

ОТЧЕТ № 134/4-21

об оценке рыночной стоимости объектов
незавершенного строительства, расположенных
по адресу: Республика Башкортостан,
Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково

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 №3 от 30.06.2021г., произведена оценка рыночной стоимости объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково.

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 1 918 000 (Один миллион девятьсот восемнадцать тысяч) рублей с НДС, в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1238	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.4	109,2	647 000
2	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1244	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.6	93,1	623 000
3	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1242	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8	109,2	648 000
Итого					1 918 000

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 №3 от 30.06.2021г.

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1238	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.4	109,2
2	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1244	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.6	93,1
3	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1242	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8	109,2

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 1 918 000 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 1 918 000 (Один миллион девятьсот восемнадцать тысяч) рублей с НДС, в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1238	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.4	109,2	647 000
2	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1244	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.6	93,1	623 000
3	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1242	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8	109,2	648 000
Итого					1 918 000

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	02:36:070128:1238	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.4	109,2
2	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1244	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.6	93,1
3	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1242	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8	109,2

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	02:36:070128:1238	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.4	109,2	№ 02-04-43/003/2013-576 от 17.04.2013 (Хозяйственное ведение)
2	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1244	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.6	93,1	№ 02-04-43/003/2013-577 от 17.04.2013 (Хозяйственное ведение)
3	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1242	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8	109,2	№ 02-04-43/003/2013-578 от 17.04.2013 (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	02:36:070128:1238	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.4	109,2	не зарегистрировано
2	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1244	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.6	93,1	не зарегистрировано
3	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1242	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8	109,2	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, исключающий максимальные значения величин, определяющих рыночную стоимость.

Другие, более общие, допущения и ограничения указаны в разделе 4.

2.11 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1238	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.4	109,2
2	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1244	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.6	93,1
3	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1242	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8	109,2

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

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Тех.паспорт	Балансовая стоимость, руб.	Выписка из ЕГРН
1	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1238	109,2	инв.№11313 по состоянию на 28.12.2012	436 153,35	от 08.07.2021г.
2	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1244	93,1	инв.№11314 по состоянию на 28.12.2012	436 264,22	от 08.07.2021г.
3	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1242	109,2	инв.№11315 по состоянию на 28.12.2012	436 596,52	от 08.07.2021г.

2.13 Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиками проанализированы правоустанавливающие документы, и иные документы, определяющие основные характеристики имущества, произведен осмотр и фотографирование объекта оценки. Проведен анализ соответствия данных в документах с результатами проведенного оценщиком осмотра объекта, данными об объекте, содержащимися в общедоступных базах Росреестра, Публичная кадастровая карта, Фонд данных государственной кадастровой оценки. Информация об использованных при проведении расчетов аналогах подтверждается прилагающимися к отчету копиями Интернет-страниц.

2.14 Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Осмотр производился по месту расположения объекта оценки, лично оценщиком, визуально, с использованием цифрового фотоаппарата.

2.15 Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

2.16 Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Нет необходимости.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик – Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.

Правообладатель (хозяйственное ведение) – Государственное унитарное предприятие «фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.

Собственник – Республика Башкортостан.

Оценщик – Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаПро», ИНН 0274962585, ОГРН

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.	109,2	
Кадастровый номер	02:36:070128:1238	
Местоположение объекта оценки	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.4	
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	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.4
Кадастровый номер земельного участка	02:36:070128:531
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства индивидуального жилого дома
Площадь, кв.м.	1626
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	418 451,1
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в с.Кушнаренково, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя
право на объект	№ 02-04-43/011/2012-012 от 29.08.2012 (Аренда)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>

Участки 02:36:070128:531	
Земельный участок 02:36:070128:531	
Для строительства индивидуального жилого дома	
План ЗУ План ИЖС Создать участок ИЖС	
Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
С/с	Земельный участок
кадастровый номер	02:36:070128:531
кадастровый номер	02:36:070128
р-н	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с/с. Кушнаренково, ул. Токарева, д. 4
Площадь участка	1 626 кв. м
статус	Ранее учтенный
категория земель	Земли населенных пунктов
назначение использования	Для индивидуальной жилой застройки
назначение	Для строительства индивидуального жилого дома
дата государственной регистрации	-
дата окончания срока аренды	02.10.2007
дата окончания срока аренды	23.06.2020
кадастровая стоимость	418 451,1 руб.
дата государственной регистрации	01.01.2019
дата государственной регистрации	-



Рис. 1.1 Местоположение объекта с кад. № 02:36:070128:1238

Таблица 2. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства	
Год постройки	н/д	
Общая площадь, м2.	93,1 кв.м.	
Кадастровый номер	02:36:070128:1244	
Местоположение объекта оценки	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.6	
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 2.1. Описание земельного участка

