

ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ № 018/45-22

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

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 12 декабря 2022г.
Дата составления отчета: 12 декабря 2022г.

г. Уфа – 2022 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №40 от 02.12.2022г., произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н Кушнаренковский, 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, р-н Кушнаренковский, с.Кушнаренково определенная по состоянию на 12 декабря 2022 года составляет округленно:

| № | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, руб. с НДС |
|---|---|--|----------------|--|
| 1 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1238 | Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.4 | 109,2 | 605 000 (Шестьсот пять тысяч) рублей |
| 2 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1244 | Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.6 | 93,1 | 606 000 (Шестьсот шесть тысяч) рублей |
| 3 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1242 | Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8 | 109,2 | 606 000 (Шестьсот шесть тысяч) рублей |

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н Кушнаренковский, с.Кушнаренково определенная по состоянию на 12 декабря 2022 года составляет округленно:

| № | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, руб. |
|---|-------------------------------------|---|----------------|---|
| 1 | Жилой дом кад.№02:36:070128:999 | Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155 | 75,4 | 1 955 000 (Один миллион девятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей |
| 2 | Жилой дом кад.№02:36:070128:1000 | Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1 | 97,0 | 1 850 000 (Один миллион восемьсот пятьдесят тысяч) рублей |

Все расчеты произведены в соответствии с требованиями: Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон); Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» утверждённые приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСОН№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

С уважением,
Генеральный директор,
оценщик



Тухватуллин Т.Д.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №40 от 02.12.2022г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – объекты недвижимости, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, р-н Кушнареновский, с.Кушнареново, более подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н Кушнареновский, с.Кушнареново определенная по состоянию на 12 декабря 2022 года составляет округленно:

| № | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, руб. с НДС |
|---|--|---|----------------|--|
| 1 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1238 | Республика Башкортостан, Кушнареновский р-н, с.Кушнареново, ул. Токарева, д.4 | 109,2 | 605 000 (Шестьсот пять тысяч) рублей |
| 2 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1244 | Республика Башкортостан, Кушнареновский р-н, с.Кушнареново, ул. Токарева, д.6 | 93,1 | 606 000 (Шестьсот шесть тысяч) рублей |
| 3 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1242 | Республика Башкортостан, Кушнареновский р-н, с.Кушнареново, ул. Токарева, д.8 | 109,2 | 606 000 (Шестьсот шесть тысяч) рублей |

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н Кушнареновский, с.Кушнареново определенная по состоянию на 12 декабря 2022 года составляет округленно:

| № | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, руб. |
|---|----------------------------------|---|----------------|---|
| 1 | Жилой дом кад.№02:36:070128:999 | Республика Башкортостан, р-н. Кушнареновский, с. Кушнареново, ул. Красноармейская, д. 155 | 75,4 | 1 955 000 (Один миллион девятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей |
| 2 | Жилой дом кад.№02:36:070128:1000 | Республика Башкортостан, р-н. Кушнареновский, с. Кушнареново, ул. Султанова, д. 1 | 97,0 | 1 850 000 (Один миллион восемьсот пятьдесят тысяч) рублей |

1.4 Дата оценки

12 декабря 2022 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 018/45-22 от 12 декабря 2022г.

1.6 Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения

Учитывая интервальный характер рыночной стоимости любого объекта оценки, для целей оценки в настоящем Отчете оценщиком принят вариант, исключающий максимальные и минимальные значения величин, определяющих рыночную стоимость.

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

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки

| № | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. |
|---|--|---|----------------|
| 1 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1238 | Республика Башкортостан, Кушнареновский р-н, с.Кушнареново, ул. Токарева, д.4 | 109,2 |
| 2 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1244 | Республика Башкортостан, Кушнареновский р-н, с.Кушнареново, ул. Токарева, д.6 | 93,1 |
| 3 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1242 | Республика Башкортостан, Кушнареновский р-н, с.Кушнареново, ул. Токарева, д.8 | 109,2 |
| 4 | Жилой дом кад.№02:36:070128:999 | Республика Башкортостан, р-н. Кушнареновский, с. Кушнареново, ул. Красноармейская, д. 155 | 75,4 |
| 5 | Жилой дом кад.№02:36:070128:1000 | Республика Башкортостан, р-н. Кушнареновский, с. Кушнареново, ул. Султанова, д. 1 | 97,0 |

имущества, предназначено для принятия решения в имущественном споре в соответствии с целями, указанными в Договоре и в Отчете.

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. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200

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.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С). 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.

6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) ;
 - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
 - составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для описания объекта оценки являются копии документов, визуальный осмотр (См. приложения).

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 |

| | |
|---|---|
| Балансовая стоимость, руб. | 436 153,35 |
| Правообладатель (хозяйственное ведение) | Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001 |

