

**ОТЧЕТ № 018/14-22**

**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 –2022 г.**

Уважаемый Рамиль Махмутович!

Согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №12 от 12.04.2022г., 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 незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, определенная по состоянию на 26 апреля 2022 года составляет округленно:**

№ 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	696 000 (Шестьсот девяносто шесть тысяч) рублей
2	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1244	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.6	93,1	658 000 (Шестьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей
3	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1242	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8	109,2	696 000 (Шестьсот девяносто шесть тысяч) рублей

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,  
Генеральный директор,  
оценщик



Т.Д. Тухватуллин



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценки

Договор № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №12 от 12.04.2022г.

#### 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 26.04.2022 г.:

- в рамках затратного подхода, стоимость объектов оценки составила:

№ 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	695 608
2	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1244	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.6	93,1	658 321
3	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1242	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8	109,2	696 420

более подробно см. раздел 12.

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

- 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 незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, определенная по состоянию на 26 апреля 2022 года составляет округленно:

№ 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	696 000 (Шестьсот девяносто шесть тысяч) рублей
2	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1244	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.6	93,1	658 000 (Шестьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей
3	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1242	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8	109,2	696 000 (Шестьсот девяносто шесть тысяч) рублей

#### 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

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	02:36:070128:1238	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 через аукцион

### 2.6 Вид стоимости

Рыночная стоимость

### 2.7 Дата оценки (дата определения стоимости)

26 апреля 2022г.

### 2.8 Сроки проведения оценки

29 ноября 2021 - 26 апреля 2022г.

### 2.9 Дата составления отчёта

26 апреля 2022г.

### 2.10 Допущения и ограничительные условия, лежащие в основе оценки



данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

12. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости за объект оценки.

## 5. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Подписавшие данный отчет эксперты-оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в объекта оценки, являющейся предметом настоящего отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;
- оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;
- наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями законодательства и стандартами РФ об оценочной деятельности;
- мы осуществили личный осмотр объекта оценки, которая являлась предметом рассмотрения в настоящем отчете;
- в ходе подготовки отчета об оценке вся информация о будущем объекте недвижимости и будущих денежных потоках предоставлена заказчиком.

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный стандарт оценки N1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N297 (далее в этом разделе – ФСО-1). Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N298 (далее в этом разделе – ФСО-2). Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N299 (далее в этом разделе – ФСО-3). Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611 Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

Сводом Стандартов и правил Оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 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

<b>Общая характеристика</b>	<b>Объект незавершенного строительства</b>
<b>Год постройки</b>	н/д
<b>Общая площадь, м2.</b>	109,2
<b>Кадастровый номер</b>	02:36:070128:1238
<b>Местоположение объекта оценки</b>	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.4
<b>Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта</b>	
<b>Конструктивное решение</b>	<b>Состояние</b>



Фундамент бетонные ленточные Трещины; выщелачивание раствора из швов между блоками

Инженерные коммуни- электроснабжение по границе участка  
кации

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

**Примечание:** состояние не пригодно для эксплуатации

Таблица 1.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Башкортостан Респ, Кушнареновский р-н, с.Кушнареново, 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.Кушнареново, 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>

