

**ООО «ОценкаПро»**

**ОТЧЕТ № 018/15-22**

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

**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 №13 от 12.04.2022г., произведена оценка рыночной стоимости объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г. 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 незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г. Белорецк, определенная по состоянию на 23 мая 2022 года составляет округленно:**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1380	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 1	100,8	746 000 (Семьсот сорок шесть тысяч) рублей	124 333,33
2	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1367	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 9	76,3	1 216 000 (Один миллион двести шестнадцать тысяч) рублей	202 666,67
3	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1370	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 11	77,5	1 005 000 (Один миллион пять тысяч) рублей	167 500,00
4	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1389	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 13	78,1	620 000 (Шестьсот двадцать тысяч) рублей	103 333,33
5	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1388	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 15	80,4	635 000 (Шестьсот тридцать пять тысяч) рублей	105 833,33
6	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1387	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 17	78,9	631 000 (Шестьсот тридцать одна тысяча) рублей	105 166,67
7	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1376	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Гражданская, д 15	81,4	840 000 (Восемьсот сорок тысяч) рублей	140 000,00
8	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1372	Республика Башкортостан, р-н. Белорецкий, г. Белорецк, ул. Гражданская, д. 17	80,2	811 000 (Восемьсот однадцать тысяч) рублей	135 166,67
9	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1390	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк,	78,8	641 000 (Шестьсот сорок одна тысяча) рублей	106 833,33

			ул Луговая, д 8			
10	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1379	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, пер Солнечный, д 8	101,1	1 088 000 (Один миллион восемьдесят восемь тысяч) рублей	181 333,33
11	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1373	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Солнечная, д 8	85,9	661 000 (Шестьсот шестьдесят одна тысяча) рублей	110 166,67

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 №13 от 12.04.2022г.,

**1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1380	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 1	100,8
2	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1367	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 9	76,3
3	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1370	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 11	77,5
4	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1389	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 13	78,1
5	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1388	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 15	80,4
6	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1387	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 17	78,9
7	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1376	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Гражданская, д 15	81,4
8	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1372	Республика Башкортостан, р-н. Белорецкий, г. Белорецк, ул. Гражданская, д. 17	80,2
9	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1390	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Луговая, д 8	78,8
10	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1379	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, пер Солнечный, д 8	101,1
11	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1373	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Солнечная, д 8	85,9

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 23.05.2022 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	02:11:181301:1380	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 1	100,8	745 909
2	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1367	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 9	76,3	1 216 062
3	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1370	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 11	77,5	1 004 790
4	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1389	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 13	78,1	619 521
5	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1388	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 15	80,4	635 419
6	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1387	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 17	78,9	631 333
7	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1376	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Гражданская, д 15	81,4	839 770
8	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1372	Республика Башкортостан, р-н. Белорецкий, г. Белорецк, ул. Гражданская, д. 17	80,2	811 256
9	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1390	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Луговая, д 8	78,8	640 948

10	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1379	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, пер Солнечный, д 8	101,1	1 087 665
11	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1373	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Солнечная, д 8	85,9	661 180

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, Белорецкий р-н, г. Белорецк, определенная по состоянию на 23 мая 2022 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1380	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 1	100,8	746 000 (Семьсот сорок шесть тысяч) рублей	124 333,33
2	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1367	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 9	76,3	1 216 000 (Один миллион две-сти шестнадцать тысяч) рублей	202 666,67
3	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1370	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 11	77,5	1 005 000 (Один миллион пять тысяч) рублей	167 500,00
4	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1389	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 13	78,1	620 000 (Шестьсот двадцать тысяч) рублей	103 333,33
5	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1388	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 15	80,4	635 000 (Шестьсот тридцать пять тысяч) рублей	105 833,33
6	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1387	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 17	78,9	631 000 (Шестьсот тридцать одна тысяча) рублей	105 166,67
7	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1376	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Гражданская, д 15	81,4	840 000 (Восемьсот сорок тысяч) рублей	140 000,00
8	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1372	Республика Башкортостан, р-н. Белорецкий, г. Белорецк, ул. Гражданская, д. 17	80,2	811 000 (Восемьсот одинна-дцать тысяч) рублей	135 166,67
9	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1390	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Луговая, д 8	78,8	641 000 (Шестьсот сорок одна тысяча) рублей	106 833,33
10	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1379	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, пер Солнечный, д 8	101,1	1 088 000 (Один миллион восемьдесят восемь тысяч) рублей	181 333,33
11	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1373	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Солнечная, д 8	85,9	661 000 (Шестьсот шестьдесят одна тысяча) рублей	110 166,67

#### 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.

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>	
Год постройки	2013 (год выдачи разрешения на строительство)	
Общая площадь, м <sup>2</sup> .	100,8	
Кадастровый номер	02:11:181301:1380	
Местоположение объекта оценки	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 1	
<b>Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта</b>		
<b>Конструктивное решение</b>		<b>Состояние</b>
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

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

Таблица 1.1 Описание земельного участка

<b>Месторасположение</b>	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, б-р Воинов-Победителей
<b>Кадастровый номер земельного участка</b>	02:11:181301:316
<b>Категория земельного участка</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Для строительства индивидуального жилого дома
<b>Площадь, кв.м.</b>	1200
<b>Окружающая застройка</b>	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
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>



Рис. 1.1 Местоположение объекта с каб.№ 02:11:181301:1380

Таблица 1.2 Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства
Год постройки	2013 (год выдачи разрешения на строительство)
Общая площадь, м2.	76,3
Кадастровый номер	02:11:181301:1367
Местоположение объекта оценки	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 9

**Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта**

Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками
Стены		повреждения, гниль
Перекрытия		прогибы
Крыша		повреждения листов, прогибы, протечки
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

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

Таблица 1.2.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, б-р Воинов-Победителей
Кадастровый номер земельного участка	02:11:181301:305
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
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>



Рис.1.2 Местоположение объекта с кад.№ 02:11:181301:1367

Таблица 1.3 Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства	
Год постройки	2013 (год выдачи разрешения на строительство)	
Общая площадь, м2.	77,5	
Кадастровый номер	02:11:181301:1370	
Местоположение объекта оценки	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 11	
<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
Стены		повреждения, гниль
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