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>

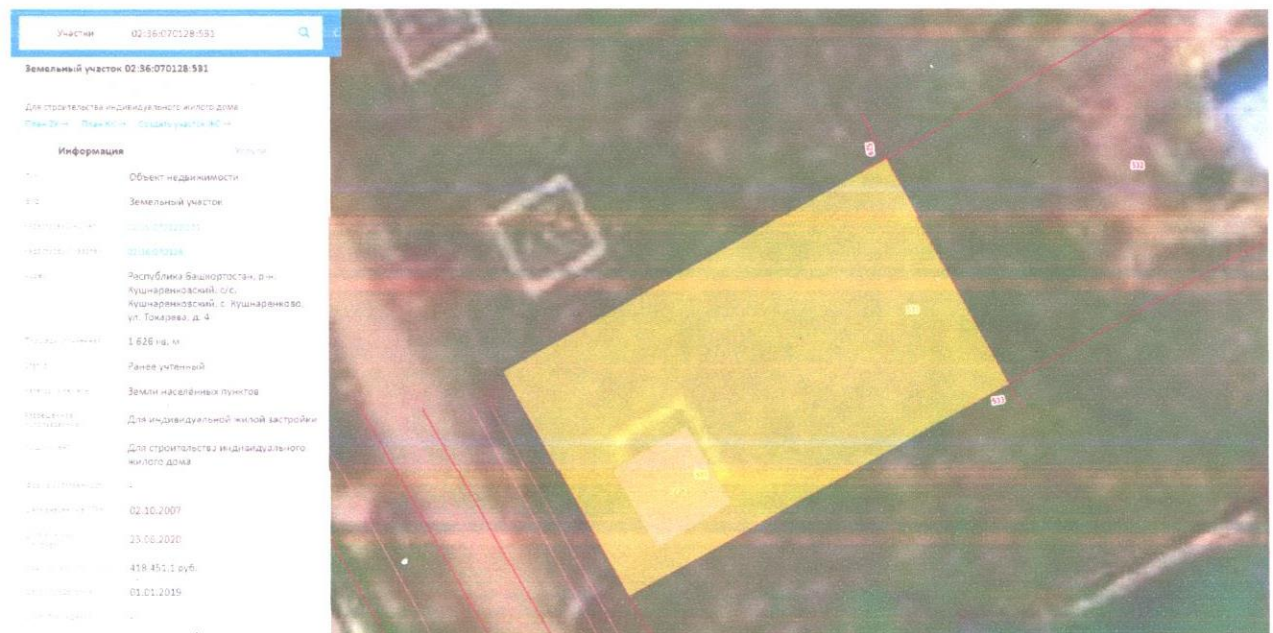


Таблица 2. Характеристика объекта оценки

| 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 |
| Балансовая стоимость, руб. | 436 264,22 |
| Правообладатель (хозяйственное ведение) | Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001 |

| Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта | | |
|---|---|---|
| Конструктивное решение | | Состояние |
| Фундамент | бетонные ленточные | Трещины; выщелачивание раствора из швов между блоками |
| Инженерные кабели | коммунально-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>

The image shows a screenshot of the Rosreestr website. On the left, there is a sidebar with the following information:

- Участки: 02:36:070128:529
- Земельный участок 02:36:070128:529
- Действительность индивидуального жилого дома
- Информация
- Объект недвижимости: Земельный участок
- Идентификация: 02:36:070128:529
- Кадастровый номер: 02:36:070128
- Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с/п. Кушнаренково, ул. Токарева, д. 6
- 1 627 кв. м
- Равно усадебный
- Земли населенных пунктов
- Для индивидуальной жилой застройки
- Для строительства индивидуального жилого дома
- Эксплуатация: -
- Земельный кадастр: 02.10.2007
- Дата кадастрового учета: 23.09.2020
- Кадастровая стоимость: 418 708,45 руб.
- Дата кадастровой оценки: 01.01.2019
- Дата кадастрового учета: 09.01.2020

On the right, there is an aerial photograph of a green field with a yellow rectangular area highlighted, representing the land plot. Red lines on the photo indicate the boundaries of the plot.

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 |
| Балансовая стоимость, руб. | 436 596,52 |
| Правообладатель (хозяйственное ведение) | Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001 |

| Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта | | |
|---|--------------------|---|
| Конструктивное решение | | Состояние |
| Фундамент | бетонные ленточные | Трещины; выщелачивание раствора из швов между блоками |

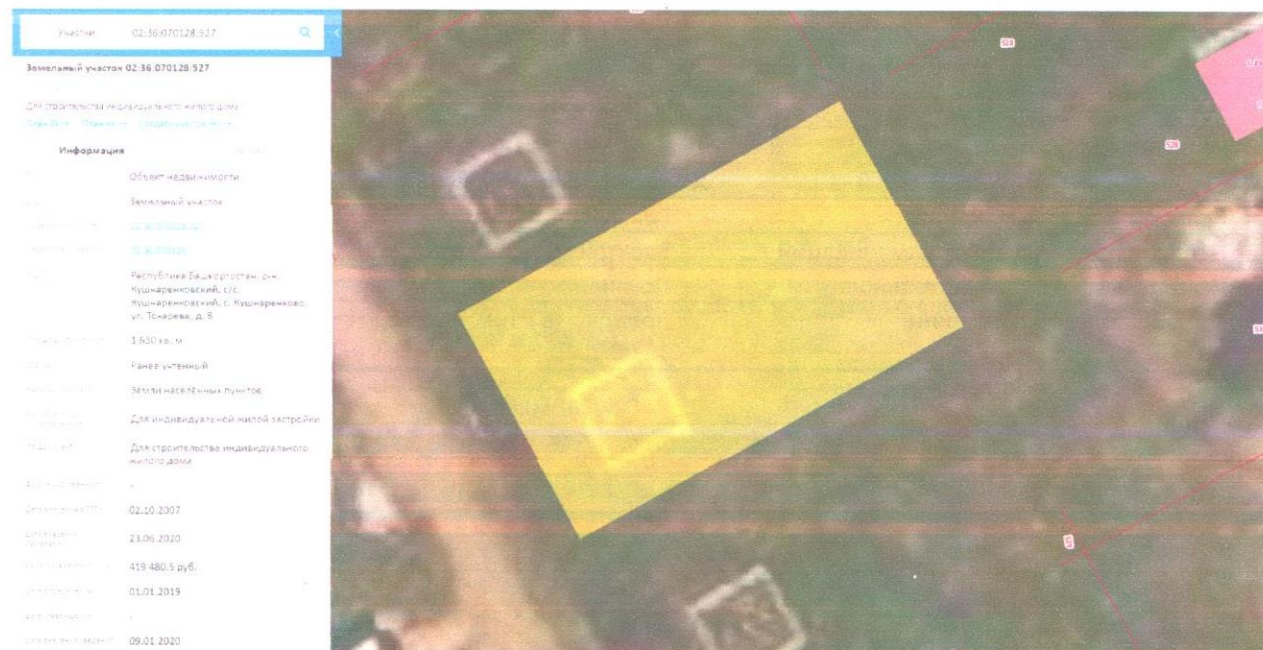
Источник: технический объекта оценки, визуальный осмотр Оценщиком

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>



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

Таблица 4. Характеристика объектов оценки

| Жилой дом кад.№ 02:36:070128:999 | |
|---|---|
| Год постройки | 2009 |
| Общая площадь, кв.м. | 75,4 |
| Этажность | 1 |
| Общее состояние дома | хорошее |
| Местоположение объекта оценки | Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155 |
| Снос или реконструкция с отселением | Не предполагается |
| Незарегистрированная перепланировка | Нет (соответствует плану БТИ) |
| Сведения об учете по постановки на капитальный ремонт | Нет |
| Балансовая стоимость | 1 228 122,81 руб. |

Правообладатель (хоз.ведение)

Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»,
ИНН 0274100871, КПП 027401001