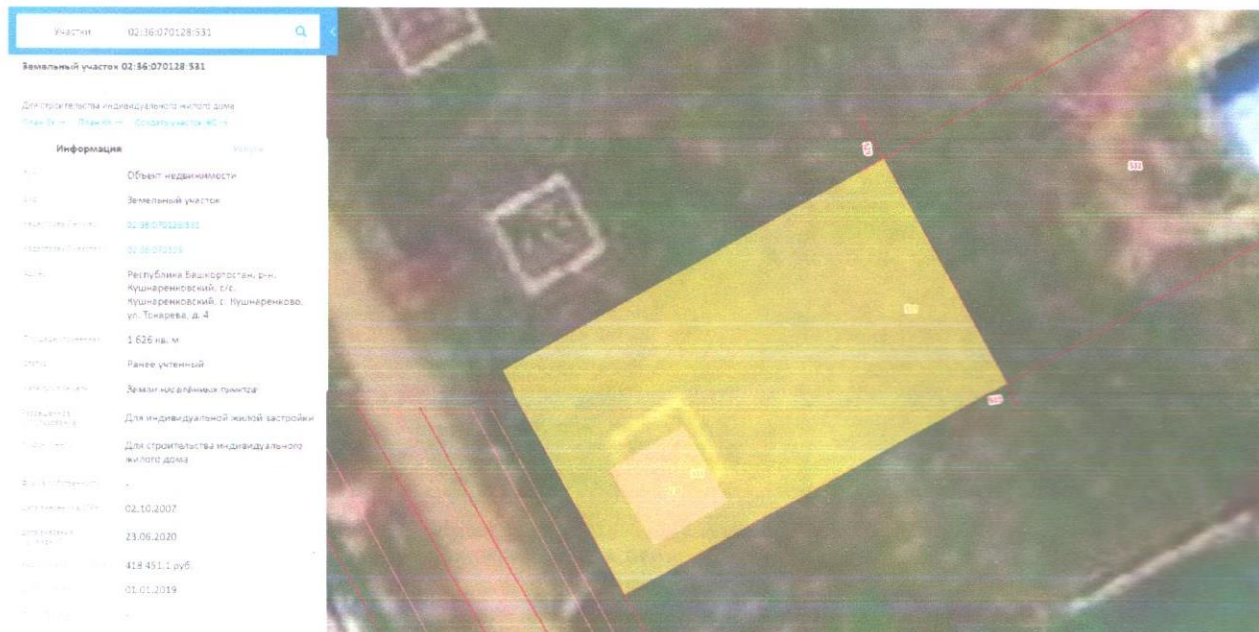


Рис.1.1 Местоположение объекта с кад.№ 02:36:070128:1238

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, Кушнареновский р-н, с.Кушнареново, ул. Токарева, д.6	
<b>Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта</b>		
	<b>Конструктивное решение</b>	<b>Состояние</b>
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины; выщелачивание раствора из швов между блоками
Инженерные	электроснабжение по границе участка	



КОММУНИКАЦИИ

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

**Примечание:** Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 2.1. Описание земельного участка

Месторасположение	Башкортостан Респ, Кушнареновский р-н, с.Кушнареново, 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.Кушнареново, 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>

