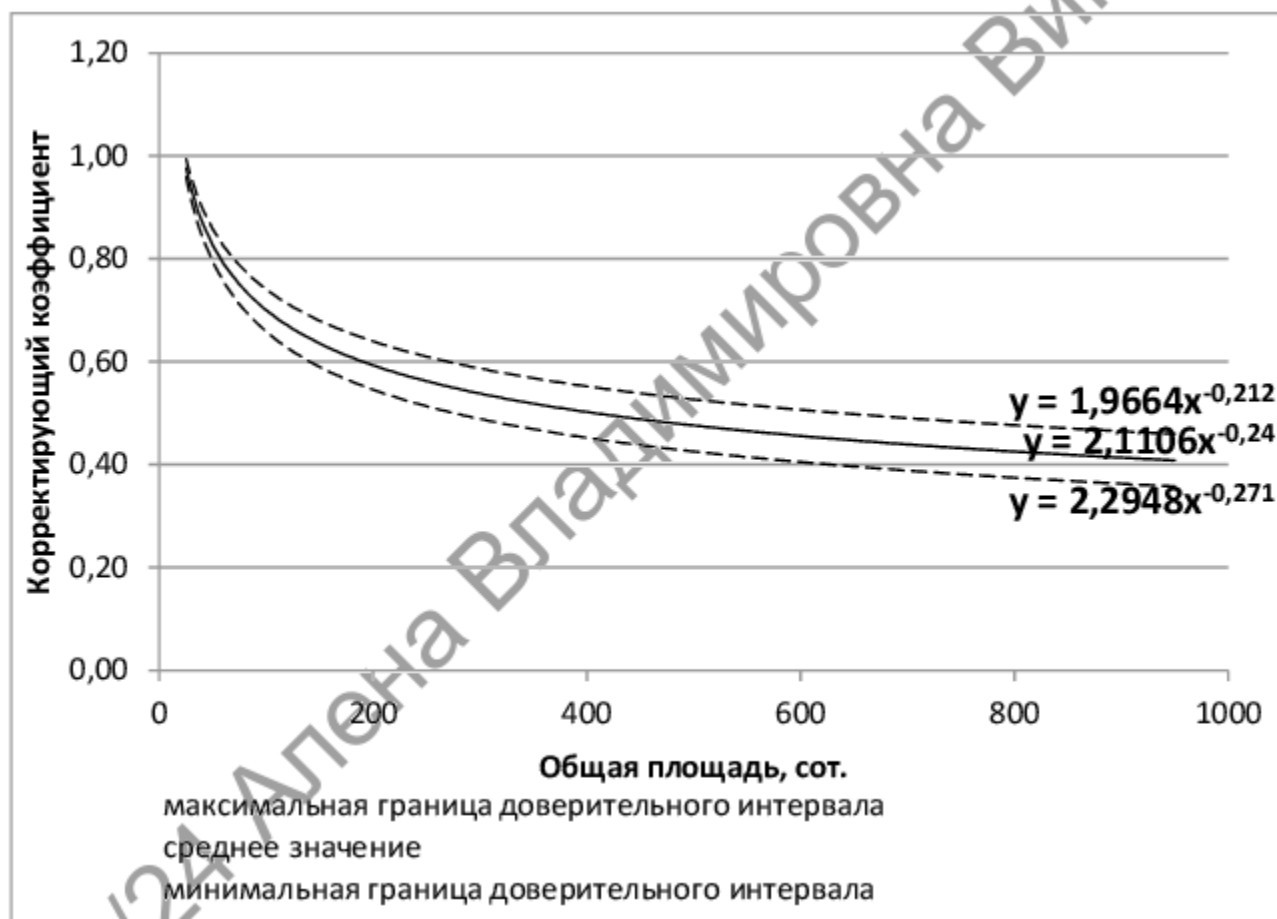
Земельные участки под жилую застройку		аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны
объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,35	1,32	1,31	1,55
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,18	1,16	1,15	1,36
	Зоны автомагистралей	0,74	0,85	1,00	0,98	0,97	1,15
	Индивидуальные жилые дома	0,75	0,86	1,02	1,00	0,99	1,17
	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,87	1,03	1,01	1,00	1,18
	Окраины города, промзоны	0,64	0,74	0,87	0,85	0,85	1,00

Корректировка на удобство подъездных путей: на основании справочника оценщика недвижимости 2022 «Земельные участки» таб. 167, стр. 327.

Таблица 167. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие свободного подъезда к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		свободный подъезд	затрудненный подъезд
объект оценки	свободный подъезд	1,00	1,21
	затрудненный подъезд	0,83	1,00

Корректировка на площадь: на основании справочника оценщика недвижимости 2024 «Земельные участки» рис. 14, стр. 136.



Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж приведен в Таблице 6.2.

Расчет стоимости земельного участка

Таблица 6.2

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Стоимость 100 м2 земельного участка, руб.		4 403	4 928	5 455	5 000	4 000
Условия продажи		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на уторговывание, %		-8,5	-8,5	-8,5	-8,5	-8,5
Стоимость 100 м2 с учетом корректировки, руб.		4 028	4 509	4 991	4 575	3 660
Дата продажи	14 июля 2025 г.	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025
Дата продажи, корректировка (%)		0	0	0	0	0
Стоимость 100 м2 с учетом корректировки, руб.		4 028	4 509	4 991	4 575	3 660
Месторасположение	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, д. Кызыл-Яр, ул. Свободы, д. 18	с. Старая Мушта	д. Кайраково	д. Ахтиял, Центральная ул., 17	с. Красный Холм, Садовая ул., 6	д. Новый Ашит, Зелёная ул.
Месторасположение, корректировка, коэфф.		1	1	1	1	1
Стоимость 100 м2 с учетом корректировки, руб.		4 028	4 509	4 991	4 575	3 660
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид права, корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 100 м2 с учетом корректировки, руб.		4 028	4 509	4 991	4 575	3 660

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Назначение	ЛПХ	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на назначение, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 100 м2 с учетом корректировки, руб.		4 028	4 509	4 991	4 575	3 660
Площадь земельного участка, 100 м2	33,85	31,80	26,30	33,00	30,00	32,50
Корректировка на площадь земельного участка, коэфф.		0,99	0,94	0,99	0,97	0,99
Стоимость 100 м2 с учетом корректировки, руб.		3 968	4 244	4 961	4 444	3 624
Весовые коэффициенты		0,20	0,18	0,21	0,20	0,21
Стоимость 100 м2, руб.	4 249					
Стоимость зем. участка, руб.	143 829					
Стоимость зем. участка, руб. округл.	144 000					

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка по состоянию на дату оценки составляет с учетом допустимого округления - 144 000 руб.

12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Данный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках либо объектах, выставленных на продажу. В его основу положен принцип *замещения*, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

При продажах объектов, подобных оцениваемым, информация об экономических характеристиках и условиях продажи практически недоступна или неполна, и поскольку на текущую дату нет достаточного количества достоверной информации о недавних продажах объектов, аналогичных оцениваемому, для сравнения были отобраны объекты, выставленные на продажу. Описание объектов сравнения и расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом приведено ниже.

Определение корректировок

Общепринятыми элементами сравнения являются: оцениваемые права собственности; условия финансирования; условия продажи; дата продажи; местоположение; физические характеристики.

Для сопоставления нами были выбраны следующие элементы сравнения:

Корректировка на вид права: все аналоги сопоставимы по этому параметру, корректировка не проводилась.

Корректировка на условия финансирования сделки: все аналоги сопоставимы по этому параметру, корректировка не проводилась.

Корректировка на дату продажи: все аналоги сопоставимы по этому параметру, корректировка не проводилась.

