

ОТЧЕТ № 134/3-21

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

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

г. Уфа –2021 г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

Согласно договору № 21/214=04 от 24 июня 2021 года, заявка №1 от 30.06.2021г., произведена оценка рыночной стоимости объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Белорецк.

Развернутая характеристика объекта оценки произведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться обособленно, а только в сочетании с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная по состоянию на 02 августа 2021 года составляет округленно 2 652 000 (Два миллиона шестьсот пятьдесят две тысячи) рублей с НДС, в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1381	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.3	78,3	884 000
2	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1378	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.5	78,2	884 000
3	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1369	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.7	79,3	884 000
Итого					2 652 000

Все расчеты произведены в соответствии с: Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 г. №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки N1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297; Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 299; Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 298; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом Стандартов и правил Оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г.(протокол №29).

С уважением,
оценщик



Т.Д. Тухватуллин

1.1 Основание для проведения оценки

Договор № 21/214=04 от 24 июня 2021 года, заявка №1 от 30.06.2021г.

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1381	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.3	78,3
2	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1378	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.5	78,2
3	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1369	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.7	79,3

более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате анализа исходных данных и расчетов с применением затратного подхода получена следующая стоимость объектов оценки, по состоянию на 02.08.2021 г.:

- в рамках затратного подхода, стоимость объекта оценки не составила 2 652 000 руб. более подробно см. раздел 12.

- в рамках сравнительного подхода стоимость объекта оценки не рассчитывалась, более подробно см. раздел 10.3.

- в рамках доходного подхода, стоимость объекта оценки не рассчитывалась, более подробно см. раздел 10.4.

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная по состоянию на 02 августа 2021 года составляет округленно 2 652 000 (Два миллиона шестьсот пятьдесят две тысячи) рублей с НДС, в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1381	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.3	78,3	884 000
2	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1378	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.5	78,2	884 000
3	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1369	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.7	79,3	884 000
Итого					2 652 000

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Оценщик опирался на информацию, предоставленную Заказчиком

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1381	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.3	78,3
2	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1378	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.5	78,2

более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

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

Право собственности

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Право на объект
1	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1381	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.3	78,3	№ 02:11:181301:1381-02/107/2018-1 от 17.07.2018 (Хозяйственное ведение)
2	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1378	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.5	78,2	№ 02:11:181301:1378-02/107/2018-1 от 17.07.2018 (Хозяйственное ведение)
3	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1369	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.7	79,3	№ 02:11:181301:1369-02/107/2018-1 от 03.05.2018 (Хозяйственное ведение)

2.3 Ограничения (обременения) этих прав

Сведения о заключенных долгосрочных договорах аренды, сервитутах и прочих обременениях не предоставлены, в предоставленных документах на улучшения земельного участка не зарегистрированы, и при проведении оценки не выявлены. Сведения о притязаниях других лиц не предоставлены.

Ограничения (обременения) права:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Ограничение
1	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1381	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.3	78,3	не зарегистрировано
2	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1378	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.5	78,2	не зарегистрировано
3	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1369	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.7	79,3	не зарегистрировано

2.4 Цель оценки

Оценка рыночной стоимости

2.5 Предполагаемое использование результатов оценки

Для реализации на торгах

2.6 Вид стоимости

Рыночная стоимость

2.7 Дата оценки (дата определения стоимости)

02 августа 2021г.

2.8 Сроки проведения оценки

24 июня - 02 августа 2021г.

2.9 Дата составления отчёта

02 августа 2021г.

2.10 Допущения и ограничительные условия, лежащие в основе оценки

Учитывая интервальный характер рыночной стоимости любого объекта оценки, для целей оценки в настоящем Отчете оценщиком принят вариант, исключаящий максимальные значения величин,

Советом ГСО 29.12.2020г. (протокол №29), данный свод стандартов построен на основе действующих международных Стандартов Оценки (МСО) и Европейских Стандартов Оценки (ЕСО) и подробно описывает требования к процедуре оценки, отчету по оценке и Кодексу поведения оценщика.