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

| Конструктивное решение | | Состояние |
|-------------------------|---------------------------------|---|
| Фундамент | ленточные из сборных ж/б блоков | хорошее |
| Стены | шлакоблок облиц.кирпичем т=0,6 | хорошее |
| Перекрытия | деревянные утепленные | хорошее |
| Крыша | профнастил | хорошее |
| Полы | дощатые по деревян.лагам, окр. | хорошее |
| Проемы | пластиковые | хорошее |
| Отделка | без отделки | треб.ремонт |
| Инженерные коммуникации | электроосвещение | подведено к участку, отопит.трубы демонтированы |

Источник: технический паспорт, визуальный Осмотр

Таблица 4.1. Описание земельного участка

| | |
|--------------------------------------|---|
| Месторасположение | Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155 |
| Основание землепользования | Выписка из ЕГРП |
| Кадастровый номер земельного участка | 02:36:070128:522 |
| Категория земельного участка | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | Для строительства индивидуального жилого дома |
| Площадь, кв.м. | 1499 |
| Кадастровая стоимость, руб | 406 064.11 |
| Окружающая застройка | Жилые дома |
| Транспортная доступность | К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях. |
| Репутация | Земельный участок расположен в с.Кушнаренково, репутация средняя |
| Рельеф | Ровный |
| Наличие подведенных коммуникаций | Электричество |
| Коммерческая привлекательность | По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя |
| Ограничение/обременение | Аренда (в том числе, субаренда) № 02-04-43/011/2012-012 от 16.08.2010 |

Источник: <https://rosreestr.ru>



Таблица 5. Характеристика объектов оценки

| Жилой дом кад.№ 02:36:070128:1000 | |
|---|---|
| Год постройки | 2009 |
| Общая площадь, кв.м. | 97 |
| Этажность | 1 |
| Общее состояние дома | удовлетворительное |
| Местоположение объекта оценки | Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д.1 |
| Снос или реконструкция с отселением | Не предполагается |
| Незарегистрированная перепланировка | Нет (соответствует плану БТИ) |
| Сведения об учете по постановки на капитальный ремонт | Нет |
| Балансовая стоимость | 1 289 085,96 руб. |
| Правообладатель (хоз.ведение) | Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001 |

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

| Конструктивное решение | | Состояние |
|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Фундамент | бетонные ленточные | хорошее |
| Стены | сборно-щитовые | хорошее |
| Перекрытия | деревянные утепленные | хорошее |
| Крыша | железо | хорошее |
| Полы | дощатые | хорошее |
| Проемы | пластиковые, филенчатые | хорошее |
| Отделка | без отделки | треб. капитальный ремонт |
| Инженерные коммуникации | электроосвещение | подведено к участку |

Источник: технический паспорт, визуальный Осмотр

Таблица 5.1. Описание земельного участка

| | |
|--------------------------------------|--|
| Месторасположение | Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д.1 |
| Основание землепользования | Выписка из ЕГРП |
| Кадастровый номер земельного участка | 02:36:070128:534 |
| Категория земельного участка | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | Для строительства индивидуального жилого дома |
| Площадь, кв.м. | 1623 |
| Кадастровая стоимость, руб | 417679.05 |
| Окружающая застройка | Жилые дома |
| Транспортная доступность | К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях. |
| Репутация | Земельный участок расположен в с.Кушнаренково, репутация средняя |
| Рельеф | Ровный |
| Наличие подведенных коммуникаций | Электричество |
| Коммерческая привлекательность | По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя |
| Ограничение/обременение | Аренда (в том числе, субаренда) № 02-04-43/011/2012-012 от 16.08.2010 |

Источник: <https://rosreestr.ru>



Физический износ зданий.

Критерием оценки технического состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы и инженерное оборудование под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются; снижаются их механические, эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Все это приводит к потере их первоначальной стоимости.

Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна. Предельный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Такие здания подлежат сносу по ветхости. Основными факторами, влияющими на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, являются:

- качество применяемых строительных материалов;
- периодичность и качество проводимых ремонтных работ;
- качество технической эксплуатации;
- качество конструктивных решений при капитальном ремонте;
- период не использования здания;
- плотность заселения.

Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа

| Состояние здания | Физический износ, % |
|------------------------------|---------------------|
| Хорошее | 0-10 |
| Вполне удовлетворительное | 11-20 |
| Удовлетворительное | 21-30 |
| Не вполне удовлетворительное | 31-40 |
| Неудовлетворительное | 41-60 |
| Ветхое | 61-75 |
| Непригодное (аварийное) | 75 и выше |

www.math.rsu.ru

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.

Таблица 6. Подбор аналогов для расчета стоимости земельных участков

| № п/п | Местоположение | Права | Описание | Общая площадь, кв.м. | Цена объекта руб. | Источник информации дата подачи объявления конт. тел. |
|-------|---|---------------|---|----------------------|-------------------|---|
| 1 | Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, Архитектурная ул. | собственность | Предлагаем участок от собственника, не агентство!!!!!! Разработанный ровный участок, расположен по адресу Архитектурная 42. Проложен газ со стороны участка, не через дорогу (не надо будет вскрывать дорогу), электричество заведёно, отсыпана дорога. Счетчик электроэнергии установлен . Кадастровый номер 02:36:150602:1463. Продаю не спеша, Весной будет дороже!!!!!! По телефону больше не торгуюсь, торг при виде живых денег!!!! Помощи агентств не нуждаюсь, пожалуйста не тратьте свое время!!!! | 1 575,0 | 545 000,0 | www.avito.ru ,08.12.2022 912-691-68-92 |
| 2 | Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, ул. Мустая Карима, 45 | собственность | Продаётся земельный угловой участок, площадью 1576 кв. м, микрорайон Андреевский параллельно автодороги Кушнаренково- Чекамагуш. Рядом хвойная лесополоса. Газ электричество рядом. На улице насыпная дорога. Цена 650 000р. реальному покупателю торг уместен. | 1 576,0 | 650 000,0 | www.avito.ru ,02.12.2022 965-658-98-61 |
| 3 | Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, Спортивная, 23 | собственность | Продаётся земельный участок!!!По улице Спортивная, возле заправки Башнефть. Участок ровный , в собственности.Звоните!!!! | 1 200,0 | 400 000,0 | www.avito.ru ,20.11.2022 986-970-13-84 |
| 4 | Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково ул 70 летия Октября | собственность | Земельный участок продаётся. | 1 500,0 | 500 000 | www.avito.ru ,12.11.2022 917-410-34-29 |