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

Таблица 1.3.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, б-р Воинов-Победителей
Кадастровый номер земельного участка	02:11:181301:304
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
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>





Рис.1.3 Местоположение объекта с кад.№ 02:11:181301:1370

Таблица 1.4 Характеристика объекта оценки

<b>Общая характеристика</b>	<b>Объект незавершенного строительства</b>	
Год постройки	2013 (год выдачи разрешения на строительство)	
Общая площадь, м2.	78,1	
Кадастровый номер	02:11:181301:1389	
Местоположение объекта оценки	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 13	
<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	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

**Примечание:** Состояние не件годно для эксплуатации.

Таблица 1.4.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, б-р Воинов-Победителей
Кадастровый номер земельного участка	02:11:181301:370
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
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>

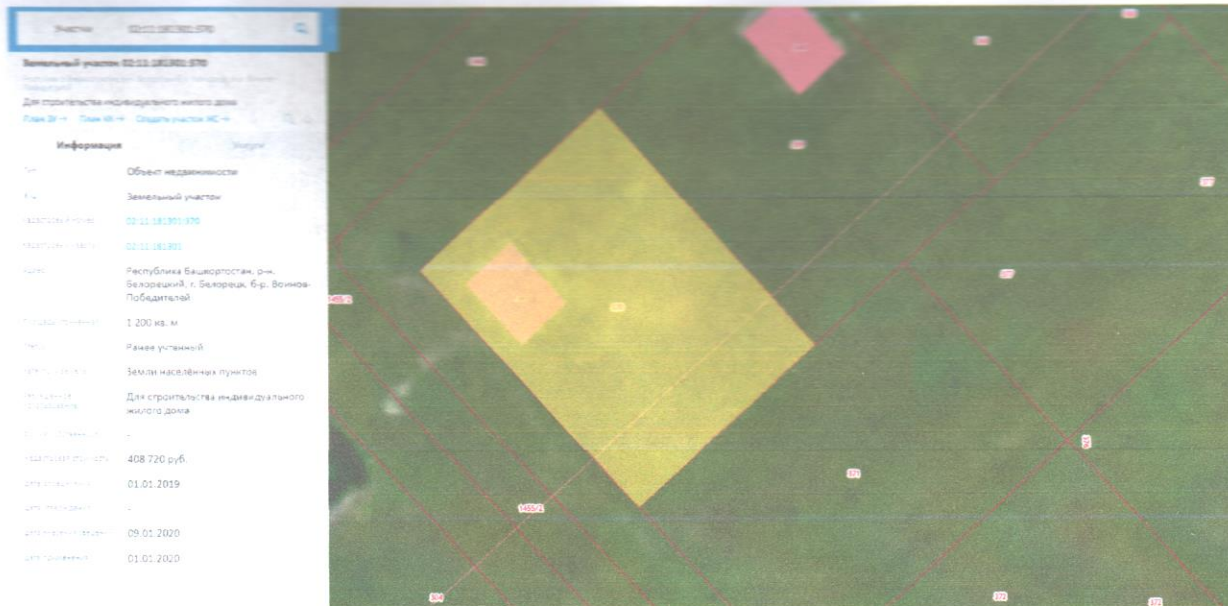


Рис.1.4 Местоположение объекта с кад.№ 02:11:181301:1389

Таблица 1.5 Характеристика объекта оценки

<b>Общая характеристика</b>	<b>Объект незавершенного строительства</b>	
Год постройки	2013 (год выдачи разрешения на строительство)	
Общая площадь, м2.	80,4	
Кадастровый номер	02:11:181301:1388	
Местоположение объекта оценки	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 15	
<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	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

**Примечание:** Состояние не件годно для эксплуатации.

Таблица 1.5.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, б-р Воинов-Победителей
Кадастровый номер земельного участка	02:11:181301:369
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
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>

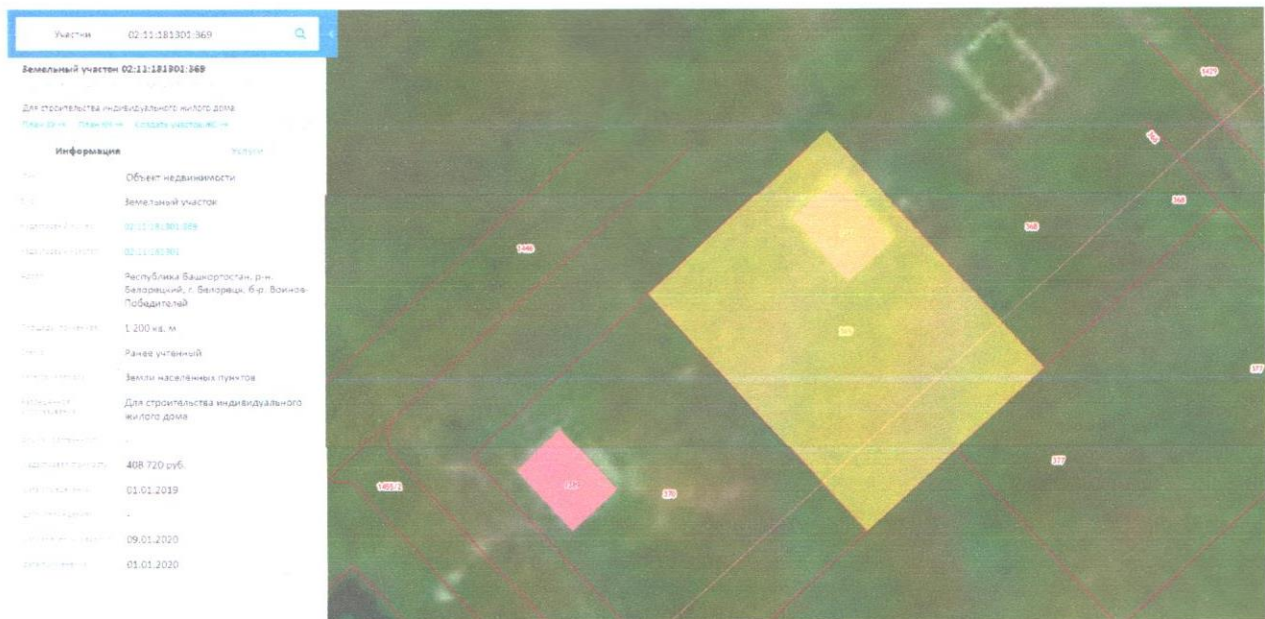


Рис.1.5 Местоположение объекта с кад.№ 02:11:181301:1388

Таблица 1.6 Характеристика объекта оценки

<b>Общая характеристика</b>	<b>Объект незавершенного строительства</b>	
Год постройки	2013 (год выдачи разрешения на строительство)	
Общая площадь, м2.	78,9	
Кадастровый номер	02:11:181301:1387	
Местоположение объекта оценки	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 17	
<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	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