Корректировка на условия продажи (уторговывание). Размер корректировки определен на основании справочника оценщика недвижимости-2021 «Жилые дома» таб. 368, стр. 299.

Таблица 299. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,1%	8,0%	10,1%
2. Дома	7,9%	7,0%	8,7%
3. Таунхаусы	8,4%	7,5%	9,2%
4. Коттеджи	8,8%	7,9%	9,7%

Корректировка на месторасположение. Размер корректировки определен на основании справочника оценщика недвижимости-2021 «Жилые дома» таб. 10, 8, стр. 86, 84.

Таблица 10. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома		аналог				
объект оценки	I	1,00	1,13	1,26	1,52	1,81
	II	0,88	1,00	1,11	1,34	1,60
	III	0,79	0,90	1,00	1,21	1,44
	IV	0,66	0,74	0,83	1,00	1,19
	V	0,55	0,63	0,70	0,84	1,00

Таблица 8. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,87	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,79	0,77	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,66	0,63	0,68
Прочие населенные пункты	0,55	0,52	0,58
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,89	0,88	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,80	0,78	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,65	0,70
Прочие населенные пункты	0,57	0,54	0,60

Корректировка на площадь дома. Размер корректировки определен на основании справочника оценщика недвижимости-2021 «Жилые дома» рис. 30, стр. 193.

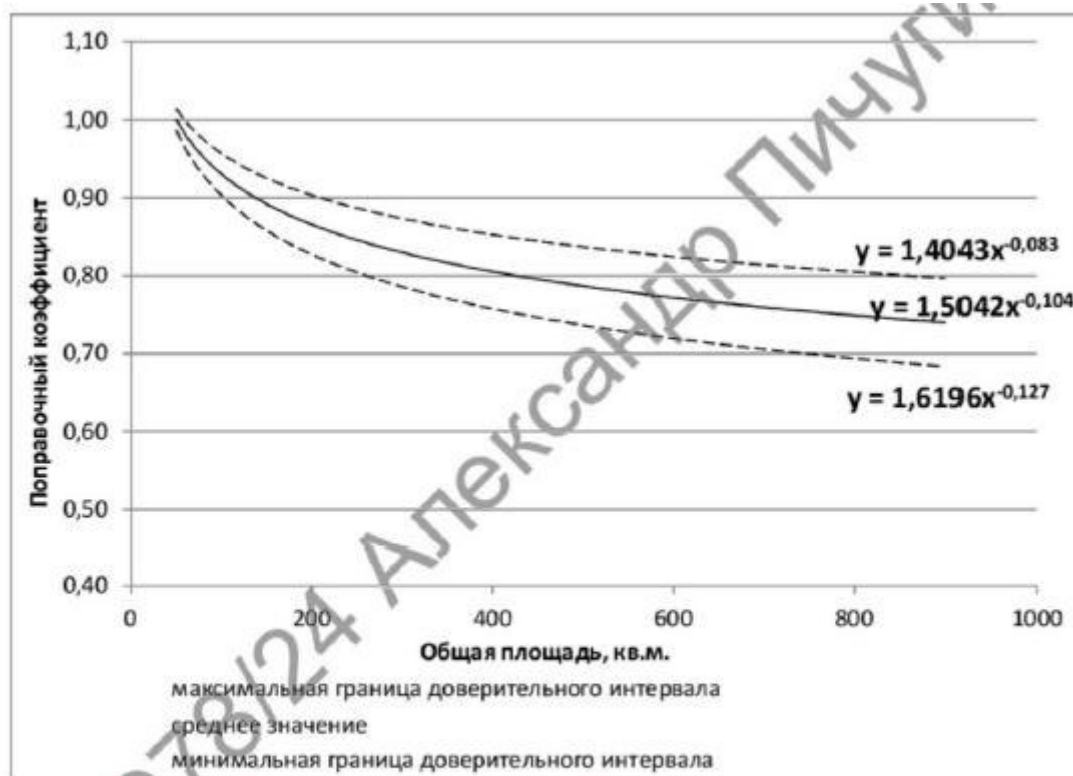


Рис 30. Зависимость удельной цены жилых домов от площади, усредненные данные по России.

Доверительный интервал.

Корректировка на состояние. Размер корректировки определен на основании справочника оценщика недвижимости-2021 «Жилые дома» таб. 168, стр. 254.

Таблица 168. Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м.

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3530	-4730	-6640	-10260
	Косметический	3530	0	-1200	-3110	-6730
	Эконом	4730	1200	0	-1910	-5530
	Стандарт	6640	3110	1910	0	-3620
	Премиум	10260	6730	5530	3620	0

Корректировка на материал стен. Размер корректировки определен на основании справочника оценщика недвижимости-2021 «Жилые дома» таб. 136, стр. 216.

Таблица 136. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России (обновлено 26.03.2024 г.).

Материал стен		аналог			
		кирпичные стены	монолитные стены	блочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,07	1,13	1,25
	монолитные стены	0,93	1,00	1,05	1,17
	блочные стены	0,89	0,95	1,00	1,11
	деревянные стены	0,80	0,85	0,90	1,00

Корректировка на наличие дополнительных построек (бань, гаражей и пр.). Размер корректировки определен на основании справочника оценщика недвижимости-2021 «Жилые дома» таб. 117, стр. 185.

Таблица 117. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие типовых хозяйственных построек», усредненные по городам России.

Наличие типовых хозяйственных построек		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,15
	нет	0,87	1,00

Корректировка на площадь земельного участка. Поправка определена как разность между площадью 1 кв.м земельного участка у объекта оценки и площадью 1 кв.м земельного участка аналога, умноженную на стоимость 1 кв.м земельного участка.

Корректировка на состояние объекта в целом. Размер корректировки определен на основании справочника оценщика недвижимости-2021 «Жилые дома» таб. 147, стр. 228.

Таблица 147. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

Физическое состояние дома		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,33
	удовл.	0,81	1,00	1,08
	неудовл.	0,75	0,93	1,00

Корректировка на наличие ландшафтного дизайна. Размер корректировки определен на основании справочника оценщика недвижимости-2021 «Жилые дома» таб. 38, стр. 113.

Таблица 106. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ландшафтного дизайна», усредненные по городам России.

2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		аналог	
		ландшафтный дизайн	неоформлен- ный участок
объект оценки	ландшафтный дизайн	1,00	1,19
	неоформленный участок	0,84	1,00

Корректировка на тип отопления. Размер корректировки определен на основании справочника оценщика недвижимости-2021 «Жилые дома» таб. 180-182, стр. 269-270.

Таблица 180. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Отопление жилого дома», усредненные по городам России.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
		центральное	газовое	без отопления
объект оценки	центральное	1,00	1,02	1,27
	газовое	0,98	1,00	1,24
	без отопления	0,79	0,81	1,00

Таблица 181. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Отопление жилого дома», усредненные по городам России.

1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		аналог	
		электрическое	без отопления
объект оценки	электрическое	1,00	1,17
	без отопления	0,85	1,00

Таблица 182. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Отопление жилого дома», усредненные по городам России.