Источник: СМИ

Таблица 7. Расчетная таблица сравнительным подходом

| Показатель | Объект оценки | аналог 1 | аналог 2 | аналог 3 | аналог 4 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Тип объекта | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| Дополнительная информация(коммуникации и т.д.) | | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| Цена за 1 кв.м. , руб | | 346,0 | 412,4 | 333,3 | 333,3 |
| Цена предложения, руб. | | 545 000 | 650 000 | 400 000 | 500 000 |
| Передаваемые права | кратк.аренда | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка,% | | -23,00% | -23,00% | -23,00% | -23,00% |
| Откорректированная цена, руб | | 266,4 | 317,6 | 256,7 | 256,7 |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка,% | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Откорректированная цена, руб | | 266,4 | 317,6 | 256,7 | 256,7 |
| Условия продажи | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка,% | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Откорректированная цена, руб | | 266,4 | 317,6 | 256,7 | 256,7 |
| Условия рынка (срок экспозиции) | 12 мес | 12 мес | 12 мес | 12 мес | 12 мес |
| Корректировка на торг ,% | | 0% | 0% | 0,00% | 0,00% |
| Откорректированная цена, руб | | 266,4 | 317,6 | 256,7 | 256,7 |
| Условия рынка (тип продажи) | | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| Корректировка на торг ,% | | -13,7% | -13,7% | -13,7% | -13,7% |

| | | | | | |
|---|--|--|--|---|---|
| искорректированная цена, руб | | 229,9 | 274,1 | 221,5 | 221,5 |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.4 | Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, Архитектурная ул. | Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, ул. Мустая Карима, 45 | Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, Спортивная, 23 | Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково ул 70 летия Октября |
| отношение цен земельных участков по расположению относительно облцентра | 0,62 | 0,62 | 0,62 | 0,62 | 0,62 |
| искорректировка % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| искорректированная цена, руб | | 229,9 | 274,1 | 221,5 | 221,5 |
| вид использования | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| искорректировка % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| искорректированная цена, руб | | 229,9 | 274,1 | 221,5 | 221,5 |
| наличие улучшений | свободный | свободный | свободный | свободный | свободный |
| искорректировка % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| искорректированная цена, руб | | 229,9 | 274,1 | 221,5 | 221,5 |
| наличие коммуникаций | по границе участка | по границе участка | по границе участка | по границе участка | по границе участка |
| искорректировка % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| искорректированная цена, руб | | 229,9 | 274,1 | 221,5 | 221,5 |
| общая площадь, кв. метров | 1 626,0 | 1 575,0 | 1 576,0 | 1 200,0 | 1 500,0 |
| общая площадь, га | | 0,16 | 0,16 | 0,12 | 0,15 |
| искорректировка на площадь | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| искорректированная цена, руб | | 229,9 | 274,1 | 221,5 | 221,5 |
| суммарная поправка по аналогу | | 36,7% | 36,7% | 36,7% | 36,7% |
| целевой вес | 1,00 | 0,250 | 0,250 | 0,250 | 0,250 |
| коэффициент вариации | 10,6% | | | | |
| средневзвешенная цена за 1 кв.м руб. | 237,00 | | | | |

источник: расчеты Оценщика

Таблица 7.1 Расчет стоимости земельных участков

| № | Адрес | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб. | Рыночная стоимость права аренды зу,руб. |
|---|---|-------------------|----------------|--------------------------------------|---|
| 1 | Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с/с. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155 | 02:36:070128:522 | 1499 | 237,00 | 355 263,00 |
| 2 | Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с/с. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1 | 02:36:070128:534 | 1623 | 237,00 | 384 651,00 |
| 3 | Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с/с. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Токарева, д. 4 | 02:36:070128:531 | 1626 | 237,00 | 385 362,00 |
| 4 | Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с/с Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул Токарева, д 6 | 02:36:070128:529 | 1627 | 237,00 | 385 599,00 |
| 5 | Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с/с. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Токарева, д. 8 | 02:36:070128:527 | 1630 | 237,00 | 386 310,00 |