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для описания объекта является копия технического паспорта и визуальный осмотр Оценщиком

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика		Объект незавершенного строительства
Год постройки		н/д
Общая площадь, м2.		78,3 кв.м.
Площадь согласно разрешению на строительство		56,7 кв.м.
Объем, куб.м.		449
Кадастровый номер		02:11:181301:1381
Местоположение объекта оценки		Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.3
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины; выщелачивание раствора из швов между блоками
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: состояние не пригодно для эксплуатации

Таблица 1.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей
Кадастровый номер земельного участка	02:11:181301:315
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства индивидуального жилого дома
Площадь, кв.м.	1200
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	408 720
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в г.Белорецк, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>

Участки 02:11:181301:315

Земельный участок 02:11:181301:315

Для строительства индивидуального жилого дома

План 3D → План 2D → Создать участок ИС →

Информация

Объект недвижимости

Земельный участок

Кадастровый номер: 02:11:181301:315

Кадастровый квартал: 02:11:181301

Регион: Республика Башкортостан, р.н. Белорецкий, с. Белорецк, б-р. Воинов-Победителей

Площадь участка: 1 200 кв. м

Срок: Ранее учтенный

Категория земель: Земли населенных пунктов

Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки

Назначение: Для строительства индивидуального жилого дома

Всего объектов: 1

Дата окончания ИС: 29.08.2007

Дата окончания строительства: 17.07.2020

Кадастровая стоимость: 408 720 руб.

Дата окончания ИС: 01.01.2019

Дата окончания ИС: 09.01.2020

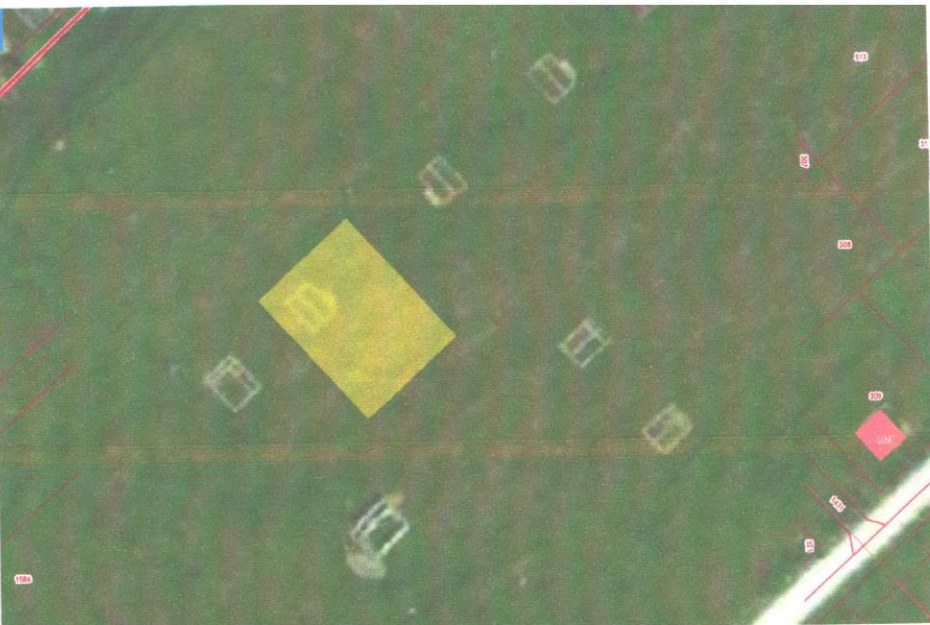


Рис.1.1 Местоположение объекта с кад.№ 02:11:181301:1381

Таблица 2. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика		Объект незавершенного строительства
Год постройки		н/д
Общая площадь, м2.		78,2 кв.м.
Площадь согласно разрешению на строительство		56,7 кв.м.
Объем, куб.м.		449
Кадастровый номер		02:11:181301:1378
Местоположение объекта оценки		Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.5
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины; выщелачивание раствора из швов между блоками
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации, аварийное.