1.Дачи, 2.Дома		аналог	
		печное	без отопления
объект оценки	печное	1,00	1,08
	без отопления	0,93	1,00

Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 12.1

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/buraev/o/doma_dachi_kottedzhi/dom_348_m_na_uchastke_27_sot._7313363790	https://www.avito.ru/kirgiz-miyaki/doma_dachi_kottedzhi/dom_312_m_na_uchastke_91_sot._7378400904?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA	https://www.avito.ru/yanaul/doma_dachi_kottedzhi/dom_347_m_na_uchastke_394_sot._7463284365
Местоположение	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, д. Кызыл-Яр, ул. Свободы, д. 18	д. Старотазларово, ул. Дружбы, 1	с. Ильчигулово, Революционная ул., 33	д. Уракаево, Центральная ул., 17
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Стоимость, руб.		350 000	250 000	370 000
Площадь земельного участка, 100 кв.м	33,85	27,00	9,10	39,40
Площадь дома, м2	34,00	34,80	31,20	34,70
Стоимость земельного участка, руб.		114 723,00	38 665,90	167 410,60
Стоимость основного строения, руб.		235 277,00	211 334,10	202 589,40
Стоимость 1 м2, руб.		6 761	6 774	5 838
Условия продажи		предложение	предложение	предложение
Поправка на условия продажи, %		-9,1	-9,1	-9,1
Скорректиров. стоимость 1м2, руб.		6 146	6 157	5 307
Местоположение	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, д. Кызыл-Яр, ул. Свободы, д. 18	д. Старотазларово, ул. Дружбы, 1	с. Ильчигулово, Революционная ул., 33	д. Уракаево, Центральная ул., 17
Поправка на местоположение, %		1	1	1
Скорректиров. стоимость 1м2, руб.		6 146	6 157	5 307
Площадь дома, м2	34,00	34,80	31,20	34,70
Поправка на площадь, коэфф.		1,00	0,99	1,00
Скорректиров. стоимость 1м2, руб.		6 158	6 102	5 318
Материал стен жилого дома	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправка на материал стен, %		1	1	1
Скорректиров. стоимость 1м2, руб.		6 158	6 102	5 318
Общее техническое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на техническое состояние, %		1,00	1,00	1,00
Скорректиров. стоимость 1м2, руб.		6 158	6 102	5 318
Общее состояние отделки объекта	Без отделки	Косметический	Косметический	Косметический
Поправка на техническое состояние, руб.		-3530	-3530	-3530
Скорректиров. стоимость 1м2, руб.		2 628	2 572	1 788
Наличие ландшафтного дизайна	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на ландшафтный дизайн		1,00	1,00	1,00
Скорректиров. стоимость 1м2, руб.		2 628	2 572	1 788
Наличие надворных построек(гараж, баня)	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие надворных построек, руб.		1	1	1
Скорректированная стоимость , руб.		2 628	2 572	1 788
Тип отопления	Печное	Печное	Печное	Печное
Корректировка на тип отопления		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость , руб.		2 628	2 572	1 788
Приведенная стоимость основного строения, руб.		89 348	87 439	60 780
Стоимость земельного участка, руб.		144 000	144 000	144 000
Приведенная стоимость, руб.		233 348	231 439	204 780
Весовые коэфф.		0,340	0,340	0,320
Рночная стоимость округл.руб.	220 000			

Таким образом, стоимость жилого дома и земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет: 220 000 руб.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**Описание процедуры согласования**

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки.

Процедура согласования заключается в определении средневзвешенной величины стоимости объекта оценки, полученной в результате применения трех подходов к оценке (использование или отказ от использования подходов приведены в соответствующих разделах отчета).

В отчете использовался затратный подход для жилого дома и сравнительный подход для земельного участка. В качестве итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки признается результат, рассчитанный затратным подходом для жилого дома и сравнительным подходом для земельного участка (в соответствии с ФСО №3).

Показатели стоимости Объекта оценки, установленные различными подходами

Таблица 13.1.

Наименование Объекта оценки	Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке		
	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Жилой дом, общей площадью 34,00 кв.м., по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, д. Кызыл-Яр, ул. Свободы, д. 18	Не применялся	Не применялся	76 000
Земельный участок, общей площадью 3385,00 кв.м., расположенный по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, д. Кызыл-Яр, ул. Свободы, д. 18	Не применялся	Не применялся	144 000

Заключение о величине рыночной (итоговой) стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки,
на дату оценки 14 июля 2025 г. составляет:

220 000 рублей

Двести двадцать тысяч руб.

Стоимость объекта оценки, определенная в данном отчете об оценке объекта оценки, является величиной формируемой рынком и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником объекта оценки. В случае, если собственник объекта оценки является плательщиком НДС, то предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете об оценке объекта оценки величину итоговой стоимости.

Специалист по оценке

О.Г. Орловский

Генеральный директор ООО «Оценка и Экспертиза»

В.С. Лаптев

СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**Нормативные акты**

1. Гражданский Кодекс РФ, Части 1 и 2;
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в РФ" от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015г.;
4. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ № 298 от 20.05.2015 г.;
5. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ № 299 от 20.05.2015 г.
6. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014 г.
7. Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО № 9)", утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №327 от 01.06.2015г.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности СРОО РОО;
9. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ;
10. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ;
11. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)";
12. ВСН 53-86(р). Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий.

Книги и периодические издания

13. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности. Издание третье, дополненное и переработанное – М.:ООО "Международный дом оценки", 2008.-656 с;
14. Грязнова А.Г., Федотова М.А. "Оценка недвижимости". – М.: Финансы и статистика, 2010.-560 с;
15. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости.- М.:КНОРУС, 2009.-344 с;
16. Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова и др. Оценка недвижимости. М.: КНОРУС, 2010.-752 с;
17. Нагаев Р.Т. "Недвижимость. Терминологический словарь". – Казань: Изд.-ГУП "ПИК "Идел-Пресс", 2000;
18. Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости". - СПб.: Издательство "МКС", 2003;
19. Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997;
20. Каминский А. В., Страхов Ю. И., Трейгер Е. М. "Анализ практики оценки недвижимости" – М.: МАОК, 2004;
21. Техника практической оценки недвижимого имущества и ее особенности в российских экономических условиях. Учебное пособие Государственного университета по землеустройству. Выпуск № 7. – М., 2002;
22. Шелепов В. В., Хренова А. В. Налог на добавленную стоимость при проведении оценки // Вопросы оценки. – 2003. – № 3. – 2004. – С.59-61.
23. Ильин М.О., Лебединский В.И. "Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости".
24. Ильин М.О., Лебединский В.И. "Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами".

Источники

Ресурсы Интернета.

На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете об оценке информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Основными терминами перечисленных выше нормативных документов и профессиональных стандартов, используемыми в настоящем Отчете, являются следующие понятия и определения:

1. Определения ФСО №1:

К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

2. Определения ФСО №2:

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

3. Определения ФСО №3:

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

4. Определения ФСО №7:

Для целей настоящего Федерального стандарта *объектами оценки* могут выступать *объекты недвижимости* - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

5. Определения ФСО №9:

Для целей настоящего Федерального стандарта оценки под *объектом оценки* понимаются *объекты гражданских прав*, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
Результаты фотофиксации объекта оценки в день обследования



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
Материалы и распечатки, используемые в процессе оценки



🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Башкортостан

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 31,8 сот. (ИЖС)

❤️ Добавить в избранное

⚙️ Сравнить

📌 Добавить заметку

140 000 ₽

4 403 ₽ за сотку

Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алия

Частное лицо

На Авито с декабря 2020

Эковклад: -6.08 тонн CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 31,8 сот.

Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Республика Башкортостан, Краснокамский р-н,
Новоязигитовский сельсовет, с. Старая Мушта

Скрыть карту ^



Описание

Продам участок в селе Ст.Мушта! Живописное место, свежий воздух, рядом
речка с различными видами рыб 🐟.

Плодотворная земля 🍓🍌🍓

А так же лес, где можно собрать множество ягод 🍓.

В 2 км от деревни находится река Белая!

Собственник.