источник: расчеты Оценщика

Таблица 8. Подбор аналогов для расчета стоимости жилого дома

| Местоположение | Описание | Общая площадь, кв.м. | Цена объекта руб. | Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел. |
|--|--|----------------------|-------------------|--|
| ушнареновский р-н, с. ушнареново, ул. Гоголя, 0 | Отличный новый кирпичный дом!!! Дом построен из кирпича, крыша профнастил, в доме есть все коммуникации. Внутри дома стены выровнены, электропроводка проведена, газ проведен функционирует, вода центральная проведена, канализация шамбо. В доме сделаны теплые полы. Два входа (центральный и на террасу). Санузел совмещенный, есть унитаз, раковина, водонагреватель и душевая кабина, все остается. Удобный, светлый коридор, при входе на полу плитка. В кухне есть подпол, с удобным выдвигаемым механизмом. Можно в дальнейшем второй этаж сделать. Земельный участок 15 сотых. Есть фундамент под гараж 2 машины. Огорожен участок. Есть насаждения. Дороги асфальтированы до дома. Документы готовы к продаже, есть юридическое сопровождение сделки для покупателя бесплатно. Также поможем с ипотекой. Дом подходит для сельхозипотеки. Звони! | 94 | 4 100 000 | www.avito.ru , 04.12.2022, 8-986-970-13-84 |
| ушнареновский р-н, с. ушнареново, микрорайон Андреевский | Проходит под сельскую ипотеку 3%. Дом под стройку! Воздвигают за 2.5 - 3 месяца. Будет всего 4 штуки! На фотографии проект с короедом, но строить будут из кирпича. Готовый проект, по которому было построено 3 дома. Продается прекрасный дом в новом микрорайоне села Кушнареново! Идеальный вариант для тех, кто устал от городской суеты. Дом построен из кирпича, монолитный бетонный фундамент. Канализация — шамбо. Вода — колодец. Рядом находится новый дет. садик. Чистовая отделка, ламинат, натяжные потолки, сантехника, межкомнатные двери. Полностью готов к проживанию 8 соток земля. В селе есть вся инфраструктура: магазины, аптеки, поликлиника, почта, школы и садики. Можно купить в ипотеку, за наличные, сертификаты и материнский капитал. Документы готовы к продаже, звоните! Покажем в удобное для вас время! | 80 | 4 000 000 | www.avito.ru , 07.12.2022, 8-919-600-98-48 |
| ушнареновский р-н, с. ушнареново, микрорайон Андреевский | Продается новый шикарный дом в спокойном живописном месте! Дом расположен в селе Кушнареново в новом микрорайоне. Рядом новая школа и детский сад. Также в пешей доступности магазины и автобусная остановка (школьный автобус проезжает по всем улицам). Построен из керамзитоблока и облицован кирпичом, утеплитель мин. вата 100 мм, фундамент ленточный высотой 110 см. Дом площадью 100м2 стоит на участке 11 соток. Все коммуникации (водоснабжение, электричество и канализация) заведены в дом и подключены. Вода — колодец 10м; Канализация — шамбо 3м. В чистовой отделке. Планировка: совмещенный санузел, кухня-гостиная, 3 спальни и котельная. Дом очень просторный и светлый, во всех комнатах есть окна. В селе есть вся инфраструктура, магазины, аптеки, поликлиника, почта, школы и садики. Можно купить в ипотеку, за наличные, сертификаты и материнский капитал. Документы готовы к продаже, звоните! Покажем в удобное для вас время! | 100 | 4 600 000 | www.avito.ru , 14.11.2022, 8-919-600-98-48 |
| ушнареновский р-н, с. ушнареново, ул. Мусы Джалиля, 35 | Продается дом из шлакоблока-кирпич, расположенный по адресу: ул. Мусы Джалиля. Общая площадь 116,6 м2. Из окна открывается вид на двор и улицу. В доме проведен газ, электричество проведенное, но не подключено. Стены в доме оштукатурены, отшпаклеваны. Потолок черновой. Установлены пластиковые окна. Дом 1-этажный с возможностью строительства 2-го этажа/мансарды. Угловой участок. Рядом пролегает центральная, асфальтированная дорога. О доме: Зал 3 Спальных комнат Прихожая Сан. узел совмещен. Кухня ✓ без долгов и обременений, ✓ наличные, ✓ ипотека, ✓ сертификат, ✓ торг. По всем вопросам пишите, звоните! Возможен торг! | 116,6 | 4 250 000 | www.avito.ru , 09.11.2022, 8-919-140-64-96 |

ик: СМИ

Таблица 9. Расчетная таблица сравнительным подходом

| итель | Объект оценки | аналог 1 | аналог 2 | аналог 3 | аналог 4 |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| екта | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом |
| чительная информа- | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |

| | | | | | |
|---|---|--|--|--|---|
| ция(коммуникации и т.д.) | | | | | |
| Цена за 1 кв.м. , руб | | 43 617,0 | 50 000,0 | 46 000,0 | 36 449,4 |
| Цена объекта,руб. | | 4 100 000 | 4 000 000 | 4 600 000 | 4 250 000 |
| Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 43 617,0 | 50 000,0 | 46 000,0 | 36 449,4 |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата продажи (маркетинговое время) | | 6 месяцев | 6 месяцев | 6 месяцев | 6 месяцев |
| Корректировка на дату продажи, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Откорректированная цена, руб. | | 43 617,0 | 50 000,0 | 46 000,0 | 36 449,4 |
| Условия продажи | | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| Корректировка на торг ,% | | -13,7% | -13,7% | -13,7% | -13,7% |
| Откорректированная цена, руб. | | 37 641,5 | 43 150,0 | 39 698,0 | 31 455,8 |
| Местоположение объекта | Кушнаренковский р-н, с Кушнаренково, ул Красноармейская, д 155 | Кушнаренковский р-н, с Кушнаренково, ул. Гоголя, 60 | Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, микро-район Андреевский | Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, микро-район Андреевский | Кушнаренковский р-н, Кушнаренково, ул. Мус Джалиля, 35 |
| Корректировка % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 37 641,5 | 43 150,0 | 39 698,0 | 31 455,8 |
| Коммуникации | эл-во | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| Корректировка,% | | -11,00% | -11,00% | -11,00% | -11,00% |
| Откорректированная цена, руб. | | 33 501 | 38 404 | 35 331 | 27 996 |
| Материал стен | шлакоблоки | кирпич | кирпич | керамзитоблок | шлакоблок |
| Корректировка,% | | -10,0% | -10,0% | 0,0% | 0,0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 30 151 | 34 563 | 35 331 | 27 996 |
| Надворные постройки | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 30 151 | 34 563 | 35 331 | 27 996 |
| Состояние отделки | без отделки | косметический | современный | современный | без отделки |
| Корректировка, руб. | | -9480,0 | -11505,0 | -11505,0 | 0,0 |
| Корректировка, % | | -31% | -33% | -33% | 0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 20 671 | 23 058 | 23 826 | 27 996 |
| Общая площадь , кв. метров | 75,40 | 94,0 | 80,0 | 100,0 | 116,6 |
| Соотношение площади аналога к оцениваемому зданию | | 1,00 | 1,00 | 1,14 | 1,14 |
| Корректировка на площадь | | 0,00% | 0,00% | 14,00% | 14,00% |
| Откорректированная цена, руб | | 20 671 | 23 058 | 27 162 | 31 915 |
| Суммарная поправка по аналогу | | 66,1% | 68,0% | 71,3% | 38,7% |
| Удельный вес | 1,00 | 0,243 | 0,240 | 0,236 | 0,280 |
| Коэффициент вариации | 19,2% | | | | |
| Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб. | 25 930,8 | | | | |
| Рыночная стоимость объекта, руб. | 1 955 182 | | | | |