Таблица 2.1. Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей
Кадастровый номер земельного участка	02:11:181301:314
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства индивидуального жилого дома
Площадь, кв.м.	1200
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	408 720
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в г.Белорецк, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как

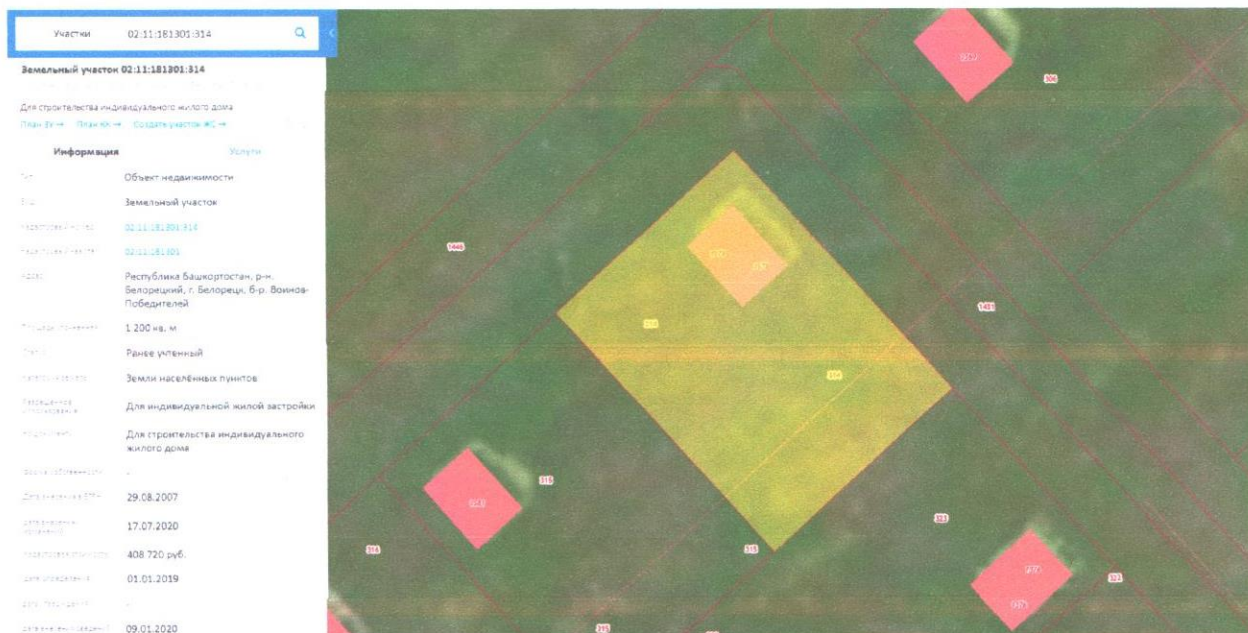


Рис.1.2 Местоположение объекта с кад.№ 02:11:181301:1378

Таблица 3. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика		Объект незавершенного строительства
Год постройки		н/д
Общая площадь, м2.		79,3
Площадь согласно разрешению на строительство		56,7
Объем, куб.м.		449
Кадастровый номер		02:11:181301:1369
Местоположение объекта оценки		Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.7
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	Бетонные ленточные	Трещины; выщелачивание раствора из швов между блоками
коммуникации	электроснабжение по границе участка	

Источник: технический объект оценки, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 3.1. Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей
Кадастровый номер земельного участка	02:11:181301:306
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства индивидуального жилого дома
Площадь, кв.м.	1200
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	408 720
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.

Репутация	Земельный участок расположен в г.Белорецк, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>



Рис.1.3 Местоположение объекта с кад.№ 02:11:181301:1369

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

8.1. Описание социально-экономических условий региона и местоположения объекта оценки

Объект оценки располагается в г. Белорецк в Республике Башкортостан.

Белорецк — город (с 1923 г.) в России на Южном Урале, административный центр Белорецкого района Республики Башкортостан. Образует муниципальное образование город Белорецк со статусом городского поселения как единственный населённый пункт в его составе.