Месторасположение	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.6
Кадастровый номер земельного участка	02:36:070128:529
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства индивидуального жилого дома
Площадь, кв.м.	1627
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	418 708,45
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в с.Кушнаренково, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя
Право на объект	№ 02-04-43/011/2012-012 от 29.08.2012 (Аренда)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>

Земельный участок 02:36:070128:529	
Тип	Объект недвижимости
Ед.	Земельный участок
кадастровый номер	02:36:070128:529
кадастровый номер	02:36:070128
наим.	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Токарева, д. 8
Площадь участка	1 627 кв. м
Тип	Раннее учтенной
категория	Земли населенных пунктов
назначение	Для индивидуальной жилой застройки
назначение	Для строительства индивидуального жилого дома
год постройки	-
дата окончания стр.	02.10.2007
дата окончания стр.	23.06.2020
кадастровая стоимость	418 708,45 руб.
дата окончания стр.	01.01.2019
дата окончания стр.	-
дата окончания стр.	08.01.2020



Рис.1.2 Местоположение объекта с кад.№ 02:36:070128:1244

Таблица 3. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика		Объект незавершенного строительства
Год постройки		н/д
Общая площадь, м2.		109,2 кв.м.
Кадастровый номер		02:36:070128:1242
Местоположение объекта оценки		Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8
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: технический объект оценки, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 3.1. Описание земельного участка

Месторасположение	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8
Кадастровый номер земельного участка	02:36:070128:527
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства индивидуального жилого дома
Площадь, кв.м.	1630
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	419480,5
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в с.Кушнаренково, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя
Право на объект	№ 02-04-43/011/2012-012 от 29.08.2012 (Аренда)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>

Участки	
Участки	02:36:070128:527
Земельный участок 02:36:070128:527	
Для строительства индивидуального жилого дома	
Планы ЗУ	Планы ИЖС
Создать участок ИЖС	
Информация	
Тип	Объект недвижимости
Тип	Земельный участок
Идентификатор	02:36:070128:527
Идентификатор участка	02:36:070128
Адрес	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с/п. Кушнаренков, ул. Токарева, д. 8
Площадь участка	1 630 кв. м
Степень урбанизации	Ранев урбанной
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое назначение	Для индивидуальной жилой застройки
История изменений	Для строительства индивидуального жилого дома
Эксплуатационный номер	-
Дата кадастрового учета	02.10.2007
Дата вступления в силу	23.06.2020
Кадастровая стоимость	419 480,5 руб.
Дата переоценки	01.01.2019
Дата переоценки	-
Дата переоценки	09.01.2020

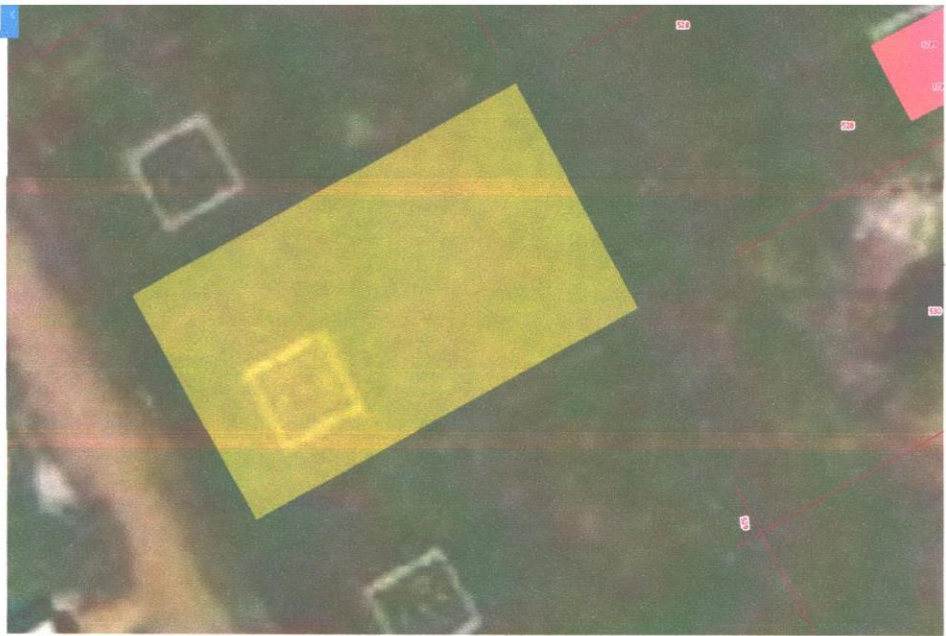


Рис. 1.3 Местоположение объекта с кад. № 02:36:070128:1242

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 с. Кушнаренково в Республике Башкортостан.