**Примечание:** Состояние не件годно для эксплуатации.

Таблица 1.6.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, б-р Воинов-Победителей
Кадастровый номер земельного участка	02:11:181301:368
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
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>

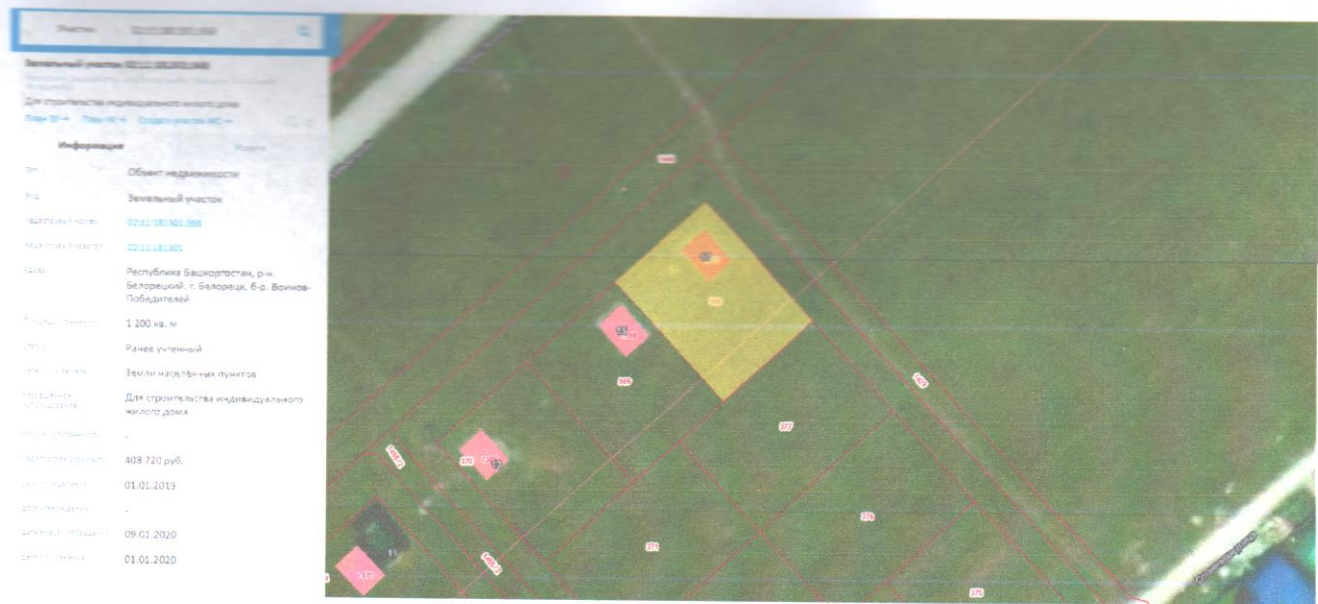


Рис.1.6 Местоположение объекта с кад.№ 02:11:181301:1387

Таблица 1.7 Характеристика объекта оценки

<b>Общая характеристика</b>	<b>Объект незавершенного строительства</b>	
Год постройки	2013 (год выдачи разрешения на строительство)	
Общая площадь, м2.	81,4	
Кадастровый номер	02:11:181301:1376	
Местоположение объекта оценки	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, ул. Гражданская, д.15	
<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
Стены	ж/б блоки	частично присутствует кладка, трещины, повреждения
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

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

Таблица 1.7.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, ул. Гражданская
Кадастровый номер земельного участка	02:11:181301:323
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства индивидуального жилого дома
Площадь, кв.м.	1350
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	459 810
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
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>