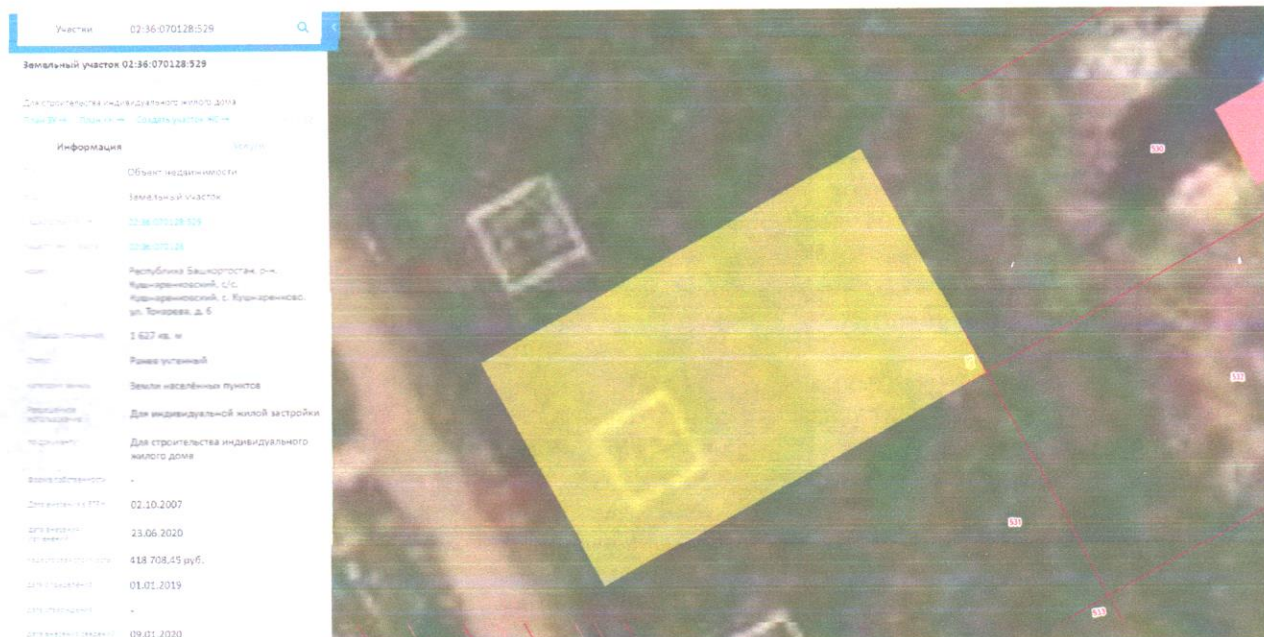


Рис.1.2 Местоположение объекта с кад.№ 02:36:070128:1244

Таблица 3. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства	
Год постройки	н/д	
Общая площадь, м2.	109,2 кв.м.	
Кадастровый номер	02:36:070128:1244	
Местоположение объекта оценки	Башкортостан Респ, Кушнареновский р-н, с.Кушнареново, ул. Токарева, д.8	
<b>Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта</b>		
<b>Конструктивное решение</b>		<b>Состояние</b>
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины; выщелачивание раствора из швов между блоками
Инженерные коммуникации	коммуни- электроснабжение по границе участка	

Источник: технический объект оценки, визуальный осмотр Оценщиком



Таблица 3.1. Описание земельного участка

Месторасположение	Башкортостан Респ, Кушнарэнковский р-н, с.Кушнарэнково, 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.Кушнарэнково, 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>