Кушнаренково (башк. Кушнаренко) — село, административный центр Кушнаренковского района и Кушнаренковского сельсовета Республики Башкортостан.

Численность населения						
1959 ^[3]	1970 ^[4]	1979 ^[5]	1989 ^[6]	2002 ^[7]	2009 ^[8]	2010 ^[1]
6116	↗7083	↗8615	↗9032	↗10 630	↘9252	↗9870

Согласно переписи 2002 года, преобладающие национальности — башкиры (39 %), татары (39 %).

В селе расположен маслоделательный завод. Выращиваются рожь, пшеница, овёс, ячмень, горох, кормовые культуры. Кушнаренковское телевидение (КТВ) вещает во вторник и пятницу в 20.00 по местному времени.

Источник информации: ru.wikipedia.org

8.2. Обзор рынка недвижимости

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Так, выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно, подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года»). Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%).

Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	177,0	159,9	215,2
Общая площадь , кв. метров	1 626,0	1 570,0	1 000,0
Корректировка на площадь	0,00%	0,00%	-15,00%
Откорректированная цена, руб	177,0	159,9	182,9
Суммарная поправка по аналогу	30,6%	30,6%	45,6%
Удельный вес	1,00	0,259	0,223
Коэффициент вариации	17,9%		
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	159,00		
Рыночная стоимость объекта, руб.	258 540		

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 3У, руб.
1	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.4	1626	159,00	258 540
2	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.6	1627	159,00	258 699
3	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8	1630	159,00	259 176

Источник: *Расчеты Оценщика*

$$U_B = (1 - | \sum I |) / (n - 1)^2, (12)$$

где U_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, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.4	1626	258 540
2	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.б	1627	258 699
3	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8	1630	259 176

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-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных

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

Таблица 10. Расчет физического износа

№	Показатели	
1	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	1 167 501
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	700 501
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)	467 001
5	Фактический возраст здания, лет	14
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,17
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	78 456
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	700 501
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	78 456
ИТОГО		778 957
2	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	1 094 907
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	656 944
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)	437 963
5	Фактический возраст здания, лет	14
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,17
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	73 578
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	656 944
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	73 578
ИТОГО		730 522
3	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	1 167 501
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	700 501
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)	467 001
5	Фактический возраст здания, лет	14
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,17
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	78 456
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	700 501
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	78 456
ИТОГО		778 957

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 14 лет.(по дате выдачи разрешения на строительство 2007 г., дата разрешения на строительство указана в свидетельствах о государственной регистрации права.)

Таблица 11. Расчет стоимости в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Стоимость затрат на замещение, руб.	Физический износ, руб	Стоимость затрат на замещение за минусом износа, руб.
1	Объект незавершенного строительства	109,2	1 167 501,3	778 957	388 544
2	Объект незавершенного строительства	93,1	1 094 906,7	730 522	364 385
3	Объект незавершенного строительства	109,2	1 167 501,3	778 957	388 544
Итого		202,3	3 429 909	2 288 435	1 141 474

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, в рамках затратного подхода стоимость объектов оценки, рассчитанная на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Стоимость затрат на замещение, руб.	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	109,2	1 167 501,3	388 544	258 540	647 085
2	Объект незавершенного строительства	93,1	1 094 906,7	364 385	258 699	623 084
3	Объект незавершенного строительства	109,2	1 167 501,3	388 544	259 176	647 721
Итого		202,3	3 429 909	1 141 474	776 415	1 917 889

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

Объект оценки, рассматриваемые в данном отчёте, оцениваются для определения его обоснованной рыночной стоимости,

При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались количеством информации имеющейся по каждому подходу.

Основываясь на 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 средне-рыночной, 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 1 918 000 (Один миллион девятьсот восемнадцать тысяч) рублей с НДС, в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1238	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.4	109,2	647 000
2	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1244	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.6	93,1	623 000
3	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1242	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8	109,2	648 000
Итого					1 918 000

14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписки из ЕГРН (копии)
2. Технические паспорта (копии).

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.



кад.номер 02 36 070128 12 38 (1).jpg



кад.номер 02 36 070128 12 38 (2).jpg



кад.номер 02 36 070128 12 42 (2).jpg



кад.номер 02 36 070128 12 42 (4).jpg



кад.номер 02 36 070128 12 44 (2).jpg



кад.номер 02 36 070128 12 44 (3).jpg