Участок 26,3 сот. (ИЖС) 129 599 ₽

Ирина

Показать телефон

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Башкортостан

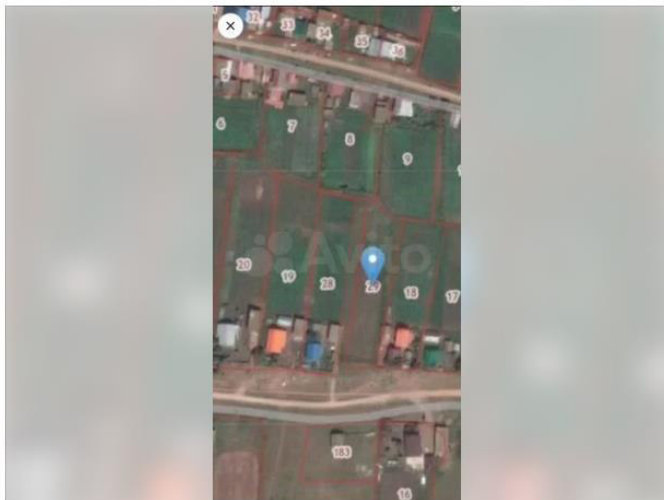
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 26,3 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ирина

Частное лицо

На Авито с сентября 2018

Документы проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

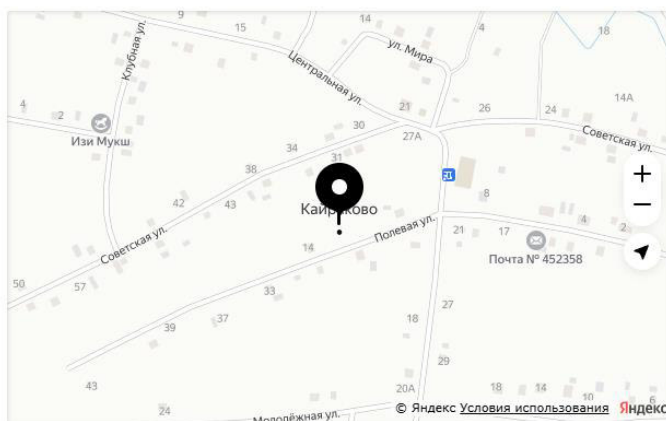
Площадь: 26.3 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Республика Башкортостан, Мишкинский р-н, Кайраковский сельсовет, д. Кайраково

Скрыть карту ^



Описание

Продам земельный участок. Цена ниже его кадастровой стоимости. Участок ровный, без построек в д.Кайраково ул.Молодежная д.8а. Хорошее место для постройки дома. Земля плодородная. Электричество, газ. Расположение и размер участка позволяет разделить его на два и более участков, при необходимости. Кадастровый номер 02:39:050301:29. Чистая продажа. Обременений нет. Один взрослый собственник.Подходит под ипотеку, оплату с использованием любых сертификатов.

Участок 33 сот. (ИЖС) 180 000 Р

Радик Ленаров...

Позвонить через Авито

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Башкортостан

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 33 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

180 000 Р

5 455 Р за сотку

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

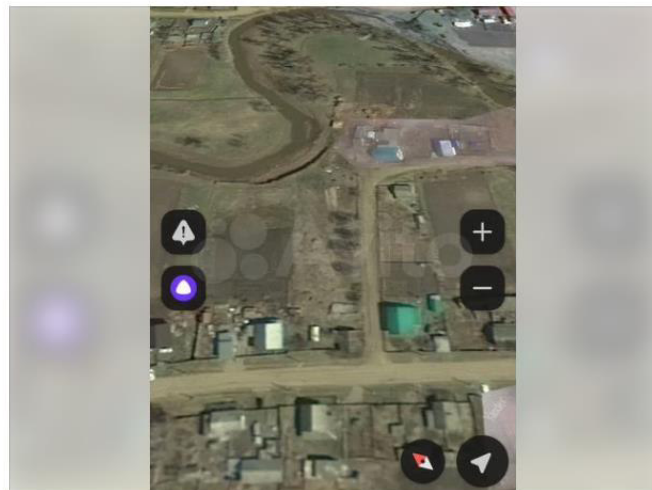
Радик Ленарович Валеев

Частное лицо

На Авито с октября 2012



Подписаться на продавца



Об участке

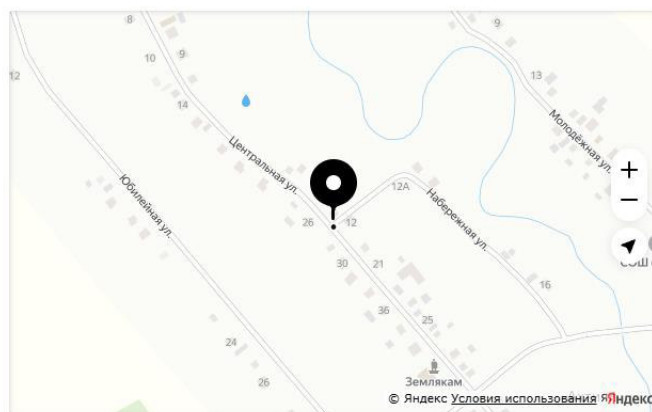
Площадь: 33 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Республика Башкортостан, Янаульский р-н, Истяжский сельсовет, д. Ахтиял, Центральная ул., 17

Скрыть карту ^



Описание

Продам хороший, большой участок по адресу Янаульский район, деревня Ахтиял, улица Центральная 17. Участок расположен на пересечении двух улиц, что позволит вам разделить данный участок на две части, организовать на второй половине участка свой собственный производственный цех, либо небольшое фермерское хозяйство!

Идей для креатива с данным участком множество!

Вдоль участка растут многолетние красивые берёзы!

В нижней части участка протекает речка!

Также на участке имеется вагон-бытовка, его оставляю вам, пригодится при строительстве для складирования инструментов, оборудования и строительных материалов!

Реальному покупателю торг!

Участок 30 сот. (ИЖС) 150 000 Р

Пользователь

Показать телефон

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Башкортостан

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 30 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

На Авито с сентября 2012

Эковклад: ~24 кг CO₂

Подписаться на продавца

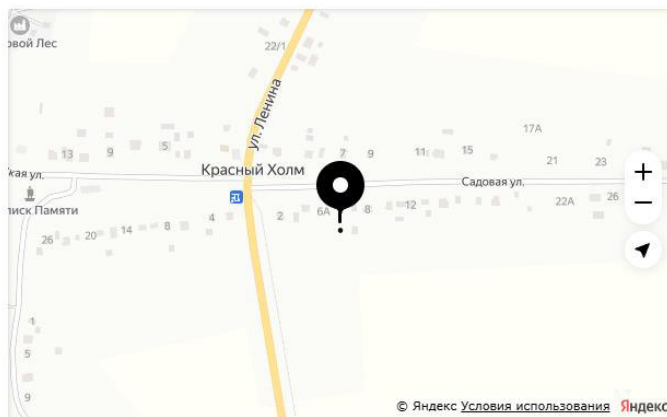
Об участке

Площадь: 30 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Республика Башкортостан, Калтасинский р-н,

Краснохолмский сельсовет, с. Красный Холм, Садовая ул., 6 [Скрыть карту ^](#)

Описание

Продам участок 30сот.

Участок 32,5 сот. (ИЖС) 130 000 Р

Ирина

Позвонить через Авито

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Башкортостан

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 32,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Позвонить через Авито

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ирина

Риелтор

На Авито с июля 2023

Документы проверены



16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

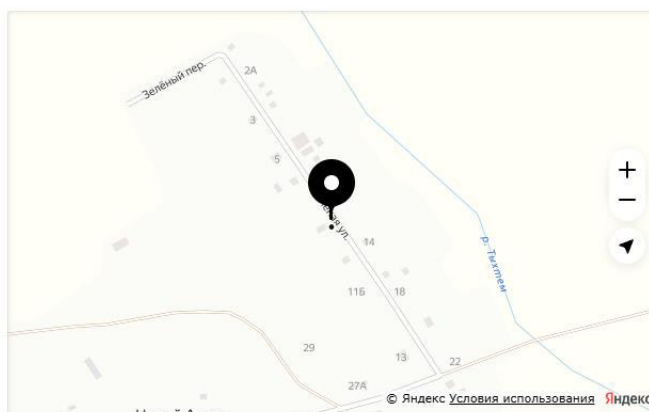
Площадь: 32.5 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Республика Башкортостан, Калтасинский р-н, Кельтеевский сельсовет, д. Новый Ашит, Зелёная ул.