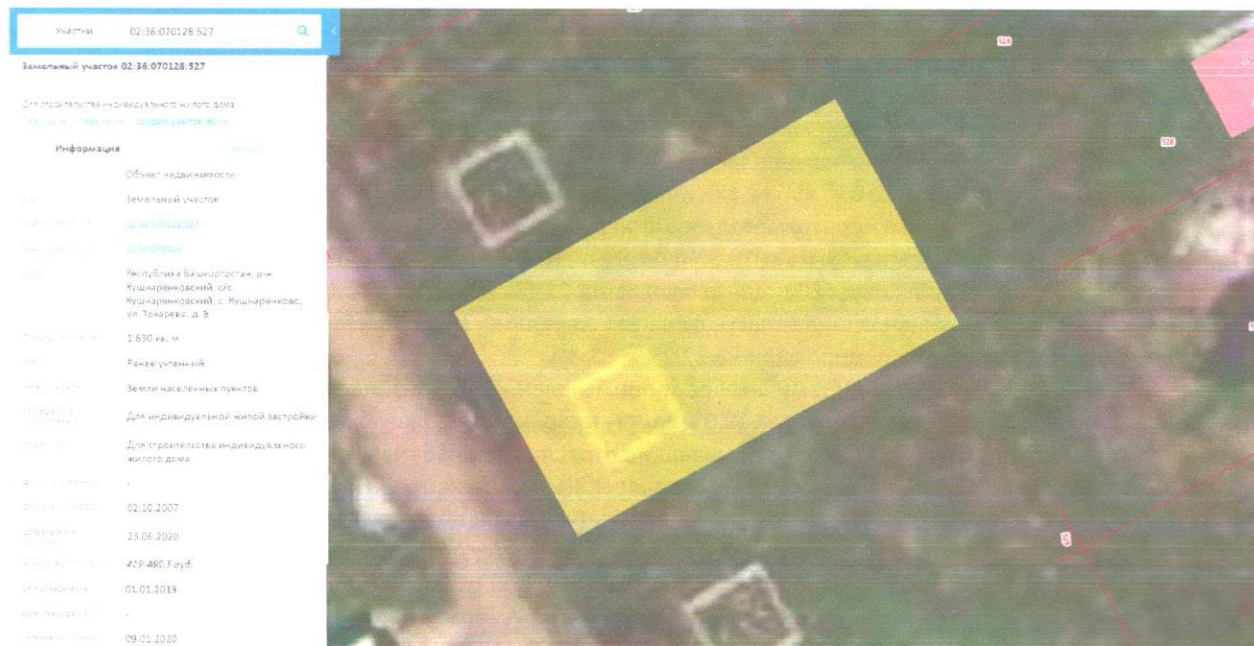


Рис. 1.3 Местоположение объекта с кад.№ 02:36:070128:1242

Примечание: в свидетельствах о государственной регистрации права (см.Приложения) указано, что разрешения на строительство датируются 2007г.

## 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.Кушнарэнково в Республике Башкортостан.

Кушнарэнково (башк. Кушнарэнко) — село, административный центр Кушнарэнковского района и Кушнарэнковского сельсовета Республики Башкортостан.

Численность населения						
1959 <sup>[3]</sup>	1970 <sup>[4]</sup>	1979 <sup>[5]</sup>	1989 <sup>[6]</sup>	2002 <sup>[7]</sup>	2009 <sup>[8]</sup>	2010 <sup>[11]</sup>
6116	7083	78615	79032	710 630	79252	79870

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

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

Источник информации: [ru.wikipedia.org](http://ru.wikipedia.org)

### 8.2. Обзор рынка недвижимости



Таблица 4. Перечень объектов, отобранных для определения стоимости земельного участка

№ /п	Местоположение	Права	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта руб.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, ул. Грибушина, 18	собственность	Продается земельный участок 15,8 соток, ИЖС ,под строительство дома вашей Мечты в с. Кушнаренково, ул.Грибушина,18.Газ, электричество на границе. Участок ровный.Соседи живут. Строится молодежный современный коттеджный поселок .Имеется детский садик, магазины. До Уфы 50 км.Один взрослый собственник, чистая продажа.Быстрый выход на сделку.	1 580,0	520 000,0	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ,15.04.2022,8-917-800-69-75
2	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, Сельская ул.	собственность	Продается земельный участок в с. Кушнаренково Кушнаренковский район по ул. Сельской. Участок ровный.Улица освещённая, рядом новый дет. садик, в проекте ледовый комплекс. Документы в порядке , один собственник. Торг возможен.	1 500,0	500 000	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ,30.03.2022,8-919-610-90-69
3	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, микрорайон Ан-дреевский	собственность	Продам участок под ИЖС. Ул Уфимская. Без построек. 1 собственник.	1 600,0	480 000,0	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ,24.04.2022,8-965-669-04-31
4	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, Вишневая ул., 18	долг.аренда	ровный участок находится в прямой аренде (без аукциона) до 2038г, с. Кушнаренково, ул. Вишневая,26	1 200	350 000	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ,22.04.2022,8-917-371-14-53

Источник :СМИ

Таблица 5. Расчет стоимости права аренды земельных участков

Показатель	Объект оценки		аналог 1		аналог 2		аналог 3		аналог 4	
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	
полнительная информация(коммуникации и др.)			все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	
Цена за 1 кв.м. , руб		329,1	333,3	300,0	291,7					
Цена предложения, руб.		520 000	500 000	480 000	350 000					
Передаваемые права	кратк.аренда	собственность	собственность	собственность	долг.аренда					
корректировка,%		-22,00%	-22,00%	-22,00%	-10,00%					
Уточненная цена, руб	рыночные	256,7	260,0	234,0	262,5					
Словия финансирования	рыночные	0%	0%	0%	0%					
корректировка,%	типичные	256,7	260,0	234,0	262,5					
Уточненная цена, руб	типичные	0%	0%	0%	0%					
Словия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес					
корректировка на торг ,%	0%	0%	0,00%	0,00%	0,00%					
Уточненная цена, руб	256,7	260,0	260,0	234,0	262,5					