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10. Расчетная таблица сравнительным подходом

| <i>гтель</i> | <i>Объект оценки</i> | <i>аналог 1</i> | <i>аналог 2</i> | <i>аналог 3</i> | <i>аналог 4</i> |
|--|--|---|---|---|---|
| ьекта | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом |
| чительная информа- ммуникации и т.д.) | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| а 1 кв.м. , руб | | 43 617,0 | 50 000,0 | 46 000,0 | 36 449,4 |
| ьекта,руб. | | 4 100 000 | 4 000 000 | 4 600 000 | 4 250 000 |
| зка на отличие в юридич. правах и чениях, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| ектированная цена, руб. | | 43 617,0 | 50 000,0 | 46 000,0 | 36 449,4 |
| я финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| родажи (маркетинговое время) | | 6 месяцев | 6 месяцев | 6 месяцев | 6 месяцев |
| тировка на дату продажи, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| ектированная цена, руб. | | 43 617,0 | 50 000,0 | 46 000,0 | 36 449,4 |
| я продажи | | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| тировка на торг ,% | | -13,7% | -13,7% | -13,7% | -13,7% |
| ектированная цена, руб. | | 37 641,5 | 43 150,0 | 39 698,0 | 31 455,8 |
| толожение объекта | Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1 | Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, ул. Гоголя, 60 | Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, микрорайон Андреевский | Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, микрорайон Андреевский | Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, ул. Мусы Джалиля, 35 |
| тировка % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| ектированная цена, руб. | | 37 641,5 | 43 150,0 | 39 698,0 | 31 455,8 |
| никации | эл-во | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| тировка,% | | -11,00% | -11,00% | -11,00% | -11,00% |
| ектированная цена, руб. | | 33 501 | 38 404 | 35 331 | 27 996 |
| иал стен | сборно-щитовые | кирпич | кирпич | керамзитоблок | шлакоблок |
| тировка,% | | -28,0% | -28,0% | -20,0% | -20,0% |
| ектированная цена, руб. | | 24 121 | 27 651 | 28 265 | 22 397 |
| зные постройки | нет | нет | нет | нет | нет |
| тировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ектированная цена, руб. | | 24 121 | 27 651 | 28 265 | 22 397 |
| ние отделки | треб.кап.ремонт | косметический | современный | современный | без отделки |
| тировка, руб. | | -9480,0 | -11505,0 | -11505,0 | 0,0 |
| тировка, % | | -39% | -42% | -41% | 0% |
| ектированная цена, руб. | | 14 641 | 16 146 | 16 760 | 22 397 |
| ектированная цена, руб | | 14 641 | 16 146 | 16 760 | 22 397 |
| площадь , кв. метров | 97,00 | 94,0 | 80,0 | 100,0 | 116,6 |
| шение площади аналога к оцениваемому объекту | | 1,00 | 1,00 | 1,14 | 1,14 |
| тировка на площадь | | 0,00% | 0,00% | 14,00% | 14,00% |
| ектированная цена, руб | | 14 641 | 16 146 | 19 106 | 25 532 |
| рная поправка по аналогу | | 92,0% | 94,3% | 99,4% | 58,7% |
| ый вес | 1,00 | 0,244 | 0,242 | 0,237 | 0,277 |

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkapro2021@mail.ru

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Коэффициент вариации | 25,6% |
| Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб. | 19 075,6 |
| Рыночная стоимость объекта, руб. | 1 850 332 |

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 14. Расчет стоимости в рамках затратного подхода

| № п/п | Наименование | Площадь, м2 | Стоимость затрат на замещение, руб. | Физический износ, руб | Внешний износ, % | Стоимость затрат на замещение за минусом износа, руб. |
|-------|--|-------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------|---|
| 1 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1238 | 109,2 | 765 223,7 | 545 605 | 0,00% | 219 619 |
| 2 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1244 | 93,1 | 767 675,9 | 547 353 | 0,00% | 220 323 |
| 3 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1242 | 109,2 | 765 223,7 | 545 605 | 0,00% | 219 619 |

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 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 | 219 619 | 385 362 | 604 981 |
| 2 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1244 | 93,1 | 220 323 | 385 599 | 605 922 |
| 3 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1242 | 109,2 | 219 619 | 386 310 | 605 929 |

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

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

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

Основываясь на двух 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. **Данным подходом расчеты не производились.**

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. В настоящее время рынок жилой недвижимости г.Уфы Республики Башкортостан достаточно развит, что говорит о том, что стоимость, полученная в рамках этого подхода, является среднерыночной, и наиболее полно отражает рыночную ситуацию в данном сегменте. **Данному подходу присваиваем весовой коэффициент - 1.**

3. Доходный подход не применялся. Поскольку объект индивидуального жилищного строительства не может быть рассмотрен как объект приносящий доход. **Данным подходом расчеты не производились**

Таблица 15 Согласование результатов

| № п/п | Наименование | Местоположение | Площадь, кв.м. | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. | Итого рыночная стоимость руб. с НДС |
|-------|--|---|----------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| | Удельный вес | | | 1,0 | 0,0 | 0,0 | |
| 1 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1238 | Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.4 | 109,2 | 604 981 | не применялся | не применялся | 604 981 |
| 2 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1244 | Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.6 | 93,1 | 605 922 | не применялся | не применялся | 605 922 |
| 3 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1242 | Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8 | 109,2 | 605 929 | не применялся | не применялся | 605 929 |

Таблица 16 Согласование результатов

| № п/п | Наименование | Местоположение | Площадь, кв.м. | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. | Итого рыночная стоимость руб. |
|-------|----------------------------------|---|----------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | Удельный вес | | | 0,0 | 1,0 | 0,0 | |
| 4 | Жилой дом кад.№02:36:070128:999 | Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155 | 75,4 | не применялся | 1 955 182 | не применялся | 1 955 182 |
| 5 | Жилой дом кад.№02:36:070128:1000 | Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1 | 97,0 | не применялся | 1 850 332 | не применялся | 1 850 332 |

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н Кушнаренковский, с.Кушнаренково определенная по состоянию на 12 декабря 2022 года составляет округленно:

| № | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, руб. с НДС |
|---|---|--|----------------|--|
| 1 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1238 | Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.4 | 109,2 | 605 000 (Шестьсот пять тысяч) рублей |
| 2 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1244 | Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.6 | 93,1 | 606 000 (Шестьсот шесть тысяч) рублей |
| 3 | Объект незавершенного строительства кад.№02:36:070128:1242 | Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, ул. Токарева, д.8 | 109,2 | 606 000 (Шестьсот шесть тысяч) рублей |

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н Кушнаренковский, с.Кушнаренково определенная по состоянию на 12 декабря 2022 года составляет округленно:

| № | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, руб. |
|---|-------------------------------------|---|----------------|---|
| 1 | Жилой дом кад.№02:36:070128:999 | Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155 | 75,4 | 1 955 000 (Один миллион девятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей |
| 2 | Жилой дом кад.№02:36:070128:1000 | Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1 | 97,0 | 1 850 000 (Один миллион восемьсот пятьдесят тысяч) рублей |