Численность населения											
1970 ^[24]	1973 ^[21]	1976 ^[21]	1979 ^[25]	1982 ^[26]	1986 ^[21]	1987 ^[27]	1989 ^[28]	1992 ^[21]	1996 ^[21]	1998 ^[21]	2000 ^[21]
↗67 099	↗69 000	↗70 000	↗71 246	↗73 000	↗74 000	↗75 000	↘72 434	↗73 800	↘73 400	↘72 900	↗73 300
2001 ^[21]	2002 ^[29]	2003 ^[21]	2005 ^[21]	2006 ^[21]	2007 ^[21]	2008 ^[30]	2009 ^[31]	2010 ^[32]	2011 ^[21]	2012 ^[33]	2013 ^[34]
→73 300	↘71 093	↗71 100	↘70 300	↘69 700	↘69 100	↘68 842	↘68 308	↗68 806	↘68 800	↘68 363	↘67 735
2014 ^[35]	2015 ^[36]	2016 ^[37]	2017 ^[38]	2018 ^[39]	2019 ^[40]	2020 ^[41]					
↘66 939	↘66 584	↘66 171	↘65 801	↘65 477	↘65 054	↘64 921					

Экономика

Белорецк является одним из крупнейших центров чёрной металлургии Башкортостана. В городе развиты металлообработка, машиностроение, деревообработка и пищевая промышленность.

Предприятия

- Завод Весового Оборудования
- Уральский пружинный завод
- Белорецкий металлургический комбинат
- СТИН
- Белорецкий завод рессор и пружин
- Белорецкий лесокомбинат
- Белорецкий хлебокомбинат
- Белорецкий завод железобетонных изделий
- Белорецкий маслосырокомбинат
- Белорецкий мясокомбинат

Таблица 4. Перечень объектов отобранных для определения стоимости земельного участка

№ п/п	Местоположение	Права	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта руб.	Источник информации
1	Белорецк, Белорецк, Тенистая ул., 19	собствен- ность	Замечательный вид, ровный участок, свет, газ, вода. ТОРГ. Рассмотрю все варианты. Пишите.	1 200,0	1 000 000,0	www.avito.ru, 12.06.2021 918-312-59-23
2	Белорецк, Белорецк, Тенистая ул., 19	собствен- ность	Замечательный вид, ровный участок, свет, газ, вода. ТОРГ. Рассмотрю все варианты	1 200	950 000	www.avito.ru, 15.07.2021, 8-918-312-23
3	Белорецк, ул. Тенистая	собствен- ность	Место в тупике, есть свет газ. Выселки 2. Назначение земельного участка ИЖС.	1 250	900 000	ivoayadres.ru, 18.05.2021 965-928-45-11

Источник :СМИ

Таблица 5. Расчет стоимости права аренды земельных участков

Показатель	Объект оценки	
Тип объекта	аналог 1	аналог 2
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)	Земельный участок	Земельный участок
Цена за 1 кв.м. , руб	833,3	791,7
Цена предложения, руб.	1 000 000	950 000
Условия продажи	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %	-16,6%	-16,6%
Откорректированная цена, руб	695,0	660,3
Передаваемые права	долг.аренда	собственность
Корректировка, %	-14,00%	-14,00%
Откорректированная цена, руб	597,7	567,8
Местоположение объекта	Башкортостан Респ, г.Белорецк, Тенистая ул., 19	Белорецк, Белорецк, Тенистая ул., 19
Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	0,76	0,76
Корректировка,% за 1 кв.м. жилья	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	597,7	567,8
Наличие коммуникаций	по границе	по границе
Корректировка %	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	597,7	567,8

Общая площадь , кв. метров	1 200,0	1 200,0	1 200,0	1 250,0
Корректировка на площадь	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб	597,7	567,8	567,8	516,4
Суммарная поправка по аналогу	30,6%	30,6%	30,6%	30,6%
Удельный вес	1,00	0,333	0,333	0,333
Коэффициент вариации	7,3%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	560,64			
Рыночная стоимость объекта, руб.	672 771			

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 6. Расчет стоимости права аренды земельных участков

№ п/п	Местоположение	Площадь земельного участка, руб	Стоимость права аренды за 1 кв.м., руб.	Стоимость права аренды ЗУ, руб.
1	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.3	1200	560,64	672 771
2	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.5	1200	560,64	672 771
3	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.7	1200	560,64	672 771

Источник: Расчеты Оценщика

$$Y_B = (1 - I / \sum I) / (n - 1)^1, (12)$$

где Y_B - удельный вес аналога
 I - абсолютная величина суммарной поправки
 n - количество аналогов

7. Коэффициент вариации.