Скрыть карту ^



Описание

Продается земельный участок в живописном, уютном и экологически чистом месте.

Площадь участка: 32,47 соток.

Расположение: р-н Калтасинский, д. Новый Ашит, ул. Зеленая.

О д. Новый Ашит. Магазины, фельдшерско-акушерский пункт. Рядом облагороженный пруд с белыми лебедями. Школа, детский сад находятся на расстоянии 9 км в д. Большой Кельтей, куда детей ежедневно возит автобус. До ближайшего города Нефтекамск 25 минут езды.

Документы готовы к продаже. Один собственник.

Есть возможность построить дом под 6% по семейной ипотеке. Звоните!

Дом 34,8 м² на участке 27 сот. 350 000 Р

Третьякова Еле...

Показать телефон

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Башкортостан

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 34,8 м² на участке 27 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

**О доме**

Количество комнат: 2

Площадь дома: 34,8 м²

Площадь участка: 27 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 1982

Материал стен: бревно

Санузел: на улице

Ремонт: косметический

Электричество: нет

Отопление: печь

Водоснабжение: нет

Газ: нет

Канализация: нет

Расстояние до центра города: 14 км

350 000 Р

10 057 Р за м²

История цены

Показать телефон

8 xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

UNIKOR-Недвижимость
(ЮНИКОР)

Агентство

На Авито с февраля 2015

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Третьякова Елена Андреевна

Расположение

Республика Башкортостан, Бураевский р-н, Тазларовский сельсовет, д. Старотазларово, ул. Дружбы, 1

Показать карту

Спасибо за ответ

Описание

Объявление №41017.

Предлагаю купить дом в Бураевском районе д. Старотазларово**Преимущества расположения:** Дом расположен в удобном месте: рядом остановка транспорта и магазины.**Характеристики дома:**

— Площадь дома: 34,8 кв.м

— Площадь земельного участка: 27 соток, широкий

— Этажность: 1

— Материал стен: сруб

— Фундамент: монолитный

Коммуникации:

— Вода из колодца

— Электричество 380В и 220В

— Перед участком проходит газ (есть возможность подключения)

Дополнительная информация:

— Солнечная сторона

— Очень красивый, широкий и ровный участок

— На участке есть баня.

— Круглогодичный подъезд

— Документы оформлены в собственность

— Арестов и обременений нет

— Один взрослый собственник

Звоните и записывайтесь на показ!

Дом 31,2 м² на участке 9,1 сот. 250 000 Р

Ильсияр

Показать телефон

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Башкортостан

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 31,2 м² на участке 9,1 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

250 000 Р

8 013 Р за м²

История цены

Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xxНаписать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ильсияр

Частное лицо

На Авито с января 2023



Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 2

Площадь дома: 31.2 м²

Площадь участка: 9.1 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Материал стен: бревно

Санузел: на улице

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: септик

Транспортная доступность:

асфальтированная дорога

Инфраструктура: магазин, детский сад, школа

Расстояние до центра города: 25 км

Расположение

Республика Башкортостан, Миякинский р-н,
Ильчигуловский сельсовет, с. Ильчигулово, Революционная
ул., 33

Показать карту

Спасибо за ответ

Описание

Продается дом . Рядом школа, магазины. Все вопросы по телефону. Цена ниже, просто не пропускает объявление . Цена 110 000 рублей . Звоните, уточняйте

Дом 34,7 м² на участке 39,4 сот... 370 000 Р

Алия

Позвонить через Авито

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Башкортостан

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 34,7 м² на участке 39,4 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Позвонить через Авито

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алия

Частное лицо

На Авито с октября 2023



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 1

Площадь дома: 34,7 м²

Площадь участка: 39,4 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Год постройки: 1972

Материал стен: бревно

Терраса или веранда: есть

Санузел: на улице

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: септик

Парковка: гараж

Транспортная доступность:

асфальтированная дорога

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Республика Башкортостан, Янаульский р-н, Байгузинский сельсовет, д. Уракаево, Центральная ул., 17

Показать карту

Спасибо за ответ

Описание

Торг уместен после осмотра на месте.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

Копии документов, удостоверяющих компетенцию оценщика







АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«11» декабря 2020 г.

№1075

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ОРЛОВСКИЙ ОЛЕГ ГЕОРГИЕВИЧ

Томенская область, г. Томень
Паспорт 71 20 №536068, выдан УМВД России
по Томенской области 21.08.2020 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»

А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства



В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ташей, д.23 (БЦ «Euler Gate»), офис 13, тел. 8 (800) 333-67-38

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035349-1

« 27 » октября 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Орловскому Олегу Георгиевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » октября 20 23 г. № 320

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » октября 20 26 г.

ИОИМС № ТРЛ-2500308-96-325
ОТ «07» МАЯ 2025Г.

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

СТРАХОВЩИК	ООО «АИТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, к. 2Б, эт. 3, пом. VII, комн. 50 ИНН 77-07-021441; ОГРН 11771401001; БИК 044525187; Р/С 4071810500020000865; 3501610700030000 57; тел.: 8 (495) 637-5645 Почтовый С/С № 0436 от 11.05.2021 г., выданный ЦБ РФ.	ИНН	8605953767
СТРАХОВАТЕЛЬ	Ассоциация саморегулируемых организаций «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОДО») ЦБ РФ.	ИНН	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском участия в судебных спорах ответственности Лица, доверие на проведение оценки, или третьим лицам в результате нарушения Лицом, риск ответственности которого застрахован, требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.		
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	Оценщик Орловский Олег Георгиевич		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установление вступилим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом правдивости ответственности Лица риск ответственности которого застрахован, за ущерб, причиненный имущественным интересам вышестоящего Лица в результате нарушения требований федеральных стандартов стандартов оценки и правил оценочной деятельности (с учетом положений п. 4.4 Правил страхования)		
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ	В соответствии с разделом 5 Правил страхования.		
СТРАХОВАЯ СУММА (арбитражная)	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп.		
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп. (Исходя из принципов) отсутствует	по одному и каждому страховому случаю	
ФРАНШИЗА	(Исходя из принципов) отсутствует	безусловная, по каждому страховому случаю	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	в соответствии с Договором № ТР-2500308-95 от 07.05.2025г.		
СРОК СТРАХОВАНИЯ	Дата начала «01» июня 2025 г. но в любом случае не ранее момента вступления Лица в силу	Дата окончания «31» мая 2026 г.	
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ	Заказчик, заключивший с Лицом, риск ответственности которого застрахован, до этого не проводившего оценки, или третьим лицам, которым может быть причинен ущерб вследствие проведения оценки Лицом, риск ответственности которого застрахован, - но всегда с учетом п. 2.4 Правил страхования		
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ, в соответствии с Договором № ТР-2500308-95 от 07.05.2025г.			
СТРАХОВЩИК	Григорьев Ольга Юрьевна Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург ФИО, должность, представляющая по документам Должность: ДМН-01700-23 от 14.02.2025г.		

ПОЛИС № ТРЛ-2500308-96-102
от «07» мая 2025г.