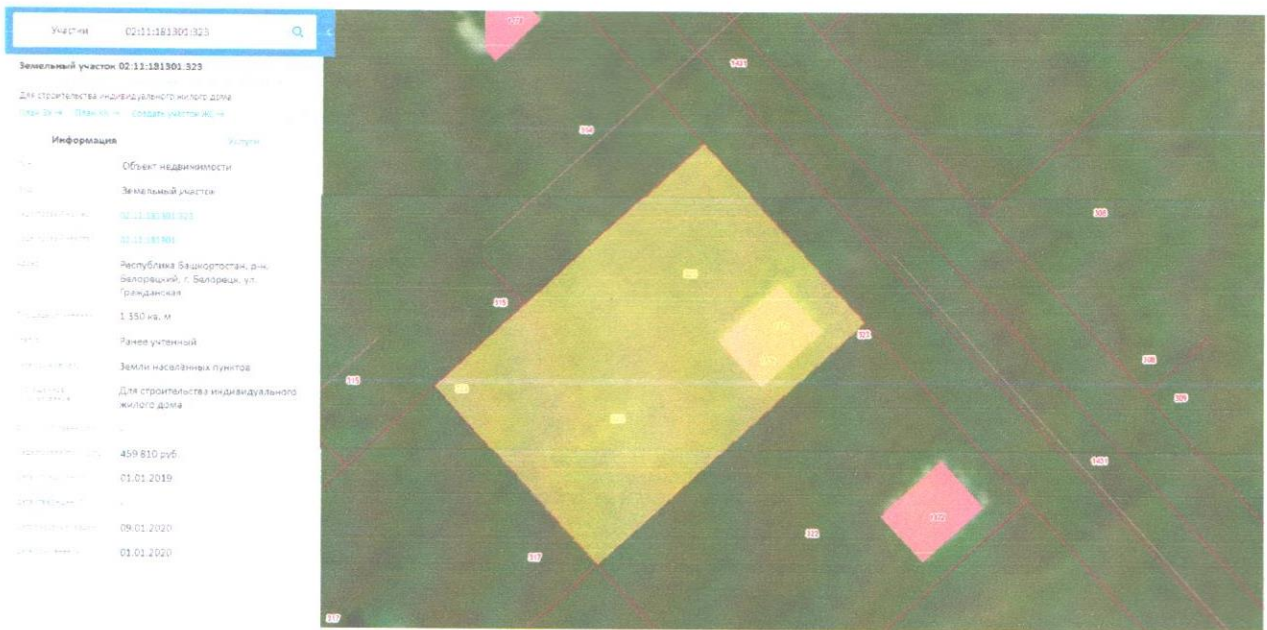


Рис.1.7 Местоположение объекта с кад.№ 02:11:181301:1376

Таблица 1.8 Характеристика объекта оценки

<b>Общая характеристика</b>	<b>Объект незавершенного строительства</b>
<b>Год постройки</b>	2013 (год выдачи разрешения на строительство)
<b>Общая площадь, м2.</b>	80,2
<b>Кадастровый номер</b>	02:11:181301:1372
<b>Местоположение объекта оценки</b>	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, ул. Гражданская, д.17
<b>Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта</b>	
<b>Конструктивное решение</b>	
<b>Фундамент</b>	бетонные ленточные
<b>Инженерные коммуникации</b>	электроснабжение по границе участка
	Трещины
	<b>Состояние</b>

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

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

Таблица 1.8.1 Описание земельного участка

<b>Месторасположение</b>	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, ул. Гражданская
<b>Кадастровый номер земельного участка</b>	02:11:181301:322
<b>Категория земельного участка</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Для строительства индивидуального жилого дома
<b>Площадь, кв.м.</b>	1350
<b>Окружающая застройка</b>	жилые дома
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	459 810
<b>Транспортная доступность</b>	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
<b>Репутация</b>	Земельный участок расположен в г.Белорецк, репутация средняя
<b>Рельеф</b>	Ровный
<b>Коммерческая привлекательность</b>	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя
<b>Право на объект</b>	право краткосрочной аренды (см.Приложения)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>

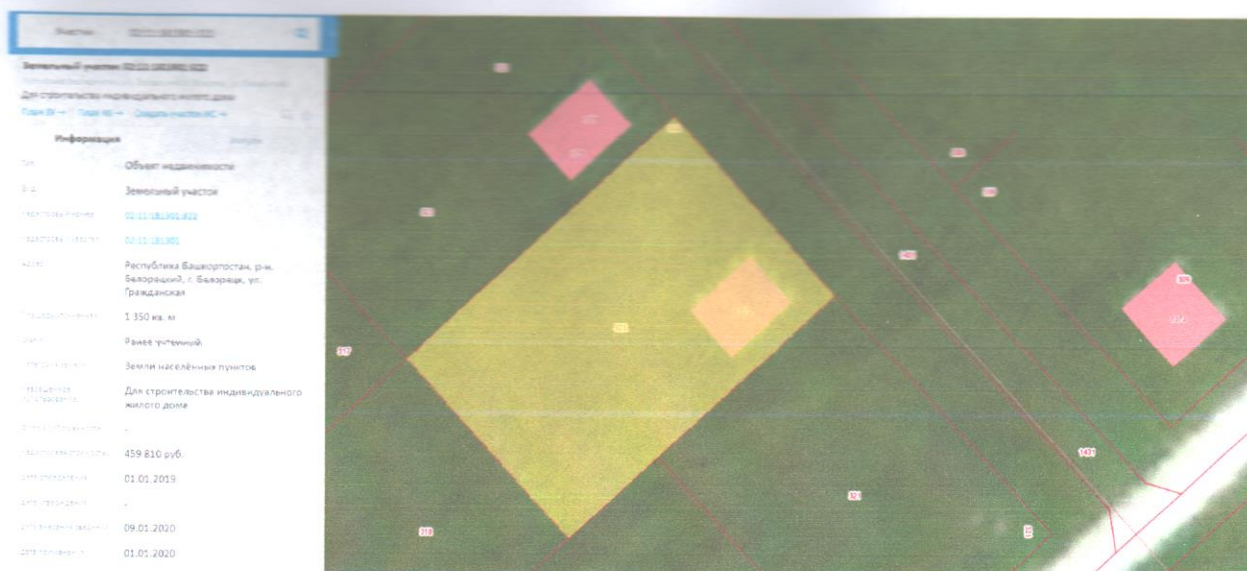


Рис.1.8 Местоположение объекта с кад.№ 02:11:181301:1372

Таблица 1.9 Характеристика объекта оценки

<b>Общая характеристика</b>	<b>Объект незавершенного строительства</b>	
<b>Год постройки</b>	2013 (год выдачи разрешения на строительство)	
<b>Общая площадь, м2.</b>	78,8	
<b>Кадастровый номер</b>	02:11:181301:1390	
<b>Местоположение объекта оценки</b>	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, ул. Луговая, д 8	
<b>Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта</b>		
<b>Конструктивное решение</b>		
<b>Фундамент</b>	бетонные ленточные	массовые трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками
<b>Инженерные коммуникации</b>	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

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

Таблица 1.9.1 Описание земельного участка

<b>Месторасположение</b>	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, ул. Луговая
<b>Кадастровый номер земельного участка</b>	02:11:181301:338
<b>Категория земельного участка</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Для строительства индивидуального жилого дома
<b>Площадь, кв.м.</b>	1200
<b>Окружающая застройка</b>	жилые дома
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	408 720
<b>Транспортная доступность</b>	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
<b>Репутация</b>	Земельный участок расположен в г.Белорецк, репутация средняя
<b>Рельеф</b>	Ровный
<b>Коммерческая привлекательность</b>	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя
<b>Право на объект</b>	право краткосрочной аренды (см.Приложения)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>