Условия рынка (тип продажи)	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %	-16,6%	-16,6%	-16,6%	-16,6%
Откорректированная цена, руб	214,1	216,8	195,2	218,9
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, ул. Токарева, д.4	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, Сельская ул.	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, микрорайон Андреевский	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, Вишнёвая ул.
Отношение цен земельных участков по расположению внутри населенного пункта	0,76	0,76	0,76	0,76
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	214,1	216,8	195,2	218,9
Вид использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	214,1	216,8	195,2	218,9
Наличие улучшений	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	214,1	216,8	195,2	218,9
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	214,1	216,8	195,2	218,9
Общая площадь, кв. метров	1 580,0	1 500,0	1 600,0	1 200,0
Корректировка на площадь	0,00%	0,00%	0,00%	-15,00%
Откорректированная цена, руб	214,1	216,8	195,2	186,1
Суммарная поправка по аналогу	38,6%	38,6%	38,6%	41,6%
Удельный вес	1,00	0,252	0,252	0,245
Коэффициент вариации	7,3%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	203,00			

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 6. Расчет стоимости права аренды земельных участков

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость аренды зу,руб.
1	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.4	02:36:070128:531	1626	203,00	330 078,00
2	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.6	02:36:070128:529	1627	203,00	330 281,00
3	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8	02:36:070128:527	1630	203,00	330 890,00

Источник: Расчеты Оценщика



Таблица 8. 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.			
1	Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1238	КС-1	гИЖЗ.02.001.0235	Ко-Ин-вост "Жилые дома-2020" стр.125	109,2 кв.м.	52 750,00	0,95	1,00	1,00	1,09	0,882	1,078	1,20	1,182	1,116	69 565,86
					Площадь, кв.м.		- на разнице в площади здания	- 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 поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	Значение прибыли предпринимателя	
2	Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1244	КС-1	гИЖЗ.02.001.0235	Ко-Ин-вост "Жилые дома-2020" стр.125	93,1 кв.м.	52 750,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,882	1,078	1,20	1,244	1,116	73 227,23
3	Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1242	КС-1	гИЖЗ.02.001.0235	Ко-Ин-вост "Жилые дома-2020" стр.125	109,2 кв.м.	52 750,00	0,95	1,00	1,00	1,09	0,882	1,078	1,20	1,182	1,116	69 565,86

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9. Определение физического износа короткоживущих элементов

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Стоимость затрат на замещение (доля в Сзэм), руб.	Удельный конструктивный вес элемента	4	5	6	Устраняемый физический износ (отложенный ремонт)		Неустраняемый физический износ короткоживущих элементов				
							Доля поврежденного элемента, %	Суммарный износ элемента, %	Суммарный износ элемента, руб.	Остаточная стоимость элемента, руб.	Фактический срок эксплуатации, лет	Нормативный срок эксплуатации, лет	Коэффициент суммарного износа
		3					7=5x6	8=3x7	9=3-8	10	11	12=10/11	13=12x13
2		Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1238											
1	Фундамент	1 114 420	14,67%	100%	60%	60%	668 652						
2	Каркас	0				0%	0						
3	Стены	0				0%	0						
4	Перегородки	0				0%	0						
5	Перекрытия	0				0,0%	0						
7	Кровля	0				0,0%	0		0	20	20	1,00	
9	Проемы	0				0,0%	0		0	31	40	0,78	
8	Полы	0				0,0%	0		0	31	40	0,78	
10	Отделка	0				0,0%	0		0	31	40	0,78	
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0				0,0%	0		0	25	25	1,00	
12	Прочие	0				0,0%	0		0	25	25	1,00	
	<b>Итого:</b>	<b>1 114 420</b>	<b>14,67%</b>				<b>668 652</b>		<b>0</b>				
2		Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1244											
1	Фундамент	1 000 121	14,67%	100%	60%	60%	600 072						
2	Каркас	0				0%	0						
3	Стены	0				0%	0						
4	Перегородки	0				0%	0						
5	Перекрытия	0				0,0%	0						
7	Кровля	0				0,0%	0		0	20	20	1,00	
9	Проемы	0				0,0%	0		0	31	40	0,78	
8	Полы	0				0,0%	0		0	31	40	0,78	
10	Отделка	0				0,0%	0		0	31	40	0,78	
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0				0,0%	0		0	25	25	1,00	
12	Прочие	0				0,0%	0		0	25	25	1,00	
	<b>Итого:</b>	<b>1 000 121</b>	<b>14,67%</b>				<b>600 072</b>		<b>0</b>				
3		Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1242											
1	Фундамент	1 114 420	14,67%	100%	60%	60%	668 652						
2	Каркас	0				0%	0						