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

СТРАХОВЩИК	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Рыжского поля, д.2, эт.3, пом. VIII, комн.59 ИНН 63/1702144-1; КПП 771401001; БИК 044525197; р/с 407018105031200100968; ф/с 30101810700000000787; тел.: 8 (495) 637-6645 Лицензия СИ № 5436 от 11.05.2021 г., выдана ЦБ РФ	ИНН 6685993767
СТРАХОВАТЕЛЬ	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация ПРОО «СВОД») Индивидуальные интересы Страхователя, связанные с риском установления им ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за применение ущерба зазначенному, записанному договору на полис/полисы оценки, или третьим лицам в результате наступления Лицом, риск ответственности которого застрахован, требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.	
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	Оценщик Лаптев Владислав Сергеевич	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установление вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом гражданской ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности (с учетом положений п.4.4 Правил страхования).	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ	В соответствии с разделом 5 Правил страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная)	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп. <i>(цифрами и прописью)</i>	
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп. <i>(цифрами и прописью)</i>	по одному и каждому страховому случаю
ФРАНКЛИЗА	<i>(цифрами и прописью)</i>	безусловно, по каждому страховому случаю
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	в соответствии с Договором № ТЛ-2500308-86 от 07.06.2025г.	
СРОК СТРАХОВАНИЯ	Дата начала «01» июня 2026 г. но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу	Дата окончания «31» мая 2026 г.
ВЫГОДОПРИБОРЕГАТЕЛИ	Заказчик, записавшийся в Листок, риск ответственности которого застрахован, договор на проведение оценки, или третья лица, которые могут быть причинены ущерб вследствие проведения оценки Лицом, риск ответственности которого застрахован, но всегда с учетом п.2.4 Правил страхования.	
ПРОЧЕЕ УСЛОВИЯ, в соответствии с Договором № ТЛ-2500308-86 от 07.06.2025г.	Гитая Ольга Юрьевна	
СТРАХОВЩИК	Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург ФИО, должность, место жительства, на достоверности Договор № ТЛ-2500308-86 от 14.07.2025г.	

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-745-162528/24 от «31» октября 2024 г.

Настоящий Страховой Полис является частью выданной из Договора страхования № 433-745-162528/24 от «31» октября 2024 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА» г. Тюмень, пр. Д. Тихого, д.2, оф.28

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

с «01» декабря 2024 г. по «30» ноября 2025 г.

12 месяцев

«01» декабря 2020 г.

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

ФРАНКИЗА:

Объекты страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физическим лицам, имуществу юридических лиц, муниципальным образования, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации), т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьим лицам в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности	5 000 000,00 рублей	По одному страховому случаю	0 рублей
Объекты страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту	100 000,00 рублей		0 рублей

СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:

5 100 000,00 рублей

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ:

- Максимум наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественными интересами третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьими лицами Страхователю письменной претензии, требующая возмещения убытков или иного возмещения, так и уведомление Страхователя о том, что непревыденные санкции, утраты или (иные) убытки, заключившихся со Страхователем трудовом договоре) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- Страховая заявка распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователем в течение Периода страхования.
- Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (выявлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте policyclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

От Страховщика:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Ленинская, д.12, стр.2
ИНН: 7705041779
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Тюменской области
625026, г.Тюмень, ул.Республики, д.143А
Самуиленко Р.Н., зам. директора филиала в Тюменской области на
основании Доверенности № 172/092-145/24 от 25.04.2024г.
Тел. 83452581767, эл. адрес: filial-KV@tmi.ingos.ru