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

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (13)$$

где V - искомый показатель, σ - среднее квадратичное отклонение, \bar{X} - средняя величина. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Рыночная стоимость прав на земельные участки по сравнительному подходу составляет на дату оценки:

№ п/п	Местоположение	Площадь земельного участка, руб	Стоимость права аренды ЗУ, руб.
1	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.3	1200	672 771
2	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.5	1200	672 771
3	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.7	1200	672 771

12.2. Определение стоимости зданий

Определение стоимости затрат на замещение (Сзам) производилось с использованием сборника: Ко-Инвест «Жилые дома 2016 г», Ко-Инвест №113 «Индексы цен в строительстве октябрь 2020».

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в последовательности:

- подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);
- определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- произвести расчёты стоимости объекта.

Подбор справочного здания-аналога производится следующим образом:

- просматривается оглавление соответствующих разделов справочника, выбирается их подраздел, соответствующий оцениваемому зданию по этажности и основному материалу стен;
- просматриваются технические описания зданий-аналогов выбранного подраздела, и из них отбирается здание-аналог с планировочными решениями, наиболее близкими к оцениваемому зданию;
- принимается решение о выборе класса качества здания-аналога с учетом класса качества оцениваемого здания.

Корректировка справочных стоимостных показателей.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-

¹ «Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости», В.Ардзинов, В.Александров

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkaipro2021@mail.ru

Таблица 7. Расчет восстановительной стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Код источника спр. инф.	Сборник	Ед. изм.	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, руб.	Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов										Скорректированный показатель стоимости, руб/ед.изм.	Стоимость затрат и прочие расходы, руб						
1	Объект незавершенного строительства	КС-1А	ЖЗ.04.001.0558	Ко-Инвест Жилые дома 2016 стр.175	Площадь, кв.м.	56,7	руб/кв.м.	59 416,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,079	1,116	1,116	71 520,59	4 05	
									- на разнице в объеме задания														
									- на сейсмичность														
									- на величину прочих и непредвиденных затрат														
									- на региональное различие в уровне цен														
									- на зональное различие в уровне цен														
									- на изменение цен после издания справочника														
									- по учету налога на добавленную стоимость														
									Общий корректирующий коэффициент по второй группе правок (произведение перечисленных коэффициентов)														
									Значение прибавля предпринимателя														
2	Объект незавершенного строительства	КС-1А	ЖЗ.04.001.0558	Ко-Инвест Жилые дома 2016 стр.175	Площадь, кв.м.	56,7	руб/кв.м.	59 416,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,079	1,116	1,116	71 520,59	4 05	
									- на разнице в объеме задания														
									- на сейсмичность														
									- на величину прочих и непредвиденных затрат														
									- на региональное различие в уровне цен														
									- на зональное различие в уровне цен														
									- на изменение цен после издания справочника														
									- по учету налога на добавленную стоимость														
									Общий корректирующий коэффициент по второй группе правок (произведение перечисленных коэффициентов)														
									Значение прибавля предпринимателя														
3	Объект незавершенного строительства	КС-1А	ЖЗ.04.001.0558	Ко-Инвест Жилые дома 2016 стр.175	Площадь, кв.м.	56,7	руб/кв.м.	59 416,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,079	1,116	1,116	71 520,59	4 05	

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9. Расчет физического износа

№	Показатели	
1	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	584 357
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	350 614
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	233 743
5	Фактический возраст здания, лет	8
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,10
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	22 439
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	350 614
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	22 439
ИТОГО		373 053
2	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	584 357
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	350 614
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	233 743
5	Фактический возраст здания, лет	8
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,10
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	22 439
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	350 614
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	22 439
ИТОГО		373 053
3	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	584 357
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	350 614
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	233 743
5	Фактический возраст здания, лет	8
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,10
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	22 439

Источник: расчеты Оценщика

Примечание к таблице: нормы амортизационных отчислений приняты к расчету согласно Постановления Совета министров СССР от 22 октября 1990 г. N 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», для капитальных зданий, норма амортизационных отчислений составляет 1,2 % в год.