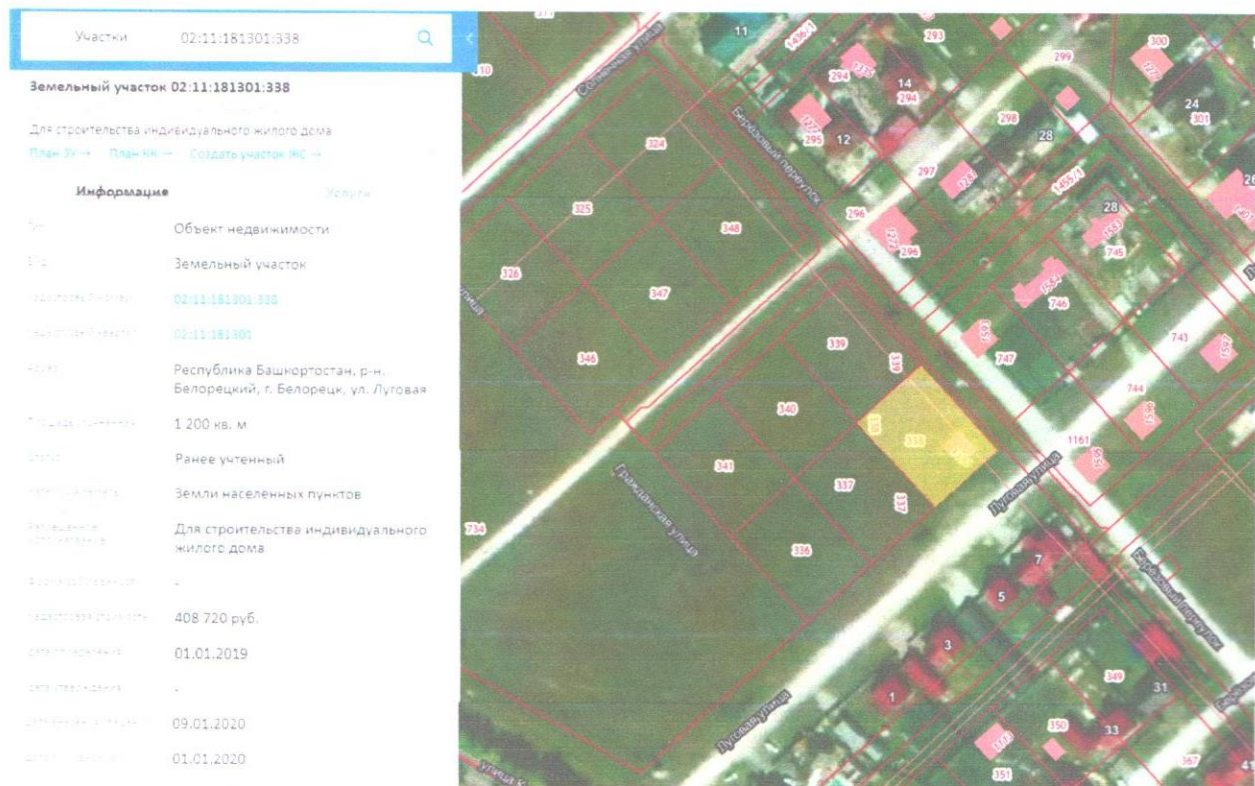


Рис.1.9 Местоположение объекта с кад.№ 02:11:181301:1390

Таблица 1.10 Характеристика объекта оценки

<b>Общая характеристика</b>	<b>Объект незавершенного строительства</b>	
<b>Год постройки</b>	2013 (год выдачи разрешения на строительство)	
<b>Общая площадь, м2.</b>	101,1	
<b>Кадастровый номер</b>	02:11:181301:1379	
<b>Местоположение объекта оценки</b>	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, ул. пер.Солнечный, д.8	
<b>Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта</b>		
	<b>Конструктивное решение</b>	<b>Состояние</b>
<b>Фундамент</b>	бетонные ленточные	трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками
<b>Стены</b>	ж/б панели	кладка на уровне 1-го этажа, трещины, повреждения
<b>Инженерные коммуникации</b>	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

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

Таблица 1.10.1 Описание земельного участка

<b>Месторасположение</b>	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, пер.Солнечный
<b>Кадастровый номер земельного участка</b>	02:11:181301:317
<b>Категория земельного участка</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Для строительства индивидуального жилого дома
<b>Площадь, кв.м.</b>	1350
<b>Окружающая застройка</b>	жилые дома
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	459810
<b>Транспортная доступность</b>	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
<b>Репутация</b>	Земельный участок расположен в г.Белорецк, репутация средняя
<b>Рельеф</b>	Ровный
<b>Коммерческая привлекательность</b>	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя
<b>Право на объект</b>	право краткосрочной аренды (см.Приложения)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>



Рис.1.10 Местоположение объекта с кад.№ 02:11:181301:1379

Таблица 1.11 Характеристика объекта оценки

<b>Общая характеристика</b>	<b>Объект незавершенного строительства</b>	
<b>Год постройки</b>	2013 (год выдачи разрешения на строительство)	
<b>Общая площадь, м2.</b>	85,9	
<b>Кадастровый номер</b>	02:11:181301:1373	
<b>Местоположение объекта оценки</b>	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, ул. Солнечная, д.8	
<b>Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта</b>		
<b>Конструктивное решение</b>		<b>Состояние</b>
<b>Фундамент</b>	бетонные ленточные	массовые повреждения, трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками
<b>Инженерные коммуникации</b>	электропитание по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

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

Таблица 1.11.1 Описание земельного участка

<b>Месторасположение</b>	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, ул. Солнечная
<b>Кадастровый номер земельного участка</b>	02:11:181301:309
<b>Категория земельного участка</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Для строительства индивидуального жилого дома
<b>Площадь, кв.м.</b>	1200
<b>Окружающая застройка</b>	жилые дома
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	408 720
<b>Транспортная доступность</b>	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
<b>Репутация</b>	Земельный участок расположен в г.Белорецк, репутация средняя
<b>Рельеф</b>	Ровный
<b>Коммерческая привлекательность</b>	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя
<b>Право на объект</b>	право краткосрочной аренды (см.Приложения)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>





Рис. 1.11 Местоположение объекта с кад.№ 02:11:181301:1373

## 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

Объекты расположены в г.Белорецк Республики Башкортостан.