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

1. Выписка из ЕГРП (копия)
2. Технические паспорт (копии)
3. Справки о балансовой стоимости (копии)

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

| Наименование, вид данных | Чем или кем устанавливаются | Источник получения |
|---|---------------------------------------|--|
| 1 | 2 | |
| Количественные и качественные характеристики объекта оценки | Документы, предоставленные заказчиком | предоставлены Заказчиком |
| Аналоги для определения цен на объекты недвижимости СП | СМИ | Интернет сайты: www.avito.ru ufa.cian.ru |

Отчет подготовил:

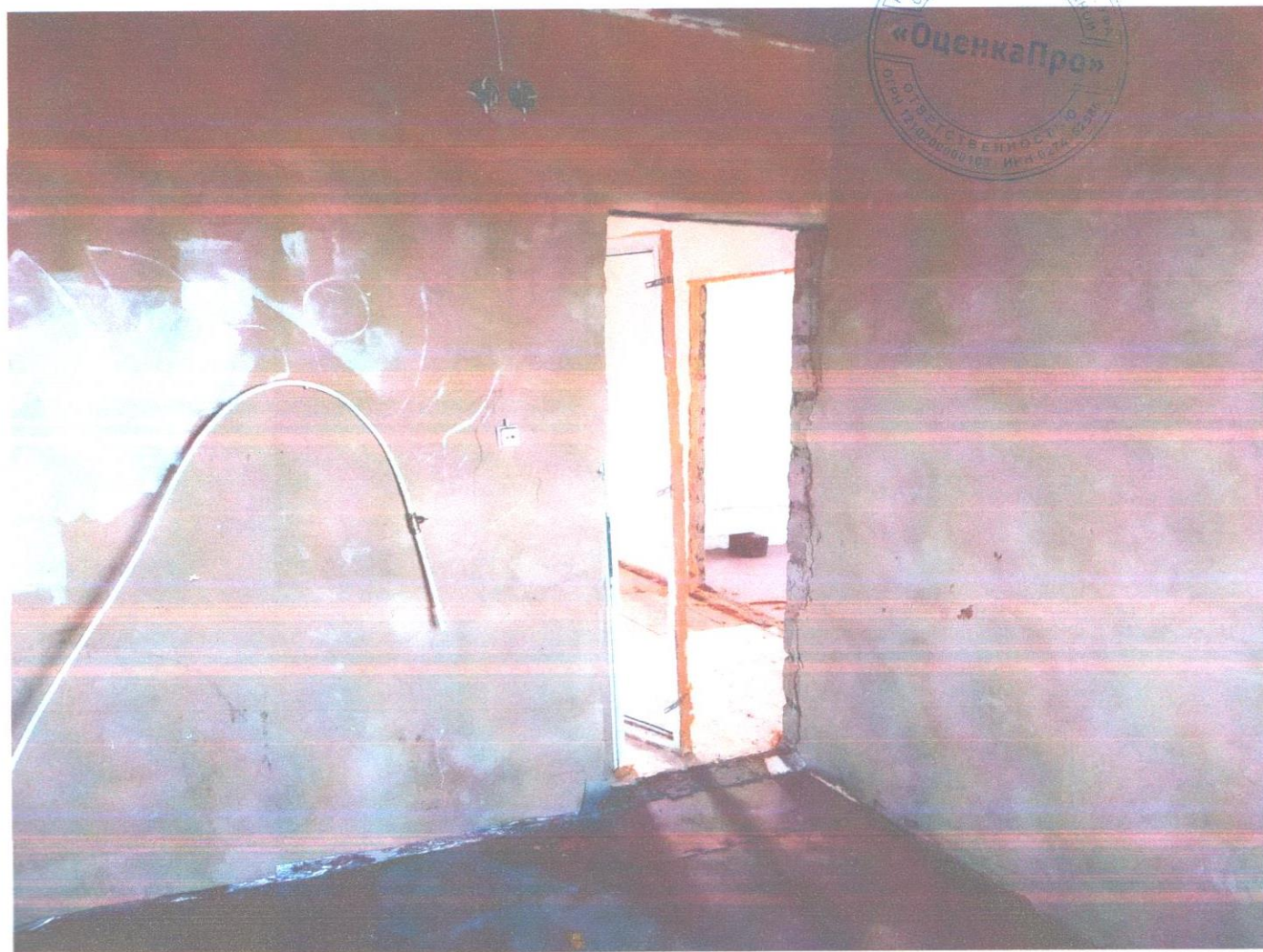
Другие специалисты не привлекались.



Тухватуллин Т.Д.