Фактический возраст принят 8 лет.(по дате выдачи разрешения на строительство 2013 г)

Таблица 10. Расчет стоимости в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Стоимость затрат на замещение, руб.	Физический износ, руб	Стоимость затрат на замещение за минусом износа, руб.
1	Объект незавершенного строительства	78,3	584 356,9	373 053	211 303
2	Объект незавершенного строительства	78,2	584 356,9	373 053	211 303
3	Объект незавершенного строительства	79,3	584 356,9	373 053	211 303
Итого		156,5	1 753 071	1 119 160	633 910

Источник: расчеты Оценщика

оценки составляет:

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Стоимость затрат на замещение за минусом износа, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Итого стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства	78,3	211 303	672 771	884 075
2	Объект незавершенного строительства	78,2	211 303	672 771	884 075
3	Объект незавершенного строительства	79,3	211 303	672 771	884 075
Итого		156,5	633 910	2 018 313	2 652 224

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

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

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

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. В процессе оценки оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода. Строительство отдельно взятого помещения в здании – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведёт к большой погрешности в вычислениях. **Данному подходу присваиваем весовой коэффициент – 1,0.**

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. В настоящее время рынок коммерческой недвижимости в РБ достаточно развит, что говорит о том, что стоимость, полученная в рамках этого подхода, является среднерыночной, и наиболее полно отражает рыночную ситуацию в данном сегменте. **Данный подход не применялся.**

3. Доходный подход отражает цену оцениваемого объекта, исходя из тех доходов, которые может принести данный объект недвижимости, согласно принципу ожидания. А ожидаемая доходность, для инвестора, должна быть выше или на уровне среднерыночной доходности, исходя из анализа среднерыночной доходности по индексу ММВБ, как альтернативный вариант инвестиций. **Данный подход не применялся.**

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная по состоянию на 02 августа 2021 года составляет округленно 2 652 000 (Два миллиона шестьсот пятьдесят две тысячи) рублей с НДС, в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1381	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.3	78,3	884 000
2	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1378	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.5	78,2	884 000
3	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1369	Башкортостан Респ, г.Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д.7	79,3	884 000
Итого					2 652 000

1. Разрешения на строительство (копии).
2. Выписки из ЕГРН (копии)
3. Фотографии объекта оценки.

15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

№	Наименование, вид данных	Чем или кем устанавливаются	Источник получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписки из ЕГРН, технический паспорт (копии)	ГУП ФЖС РБ
2	Аналоги для определения цен на объекты недвижимости	СМИ	www.avito.ru

Отчет подготовил:

Другие специалисты не привлекались.



Тухватуллин Т.Д.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. "Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". Издание второе, переработанное и дополненное"./ООО КО-Инвест.М.-2016г..
2. Правила оценки физического износа зданий. ВСН 53-86 (р). Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР/ Прейскурантиздат. М. - 1988, 72 стр.
3. Оценка доходной недвижимости. Учебник для вузов. С.В. Грибовский./Издательское объединение "Питер". СПб. 2001 г. – 336 стр.
4. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанов. - М.: Финансы и статистика, 2008.-384с.
5. Сайт Государственного комитета по статистике РФ. <http://www.gks.ru/>
6. Сайт информационного агентства "РосБизнесКонсалтинг". <http://www.rbs.ru>
7. Сайт информационного агентства "АК&М". <http://www.akm.ru/rus/>
8. Сайт Минэкономразвития РФ. <http://www.economy.gov.ru/>
9. Сайт Федерального агентства кадастра объектов недвижимости. <http://www.kadastr.ru/>
10. Справочник оценщика недвижимости, под. Ред. Лейфера Л. А. 2016 г., том 1,2,3
11. "Оценщик Башкортостана". Научно-практический журнал.
12. Сайт бесплатных объявлений www.avito.ru.
13. Исследование рынка коммерческой недвижимости ООО КИТ Инженеръ, expert-russia@mail.ru
14. Справочник «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2020» Под редакцией Лейфера Л. А. 2020 г.
15. Индексы цен в строительстве". Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. Выпуск 113. 2020г.



объект с кад.№ 02 11 181301 13 69 (2).JPG



объект с кад.№ 02 11 181301 13 69 (3).JPG



объект с кад.№ 02 11 181301 13 78 (1).JPG



объект с кад.№ 02 11 181301 13 78 (2).JPG



объект с кад.№02 11 181301 13 81 (1).JPG



объект с кад.№02 11 181301 13 81 (2).JPG