Белорецк — город (с 1923 года) 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 <sup>[24]</sup>	1973 <sup>[21]</sup>	1976 <sup>[21]</sup>	1979 <sup>[25]</sup>	1982 <sup>[26]</sup>	1986 <sup>[21]</sup>	1987 <sup>[27]</sup>	1989 <sup>[28]</sup>	1992 <sup>[21]</sup>	1996 <sup>[21]</sup>	1998 <sup>[21]</sup>	2000 <sup>[21]</sup>
↗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 <sup>[21]</sup>	2002 <sup>[29]</sup>	2003 <sup>[21]</sup>	2005 <sup>[21]</sup>	2006 <sup>[21]</sup>	2007 <sup>[21]</sup>	2008 <sup>[30]</sup>	2009 <sup>[31]</sup>	2010 <sup>[32]</sup>	2011 <sup>[21]</sup>	2012 <sup>[33]</sup>	2013 <sup>[34]</sup>
→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 <sup>[35]</sup>	2015 <sup>[36]</sup>	2016 <sup>[37]</sup>	2017 <sup>[38]</sup>	2018 <sup>[39]</sup>	2019 <sup>[40]</sup>	2020 <sup>[1]</sup>					
↘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

#### ТОР «Белорецк»

Постановлением Правительства РФ от 12 февраля 2019 года № 121 утвержден статус территории опережающего социально-экономического развития (ТОР)

Источник информации: ru.wikipedia.org

### 8.2. Обзор рынка недвижимости

#### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

За неделю с 26 февраля по 4 марта инфляция составила 2,22%. Основное влияние на инфляцию оказал рост цен в сегменте непродовольственных товаров (4,52%) в связи с ослаблением курса рубля, а также повышенным спросом на ряд товаров. Так, на отчетной неделе рост цен на легковые автомобили составил 15,70%, на электро- и бытовые приборы – 11,66%, строительные материалы – 1,81%, медицинские товары – 4,71%. Сдерживающее влияние оказал сохраняющийся вторую неделю подряд отрицательный рост цен на автомобильный бензин.

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

№ п/п	Местоположение	Права	Описание	Общая		Цена		Источник информации,	
				площадь, кв.м.	объекта руб.	объекта руб.	дата подачи объявления, конт. тел.		
1	Белорецк, ул. Ф. Сулейманова, 12	собствен- ность	Продается участок 12 соток, в черте города, 1 собственник. Со- седи со всех сторон проживают.	1 200,0	650 000,0	650 000,0	<a href="http://www.avito.ru,11.05.2022,8-987-020-06-51">www.avito.ru,11.05.2022,8-987-020-06-51</a>		
2	Республика Башкортостан, Белорецк, ул. Я. Хам- матова	собствен- ность	ПРОДАМ земельный участок площадью 15 соток, участок ров- ный, электричество рядом, от улицы Кирова метров 500, есть разрешение на строительство, в собственности. ТОРГ	1 500,0	650 000	650 000	<a href="http://www.avito.ru,05.04.2022,8-965-649-56-59">www.avito.ru,05.04.2022,8-965-649-56-59</a>		
3	Республика Башкортостан, Белорецк Хамматова, 58.	собствен- ность	Продам земельный участок 15 соток в мкр. Выселки - 2, ул.Хам- матова, 58.Сети электроснабжения рядом.	1 500	650 000	650 000	<a href="http://www.avito.ru,01.04.2022,8-963-901-67-48">www.avito.ru,01.04.2022,8-963-901-67-48</a>		
4	Белорецк, ул. Ю. Рыбакова	собствен- ность	Продам участок 16.2 м2 на юге Белорецка по улице Рыба- кова.Ровный участок, расположен на поле, идеальное место под строительство (лес еще не выписывали!).Напротив участка расположены жилые дома, имеются коммуникации. Оста- новка: ЛуговаяОдин собственник, продажа в связи с переез- дом!Возможна сельская ипотека под строительство!Как вари- ант, рассматриваем обмен на комнату в Уфе с санузелом.ка- дастр: 02:11:181101:1213. Звоните, пока вашу мечту не купил кто-то другой! Ипотеку поможем одобрить!	1 620	799 000	799 000	<a href="http://www.avito.ru,06.05.2022,8-987-472-11-65">www.avito.ru,06.05.2022,8-987-472-11-65</a>		

Источник :СМИ

Таблица 5. Расчет стоимости права аренды земельных участков

Показатель	аналог 1		аналог 2		аналог 3		аналог 4	
	Земельный участок все коммуникации	Земельный участок все коммуникации	Земельный участок все коммуникации	Земельный участок все коммуникации	Земельный участок все коммуникации	Земельный участок все коммуникации	Земельный участок все коммуникации	Земельный участок все коммуникации
Цена за 1 кв.м. , руб	541,7	433,3	433,3	433,3	433,3	433,3	493,2	799 000
Цена предложения, руб.	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	799 000	799 000
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка,%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%
Откорректированная цена, руб	422,5	338,0	338,0	338,0	338,0	338,0	384,7	384,7
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб	422,5	338,0	338,0	338,0	338,0	338,0	384,7	384,7
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб	422,5	338,0	338,0	338,0	338,0	338,0	384,7	384,7
Условия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес
Корректировка на торг ,%	0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб	422,5	338,0	338,0	338,0	338,0	338,0	384,7	384,7