Документ подписан электронной подписью
ОТПРАВЛЕНО СПАО «ИНГОСТРАХ» Самуиленко Р.Н. 09.12.24 13:56 (NRS) Сертификат: 02DEAF052A02000757281D0002
СПАО «Ингосстрах» является членом Российского союза оценщиков (СИ № 0928, СД № 0928, СД № 0928-03,
СД № 0928-04, СД № 0928-05, СД № 0928-06, СД № 0928-07, СД № 0928-08, СД № 0928-09, СД № 0928-10, СД № 0928-11,
СД № 0928-12, СД № 0928-13, СД № 0928-14, СД № 0928-15, СД № 0928-16, СД № 0928-17, СД № 0928-18, СД № 0928-19,
СД № 0928-20, СД № 0928-21, СД № 0928-22, СД № 0928-23, СД № 0928-24, СД № 0928-25, СД № 0928-26, СД № 0928-27, СД № 0928-28, СД № 0928-29, СД № 0928-30, СД № 0928-31, СД № 0928-32, СД № 0928-33, СД № 0928-34, СД № 0928-35, СД № 0928-36, СД № 0928-37, СД № 0928-38, СД № 0928-39, СД № 0928-40, СД № 0928-41, СД № 0928-42, СД № 0928-43, СД № 0928-44, СД № 0928-45, СД № 0928-46, СД № 0928-47, СД № 0928-48, СД № 0928-49, СД № 0928-50, СД № 0928-51, СД № 0928-52, СД № 0928-53, СД № 0928-54, СД № 0928-55, СД № 0928-56, СД № 0928-57, СД № 0928-58, СД № 0928-59, СД № 0928-60, СД № 0928-61, СД № 0928-62, СД № 0928-63, СД № 0928-64, СД № 0928-65, СД № 0928-66, СД № 0928-67, СД № 0928-68, СД № 0928-69, СД № 0928-70, СД № 0928-71, СД № 0928-72, СД № 0928-73, СД № 0928-74, СД № 0928-75, СД № 0928-76, СД № 0928-77, СД № 0928-78, СД № 0928-79, СД № 0928-80, СД № 0928-81, СД № 0928-82, СД № 0928-83, СД № 0928-84, СД № 0928-85, СД № 0928-86, СД № 0928-87, СД № 0928-88, СД № 0928-89, СД № 0928-90, СД № 0928-91, СД № 0928-92, СД № 0928-93, СД № 0928-94, СД № 0928-95, СД № 0928-96, СД № 0928-97, СД № 0928-98, СД № 0928-99, СД № 0928-100, СД № 0928-101, СД № 0928-102, СД № 0928-103, СД № 0928-104, СД № 0928-105, СД № 0928-106, СД № 0928-107, СД № 0928-108, СД № 0928-109, СД № 0928-110, СД № 0928-111, СД № 0928-112, СД № 0928-113, СД № 0928-114, СД № 0928-115, СД № 0928-116, СД № 0928-117, СД № 0928-118, СД № 0928-119, СД № 0928-120, СД № 0928-121, СД № 0928-122, СД № 0928-123, СД № 0928-124, СД № 0928-125, СД № 0928-126, СД № 0928-127, СД № 0928-128, СД № 0928-129, СД № 0928-130, СД № 0928-131, СД № 0928-132, СД № 0928-133, СД № 0928-134, СД № 0928-135, СД № 0928-136, СД № 0928-137, СД № 0928-138, СД № 0928-139, СД № 0928-140, СД № 0928-141, СД № 0928-142, СД № 0928-143, СД № 0928-144, СД № 0928-145, СД № 0928-146, СД № 0928-147, СД № 0928-148, СД № 0928-149, СД № 0928-150, СД № 0928-151, СД № 0928-152, СД № 0928-153, СД № 0928-154, СД № 0928-155, СД № 0928-156, СД № 0928-157, СД № 0928-158, СД № 0928-159, СД № 0928-160, СД № 0928-161, СД № 0928-162, СД № 0928-163, СД № 0928-164, СД № 0928-165, СД № 0928-166, СД № 0928-167, СД № 0928-168, СД № 0928-169, СД № 0928-170, СД № 0928-171, СД № 0928-172, СД № 0928-173, СД № 0928-174, СД № 0928-175, СД № 0928-176, СД № 0928-177, СД № 0928-178, СД № 0928-179, СД № 0928-180, СД № 0928-181, СД № 0928-182, СД № 0928-183, СД № 0928-184, СД № 0928-185, СД № 0928-186, СД № 0928-187, СД № 0928-188, СД № 0928-189, СД № 0928-190, СД № 0928-191, СД № 0928-192, СД № 0928-193, СД № 0928-194, СД № 0928-195, СД № 0928-196, СД № 0928-197, СД № 0928-198, СД № 0928-199, СД № 0928-200, СД № 0928-201, СД № 0928-202, СД № 0928-203, СД № 0928-204, СД № 0928-205, СД № 0928-206, СД № 0928-207, СД № 0928-208, СД № 0928-209, СД № 0928-210, СД № 0928-211, СД № 0928-212, СД № 0928-213, СД № 0928-214, СД № 0928-215, СД № 0928-216, СД № 0928-217, СД № 0928-218, СД № 0928-219, СД № 0928-220, СД № 0928-221, СД № 0928-222, СД № 0928-223, СД № 0928-224, СД № 0928-225, СД № 0928-226, СД № 0928-227, СД № 0928-228, СД № 0928-229, СД № 0928-230, СД № 0928-231, СД № 0928-232, СД № 0928-233, СД № 0928-234, СД № 0928-235, СД № 0928-236, СД № 0928-237, СД № 0928-238, СД № 0928-239, СД № 0928-240, СД № 0928-241, СД № 0928-242, СД № 0928-243, СД № 0928-244, СД № 0928-245, СД № 0928-246, СД № 0928-247, СД № 0928-248, СД № 0928-249, СД № 0928-250, СД № 0928-251, СД № 0928-252, СД № 0928-253, СД № 0928-254, СД № 0928-255, СД № 0928-256, СД № 0928-257, СД № 0928-258, СД № 0928-259, СД № 0928-260, СД № 0928-261, СД № 0928-262, СД № 0928-263, СД № 0928-264, СД № 0928-265, СД № 0928-266, СД № 0928-267, СД № 0928-268, СД № 0928-269, СД № 0928-270, СД № 0928-271, СД № 0928-272, СД № 0928-273, СД № 0928-274, СД № 0928-275, СД № 0928-276, СД № 0928-277, СД № 0928-278, СД № 0928-279, СД № 0928-280, СД № 0928-281, СД № 0928-282, СД № 0928-283, СД № 0928-284, СД № 0928-285, СД № 0928-286, СД № 0928-287, СД № 0928-288, СД № 0928-289, СД № 0928-290, СД № 0928-291, СД № 0928-292, СД № 0928-293, СД № 0928-294, СД № 0928-295, СД № 0928-296, СД № 0928-297, СД № 0928-298, СД № 0928-299, СД № 0928-300, СД № 0928-301, СД № 0928-302, СД № 0928-303, СД № 0928-304, СД № 0928-305, СД № 0928-306, СД № 0928-307, СД № 0928-308, СД № 0928-309, СД № 0928-310, СД № 0928-311, СД № 0928-312, СД № 0928-313, СД № 0928-314, СД № 0928-315, СД № 0928-316, СД № 0928-317, СД № 0928-318, СД № 0928-319, СД № 0928-320, СД № 0928-321, СД № 0928-322, СД № 0928-323, СД № 0928-324, СД № 0928-325, СД № 0928-326, СД № 0928-327, СД № 0928-328, СД № 0928-329, СД № 0928-330, СД № 0928-331, СД № 0928-332, СД № 0928-333, СД № 0928-334, СД № 0928-335, СД № 0928-336, СД № 0928-337, СД № 0928-338, СД № 0928-339, СД № 0928-340, СД № 0928-341, СД № 0928-342, СД № 0928-343, СД № 0928-344, СД № 0928-345, СД № 0928-346, СД № 0928-347, СД № 0928-348, СД № 0928-349, СД № 0928-350, СД № 0928-351, СД № 0928-352, СД № 0928-353, СД № 0928-354, СД № 0928-355, СД № 0928-356, СД № 0928-357, СД № 0928-358, СД № 0928-359, СД № 0928-360, СД № 0928-361, СД № 0928-362, СД № 0928-363, СД № 0928-364, СД № 0928-365, СД № 0928-366, СД № 0928-367, СД № 0928-368, СД № 0928-369, СД № 0928-370, СД № 0928-371, СД № 0928-372, СД № 0928-373, СД № 0928-374, СД № 0928-375, СД № 0928-376, СД № 0928-377, СД № 0928-378, СД № 0928-379, СД № 0928-380, СД № 0928-381, СД № 0928-382, СД № 0928-383, СД № 0928-384, СД № 0928-385, СД № 0928-386, СД № 0928-387, СД № 0928-388, СД № 0928-389, СД № 0928-390, СД № 0928-391, СД № 0928-392, СД № 0928-393, СД № 0928-394, СД № 0928-395, СД № 0928-396, СД № 0928-397, СД № 0928-398, СД № 0928-399, СД № 0928-400, СД № 0928-401, СД № 0928-402, СД № 0928-403, СД № 0928-404, СД № 0928-405, СД № 0928-406, СД № 0928-407, СД № 0928-408, СД № 0928-409, СД № 0928-410, СД № 0928-411, СД № 0928-412, СД № 0928-413, СД № 0928-414, СД № 0928-415, СД № 0928-416, СД № 0928-417, СД № 0928-418, СД № 0928-419, СД № 0928-420, СД № 0928-421, СД № 0928-422, СД № 0928-423, СД № 0928-424, СД № 0928-425, СД № 0928-426, СД № 0928-427, СД № 0928-428, СД № 0928-429, СД № 0928-430, СД № 0928-431, СД № 0928-432, СД № 0928-433, СД № 0928-434, СД № 0928-435, СД № 0928-436, СД № 0928-437, СД № 0928-438, СД № 0928-439, СД № 0928-440, СД № 0928-441, СД № 0928-442, СД № 0928-443, СД № 0928-444, СД № 0928-445, СД № 0928-446, СД № 0928-447, СД № 0928-448, СД № 0928-449, СД № 0928-450, СД № 0928-451, СД № 0928-452, СД № 0928-453, СД № 0928-454, СД № 0928-455, СД № 0928-456, СД № 0928-457, СД № 0928-458, СД № 0928-459, СД № 0928-460, СД № 0928-461, СД № 0928-462, СД № 0928-463, СД № 0928-464, СД № 0928-465, СД № 0928-466, СД № 0928-467, СД № 0928-468, СД № 0928-469, СД № 0928-470, СД № 0928-471, СД № 0928-472, СД № 0928-473, СД № 0928-474, СД № 0928-475, СД № 0928-476, СД № 0928-477, СД № 0928-478, СД № 0928-479, СД № 0928-480, СД № 0928-481, СД № 0928-482, СД № 0928-483, СД № 0928-484, СД № 0928-485, СД № 0928-486, СД № 0928-487, СД № 0928-488, СД № 0928-489, СД № 0928-490, СД № 0928-491, СД № 0928-492, СД № 0928-493, СД № 0928-494, СД № 0928-495, СД № 0928-496, СД № 0928-497, СД № 0928-498, СД № 0928-499, СД № 0928-500, СД № 0928-501, СД № 0928-502, СД № 0928-503, СД № 0928-504, СД № 0928-505, СД № 0928-506, СД № 0928-507, СД № 0928-508, СД № 0928-509, СД № 0928-510, СД № 0928-511, СД № 0928-512, СД № 0928-513, СД № 0928-514, СД № 0928-515, СД № 0928-516, СД № 0928-517, СД № 0928-518, СД № 0928-519, СД № 0928-520, СД № 0928-521, СД № 0928-522, СД № 0928-523, СД № 0928-524, СД № 0928-525, СД № 0928-526, СД № 0928-527, СД № 0928-528, СД № 0928-529, СД № 0928-530, СД № 0928-531, СД № 0928-532, СД № 0928-533, СД № 0928-534, СД № 0928-535, СД № 0928-536, СД № 0928-537, СД № 0928-538, СД № 0928-539, СД № 0928-540, СД № 0928-541, СД № 0928-542, СД № 0928-543, СД № 0928-544, СД № 0928-545, СД № 0928-546, СД № 0928-547, СД № 0928-548, СД № 0928-549, СД № 0928-550, СД № 0928-551, СД № 0928-552, СД № 0928-553, СД № 0928-554, СД № 0928-555, СД № 0928-556, СД № 0928-557, СД № 0928-558, СД № 0928-559, СД № 0928-560, СД № 0928-561, СД № 0928-562, СД № 0928-563, СД № 0928-564, СД № 0928-565, СД № 0928-566, СД № 0928-567, СД № 0928-568, СД № 0928-569, СД № 0928-570, СД № 0928-571, СД № 0928-572, СД № 0928-573, СД № 0928-574, СД № 0928-575, СД № 0928-576, СД № 0928-577, СД № 0928-578, СД № 0928-579, СД № 0928-580, СД № 0928-581, СД № 0928-582, СД № 0928-583, СД № 0928-584, СД № 0928-585, СД № 0928-586, СД № 0928-587, СД № 0928-588, СД № 0928-589, СД № 0928-590, СД № 0928-591, СД № 0928-592, СД № 0928-593, СД № 0928-594, СД № 0928-595, СД № 0928-596, СД № 0928-597, СД № 0928-598, СД № 0928-599, СД № 0928-600, СД № 0928-601, СД № 0928-602, СД № 0928-603, СД № 0928-604, СД № 0928-605, СД № 0928-606, СД № 0928-607, СД № 0928-608, СД № 0928-609, СД № 0928-610, СД № 0928-611, СД № 0928-612, СД № 0928-613, СД № 0928-614, СД № 0928-615, СД № 0928-616, СД № 0928-617, СД № 0928-618, СД № 0928-619, СД № 0928-620, СД № 0928-621, СД № 0928-622, СД № 0928-623, СД № 0928-624, СД № 0928-625, СД № 0928-626, СД № 0928-627, СД № 0928-628, СД № 0928-629, СД № 0928-630, СД № 0928-631, СД № 0928-632, СД № 0928-633, СД № 0928-634, СД № 0928-635, СД № 0928-636, СД № 0928-637, СД № 0928-638, СД № 0928-639, СД № 0928-640, СД № 0928-641, СД № 0928-642, СД № 0928-643, СД № 0928-644, СД № 0928-645, СД № 0928-646, СД № 0928-647, СД № 0928-648, СД № 0928-649, СД № 0928-650, СД № 0928-651, СД № 0928-652, СД № 0928-653, СД № 0928-654, СД № 0928-655, СД № 0928-656, СД № 0928-657, СД № 0928-658, СД № 0928-659, СД № 0928-660, СД № 0928-661, СД № 0928-662, СД № 0928-663, СД № 0928-664, СД № 0928-665, СД № 0928-666, СД № 0928-667, СД № 0928-668, СД № 0928-669, СД № 0928-670, СД № 0928-671, СД № 0928-672, СД № 0928-673, СД № 0928-674, СД № 0928-675, СД № 0928-676, СД № 0928-677, СД № 0928-678, СД № 0928-679, СД № 0928-680, СД № 0928-681, СД № 0928-682, СД № 0928-683, СД № 0928-684, СД № 0928-685, СД № 0928-686, СД № 0928-687, СД № 0928-688, СД № 0928-689, СД № 0928-690, СД № 0928-691, СД № 0928-692, СД № 0928-693, СД № 0928-694, СД № 0928-695, СД № 0928-696, СД № 0928-697, СД № 0928-698, СД № 0928-699, СД № 0928-700, СД № 0928-701, СД № 0928-702, СД № 0928-703, СД № 0928-704, СД № 0928-705, СД № 0928-706, СД № 0928-707, СД № 0928-708, СД № 0928-709, СД № 0928-710, СД № 0928-711, СД № 0928-712, СД № 0928-713, СД № 0928-714, СД № 0928-715, СД № 0928-716, СД № 0928-717, СД № 0928-718, СД № 0928-719, СД № 0928-720, СД № 0928-721, СД № 0928-722, СД № 0928-723, СД № 0928-724, СД № 0928-725, СД № 0928-726, СД № 0928-727, СД № 0928-728, СД № 0928-729, СД № 0928-730, СД № 0928-731, СД № 0928-732, СД № 0928-733, СД № 0928-734, СД № 0928-735, СД № 0928-736, СД № 0928-737, СД № 0928-738, СД № 0928-739, СД № 0928-740, СД № 0928-741, СД № 0928-742, СД № 0928-743, СД № 0928-744, СД № 0928-745, СД № 0928-746, СД № 0928-747, СД № 0928-748, СД № 0928-749, СД № 0928-750, СД № 0928-751, СД № 0928-752, СД № 0928-753, СД № 0928-754, СД № 0928-755, СД № 0928-756, СД № 0928-757, СД № 0928-758, СД № 0928-759, СД № 0928-760, СД № 0928-761, СД № 0928-762, СД № 0928-763, СД № 0928-764, СД № 0928-765, СД № 0928-766, СД № 0928-767, СД № 0928-768, СД № 0928-769, СД № 0928-770, СД № 0928-771, СД № 0928-772, СД № 0928-773, СД № 0928-774, СД № 0928-775, СД № 0928-776, СД № 0928-777, СД № 092