3	Стены	0	0%	0						
4	Перегородки	0	0%	0	0					
5	Перекрытия	0	0%	0	0					
7	Кровля	0	0,0%	0	0	20	20	1,00	0	
9	Проемы	0	0,0%	0	0	31	40	0,78	0	
8	Полы	0	0,0%	0	0	31	40	0,78	0	
10	Отделка	0	0,0%	0	0	31	40	0,78	0	
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех.устройства	0	0,0%	0	0	25	25	1,00	0	
12	Прочие	0	0,0%	0	0	25	25	1,00	0	
<b>Итого:</b>		<b>1 114 420</b>	<b>14,67%</b>	<b>668 652</b>	<b>0</b>				<b>0</b>	

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10. Расчет физического износа

№	Показатели	
1	Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1238	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	1 114 420
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	668 652
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)	445 768
5	Фактический возраст здания, лет	15
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,18
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	80 238
<b>Общий физический износ объекта оценки</b>		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	668 652
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	80 238
<b>ИТОГО</b>		<b>748 890</b>
2	Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1244	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	1 000 121
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	600 072
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)	400 048
5	Фактический возраст здания, лет	15
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,18
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	72 009
<b>Общий физический износ объекта оценки</b>		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	600 072
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	72 009
<b>ИТОГО</b>		<b>672 081</b>
3	Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1242	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	1 114 420
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	668 652
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)	445 768
5	Фактический возраст здания, лет	15
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,18
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	80 238
<b>Общий физический износ объекта оценки</b>		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	668 652
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	80 238
<b>ИТОГО</b>		<b>748 890</b>

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 15 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 кад.№02:36:070128:1238	109,2	1 114 420,1	748 890	365 530
2	Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1244	93,1	1 000 120,6	672 081	328 040
3	Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1242	109,2	1 114 420,1	748 890	365 530

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 права аренды земельного участка, руб.	Итого стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1238	109,2	1 114 420,1	365 530	330 078	695 608
2	Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1244	93,1	1 000 120,6	328 040	330 281	658 321
3	Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1242	109,2	1 114 420,1	365 530	330 890	696 420

### 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 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.**

Таблица 12. Согласование результатов

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
	<b>Удельный вес</b>		<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>		
1	Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1238	109,2	695 608	не применялся	не применялся	695 608	696 000
2	Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1244	93,1	658 321	не применялся	не применялся	658 321	658 000
3	Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1242	109,2	696 420	не применялся	не применялся	696 420	696 000

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, определенная по состоянию на 26 апреля 2022 года составляет округленно:

№ 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	696 000 (Шестьсот девяносто шесть тысяч) рублей
2	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1244	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.6	93,1	658 000 (Шестьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей
3	Объект незавершенного строительства	02:36:070128:1242	Башкортостан Респ, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8	109,2	696 000 (Шестьсот девяносто шесть тысяч) рублей

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

1. Выписки из ЕГРН (копии)
2. Технические паспорта (копии).
3. Свидетельства о ГРП (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, свидетельства о ГРП (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.





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 44 (2).jpg



кад.номер 02 36 070128 12 44 (3).jpg