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	352,4	281,9	281,9	320,8
Местоположение объекта	Башкортостан респ, г Белорецк, бульвар Воинов-Победителей уч.1	Белорецк, ул. Ф. Сулейманова, 12 Я. Хамматова	Республика Башкортостан, Белорецк, ул. Маннапова, 58.	Белорецк, ул. Ю. Рыбакова
Отношение цен земельных участков по расположению внутри города	0,76	0,76	0,76	0,76
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	352,4	281,9	281,9	320,8
Вид использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	352,4	281,9	281,9	320,8
Наличие улучшений	свободный	свободный	свободный	ровный рельеф
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	352,4	281,9	281,9	320,8
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границам участка
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	352,4	281,9	281,9	320,8
Общая площадь, кв. метров	1 200,0	1 200,0	1 500,0	1 620,0
Общая площадь, га	0,12	0,15	0,15	0,2
Корректировка на площадь	0,00%	17,00%	17,00%	17,00%
Откорректированная цена, руб	352,4	329,8	329,8	375,4
Суммарная поправка по аналогу	38,6%	55,6%	55,6%	55,6%
Удельный вес	1,00	0,271	0,243	0,243
Коэффициент вариации	6,3%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	347,00			

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 права аренды з.у.руб.
1	Башкортостан респ, г Белорецк, бульвар Воинов-Победителей уч.1	02:11:181301:316	1200	347,00	416 400,00
2	Башкортостан респ, г Белорецк, бульвар Воинов-Победителей уч.9	02:11:181301:305	1200	347,00	416 400,00
3	Башкортостан респ, г Белорецк, бульвар Воинов-Победителей уч.11	02:11:181301:304	1200	347,00	416 400,00

4	Башкортостан респ, г Белорецк, бульвар Воинов-Победителей уч.13	02:11:181301:370	1200	347,00	416 400,00
5	Башкортостан респ, г Белорецк, бульвар Воинов-Победителей уч.15	02:11:181301:369	1200	347,00	416 400,00
6	Башкортостан респ, г Белорецк, бульвар Воинов-Победителей уч.17	02:11:181301:368	1200	347,00	416 400,00
7	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Гражданская уч.15	02:11:181301:323	1350	347,00	468 450,00
8	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Гражданская уч.17	02:11:181301:322	1350	347,00	468 450,00
9	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Луговая, уч.8	02:11:181301:338	1200	347,00	416 400,00
10	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, пер Солнечный уч.8	02:11:181301:317	1350	347,00	468 450,00
11	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Солнечная уч.8	02:11:181301:309	1200	347,00	416 400,00

Источник: Расчеты Оценщика

2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	377 603
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)	251 736
5	Фактический возраст здания, лет	9
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,11
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	27 187
<b>Общий физический износ объекта оценки</b>		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	377 603
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	27 187
<b>ИТОГО</b>		<b>404 791</b>
10 Объект незавершенного строительства		
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	1 156 978
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	462 791
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)	694 187
5	Фактический возраст здания, лет	9
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,11
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	74 972
<b>Общий физический износ объекта оценки</b>		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	462 791
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	74 972
<b>ИТОГО</b>		<b>537 763</b>
11 Объект незавершенного строительства		
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	686 043
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	411 626
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)	274 417
5	Фактический возраст здания, лет	9
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,11
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	29 637
<b>Общий физический износ объекта оценки</b>		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	411 626
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	29 637
<b>ИТОГО</b>		<b>441 263</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 9 лет.(по дате выдачи разрешения на строительство 2013 г.)

Таблица 11. Расчет стоимости в рамках затратного подхода

№	Наименование	Площадь, м2	Стоимость затрат на замещение, руб.	Физический износ, 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	100,8	615 675,4	286 166	329 509	416 400	745 909
2	Объект незавершенного строительства	76,3	2 197 555,1	1 397 893	799 662	416 400	1 216 062

3	Объект незавершенного строительства	77,5	1 530 735,9	942 345	588 390	416 400	1 004 790
4	Объект незавершенного строительства	78,1	477 026,2	273 905	203 121	416 400	619 521
5	Объект незавершенного строительства	80,4	491 074,4	272 055	219 019	416 400	635 419
6	Объект незавершенного строительства	78,9	481 912,6	266 980	214 933	416 400	631 333
7	Объект незавершенного строительства	81,4	693 796,4	322 477	371 320	468 450	839 770
8	Объект незавершенного строительства	80,2	640 520,1	297 714	342 806	468 450	811 256
9	Объект незавершенного строительства	78,8	629 339,0	404 791	224 548	416 400	640 948
10	Объект незавершенного строительства	101,1	1 156 978,2	537 763	619 215	468 450	1 087 665
11	Объект незавершенного строительства	85,9	686 043,4	441 263	244 780	416 400	661 180
<b>Итого</b>		<b>177,1</b>	<b>9 600 657</b>	<b>5 443 353</b>	<b>4 157 304</b>	<b>4 736 550</b>	<b>8 893 854</b>

Источник: расчеты Оценщика

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

№	Наименование	Площадь, м2	Стоимость затрат на замещение, руб.	Физический износ, 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	100,8	615 675,4	286 166	329 509	416 400	745 909
2	Объект незавершенного строительства	76,3	2 197 555,1	1 397 893	799 662	416 400	1 216 062
3	Объект незавершенного строительства	77,5	1 530 735,9	942 345	588 390	416 400	1 004 790
4	Объект незавершенного строительства	78,1	477 026,2	273 905	203 121	416 400	619 521
5	Объект незавершенного строительства	80,4	491 074,4	272 055	219 019	416 400	635 419
6	Объект незавершенного строительства	78,9	481 912,6	266 980	214 933	416 400	631 333
7	Объект незавершенного строительства	81,4	693 796,4	322 477	371 320	468 450	839 770
8	Объект незавершенного строительства	80,2	640 520,1	297 714	342 806	468 450	811 256
9	Объект незавершенного строительства	78,8	629 339,0	404 791	224 548	416 400	640 948
10	Объект незавершенного строительства	101,1	1 156 978,2	537 763	619 215	468 450	1 087 665
11	Объект незавершенного строительства	85,9	686 043,4	441 263	244 780	416 400	661 180
<b>Итого</b>		<b>177,1</b>	<b>9 600 657</b>	<b>5 443 353</b>	<b>4 157 304</b>	<b>4 736 550</b>	<b>8 893 854</b>

### 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. Наиболее распространенной областью применения затратного подхода является оценка объектов на