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

**Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие
количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области
полное наименование органа регистрации прав

05.08.2024г.

№ КУВИ-001/2024-197033249

На основании запроса от 02.08.2024, поступившего на рассмотрение 02.08.2024, сообщаем, что правообладателю Ахметова Глюза Мазитовна; дата рождения: 11.09.1970; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 80 15 № 264187 от 10.11.2015 выдан: Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в Калининском районе города Уфы; СНИЛС: 051-713-674 41; адрес места жительства или места пребывания: Республика Башкортостан, г. Уфа, б-р. Тухвата Янаби, д. 28, кв. 35., по состоянию на 02.08.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	02:54:110101:101
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, д. Кызыл-Яр, ул. Свободы, д. 18
		Площадь:	34
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.08.2013
		номер государственной регистрации:	02-04-20/009/2013-146
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, № б/н, выдан 22.07.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	02:54:110101:101-02/370/2024-1
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	02:54:110101:46
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, с/с. Месягутовский, д. Кызыл-Яр, ул. Свободы, д. 18.
		Площадь:	3385

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Инициалы, фамилия
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

	2.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		05.08.2013
		номер государственной регистрации:		02-04-20/009/2013-145
		основание государственной регистрации:		Договор дарения, № б/н, выдан 22.07.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
		2.3 Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:	02:54:110101:46-02/370/2024-1
3	3.1	Вид объекта недвижимости:		Помещение
		Кадастровый номер:		02:55:020407:129
		Назначение объекта недвижимости:		Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский, б-р. Тухвата Янаби, д. 28, кв. 35
		Площадь:		42.4
	3.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		25.12.2013
		номер государственной регистрации:		02-04-01/429/2013-939
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи с ипотекой в силу закона с оформлением закладной, № б/н, выдан 20.12.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
		3.3 Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:	02:55:020407:129-02/370/2024-2
4	Получатель выписки			Демченко Евгений Владимирович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Ахметовой Глюзы Мазитовны

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			