Красноармейская 155 (1).jpg

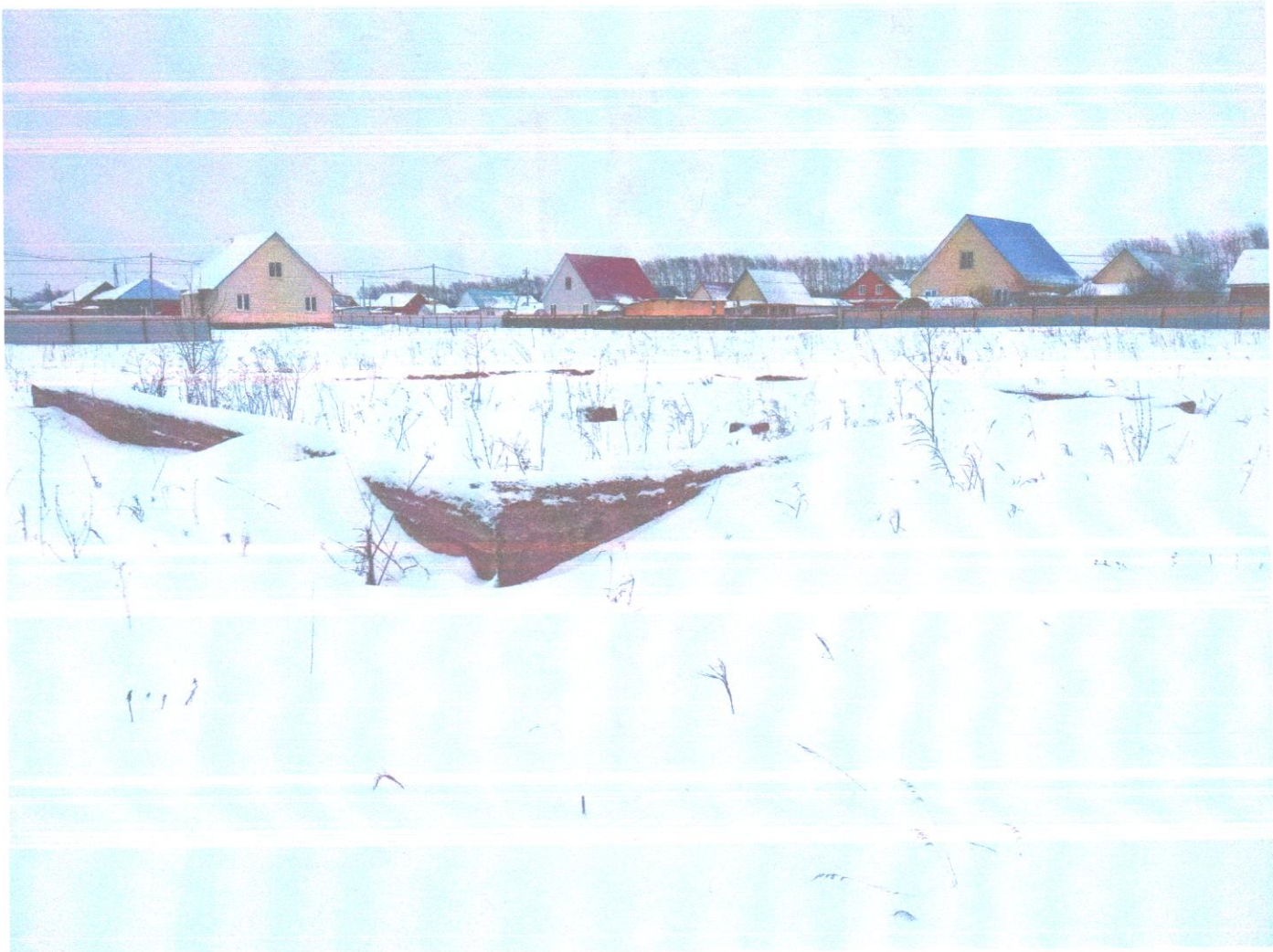


Красноармейская 155 (10).jpg

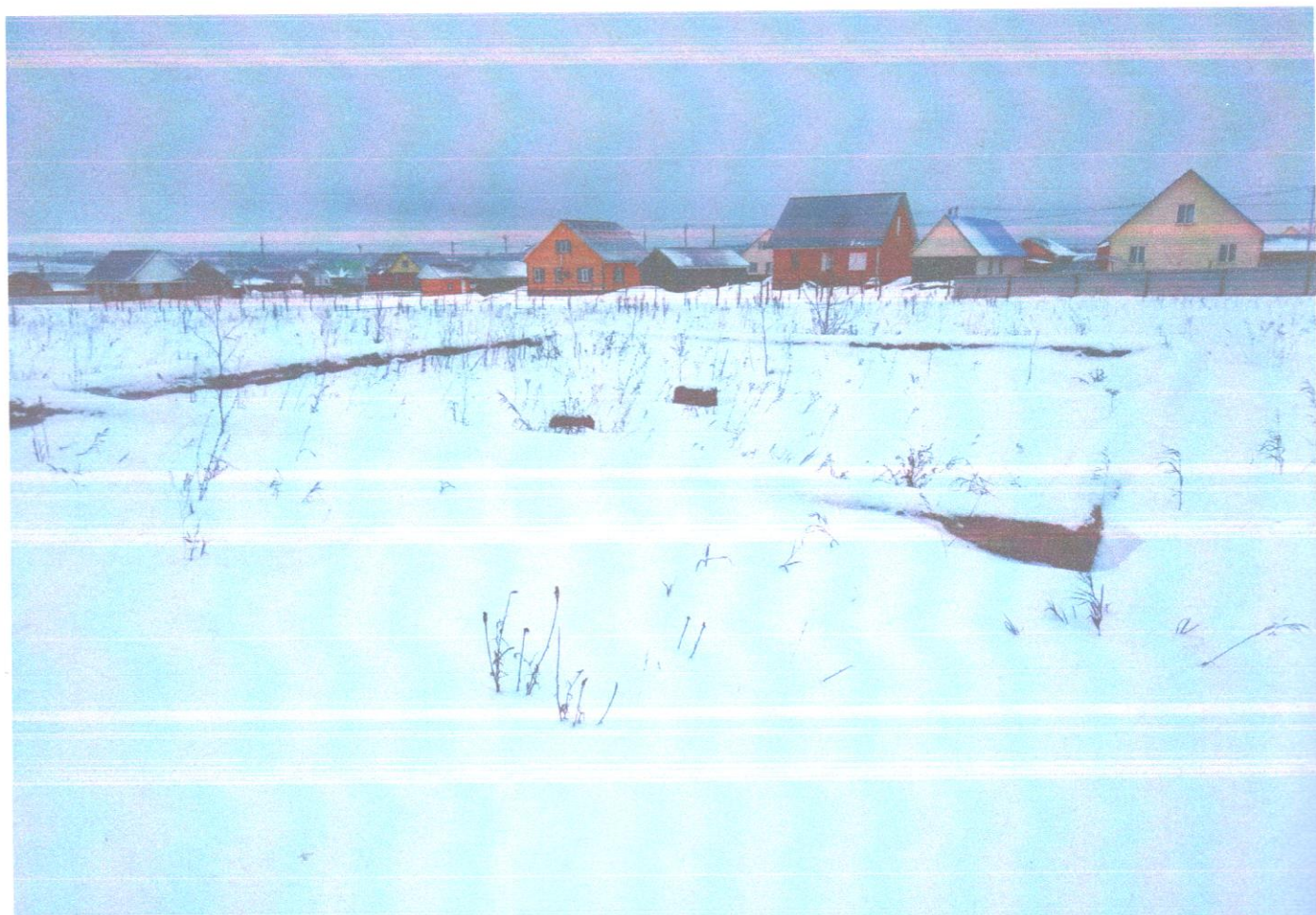


Султанова 1 (1).jpg





Токарева 4 (2).jpg





Токарева 6 (2).jpg



Токарева 8 (1).jpg