"пассивных" или малоактивных секторах рынка недвижимости, исходя из того, что объекты находятся в непригодном для эксплуатации состоянии, не проводился текущий своевременный ремонт, таким образом Оценщик счел возможным применение затратного подхода к определению рыночной стоимости Объекта оценки. **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. Объектами оценки являются объекты недвижимости находящиеся в непригодном для эксплуатации состоянии. Количество предложений о продаже аналогичных объектов на открытом рынке существенно ограничено. В рамках сравнительного подхода расчет стоимости не проводился в виду отсутствия актуальной информации о продаже подобных объектов в подобном состоянии. **Данный подход не применялся.**

3. Доходный подход отражает цену оцениваемого объекта, исходя из тех доходов, которые может принести данный объект недвижимости, согласно принципу ожидания. В рамках доходного подхода стоимость объектов не рассчитывалась в связи с тем, что отсутствует достоверная и актуальная информация о рынке аренды подобных объектов. **Данный подход не применялся.**

Таблица 12 Согласование результатов

№	Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС	в т.ч. НДС (20%), руб.
<b>Удельный вес</b>									
			100,8	745 909	не применялся	не применялся	745 909	746 000	124 333,33
1	Объект незавершенного строительства	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 1							
2	Объект незавершенного строительства	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 9	76,3	1 216 062	не применялся	не применялся	1 216 062	1 216 000	202 666,67
3	Объект незавершенного строительства	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 11	77,5	1 004 790	не применялся	не применялся	1 004 790	1 005 000	167 500,00
4	Объект незавершенного строительства	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 15	78,1	619 521	не применялся	не применялся	619 521	620 000	103 333,33
5	Объект незавершенного строительства	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 15	80,4	635 419	не применялся	не применялся	635 419	635 000	105 833,33
6	Объект незавершенного строительства	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 17	78,9	631 333	не применялся	не применялся	631 333	631 000	105 166,67
7	Объект незавершенного строительства	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Гражданская, д 15	81,4	839 770	не применялся	не применялся	839 770	840 000	140 000,00
8	Объект незавершенного строительства	Республика Башкортостан, р-н. Белорецкий, г. Белорецк, ул. Гражданская, д. 17	80,2	811 256	не применялся	не применялся	811 256	811 000	135 166,67
9	Объект незавершенного строительства	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Луговая, д 8	78,8	640 948	не применялся	не применялся	640 948	641 000	106 833,33
10	Объект незавершенного строительства	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, пер Солнечный, д 8	101,1	1 087 665	не применялся	не применялся	1 087 665	1 088 000	181 333,33
11	Объект незавершенного строительства	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Солнечная, д 8	85,9	661 180	не применялся	не применялся	661 180	661 000	110 166,67



Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г. Белорецк, определенная по состоянию на 23 мая 2022 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1380	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 1	100,8	746 000 (Семьсот сорок шесть тысяч) рублей	124 333,33
2	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1367	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 9	76,3	1 216 000 (Один миллион двести шестнадцать тысяч) рублей	202 666,67
3	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1370	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 11	77,5	1 005 000 (Один миллион пять тысяч) рублей	167 500,00
4	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1389	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 13	78,1	620 000 (Шестьсот двадцать тысяч) рублей	103 333,33
5	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1388	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 15	80,4	635 000 (Шестьсот тридцать пять тысяч) рублей	105 833,33
6	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1387	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д 17	78,9	631 000 (Шестьсот тридцать одна тысяча) рублей	105 166,67
7	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1376	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Гражданская, д 15	81,4	840 000 (Восемьсот сорок тысяч) рублей	140 000,00
8	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1372	Республика Башкортостан, р-н. Белорецкий, г. Белорецк, ул. Гражданская, д. 17	80,2	811 000 (Восемьсот одиннадцать тысяч) рублей	135 166,67
9	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1390	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Луговая, д 8	78,8	641 000 (Шестьсот сорок одна тысяча) рублей	106 833,33
10	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1379	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, пер Солнечный, д 8	101,1	1 088 000 (Один миллион восемьдесят восемь тысяч) рублей	181 333,33
11	Объект незавершенного строительства	02:11:181301:1373	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Солнечная, д 8	85,9	661 000 (Шестьсот шестьдесят одна тысяча) рублей	110 166,67

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

1. Выписки из ЕГРН (копии)
2. Договор аренды зу (копии).
3. Разрешения на строительство (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, договор аренды зу, разрешения на строительство (копии)	ГУП ФЖС РБ
2	Аналоги для определения цен на объекты недвижимости	СМИ	www.avito.ru

Отчет подготовил:

Тухватуллин Т.Д.

Другие специалисты не привлекались.

## ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- "Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». Издание второе, переработанное и дополненное". /ООО КО-Инвест.М.-2020г.
- Правила оценки физического износа зданий. ВСН 53-86 (р). Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР/ Прейскурантиздат. М. - 1988, 72 стр.
- Оценка доходной недвижимости. Учебник для вузов. С.В. Грибовский./Издательское объединение "Питер". СПб. 2001 г. – 336 стр.
- 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.
- Сайт Государственного комитета по статистике РФ. <http://www.gks.ru/>
- Сайт информационного агентства "РосБизнесКонсалтинг". <http://www.rbs.ru>
- Сайт информационного агентства "АК&М". <http://www.akm.ru/rus/>
- Сайт Минэкономразвития РФ. <http://www.economy.gov.ru/>
- Сайт Федерального агентства кадастра объектов недвижимости. <http://www.kadastr.ru/>
- Справочник оценщика недвижимости, под. Ред. Лейфера Л. А. 2016 г., том 1,2,3
- "Оценщик Башкортостана". Научно-практический журнал.
- Сайт бесплатных объявлений [www.avito.ru](http://www.avito.ru).
- Исследование рынка коммерческой недвижимости ООО КИТ Инженеръ, [expert-russia@mail.ru](mailto:expert-russia@mail.ru)
- Справочник «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2020г., 2021 г.
- Индексы цен в строительстве". Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. Выпуск 117. 2021г.

## ПРИЛОЖЕНИЯ



кад. 02 11 181301 1372 (1).JPG





кад. 02 11 181301 1376 (2).JPG





кад. 02 11 181301 1379 (1).JPG





кад. 02 11 181301 1390 (2).JPG

