

ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ № 001/8-23

**об оценке рыночной стоимости
объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 01 февраля 2023г.
Дата составления отчета: 01 февраля 2023г.

г. Уфа – 2023 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №52 от 27.01.2023г., произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н Янаульский, г. Янаул.

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 Янаульский, г. Янаул определенная по состоянию на 01 февраля 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:92	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 37	119,2	370 000 (Триста семьдесят тысяч) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:90	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 46	127,6	386 000 (Триста восемьдесят шесть тысяч) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:91	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 47	127,6	386 000 (Триста восемьдесят шесть 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 № заявка №52 от 27.01.2023г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – объекты недвижимости, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, р-н Янаульский, г. Янаул, 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 Янаульский, г. Янаул определенная по состоянию на 01 февраля 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:92	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 37	119,2	370 000 (Триста семьдесят тысяч) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:90	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 46	127,6	386 000 (Триста восемьдесят шесть тысяч) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:91	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 47	127,6	386 000 (Триста восемьдесят шесть тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

01 февраля 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 001/8-23 от 01 февраля 2023г.

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.№02:72:020318:92	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 37	119,2
2	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:90	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 46	127,6
3	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:91	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 47	127,6

подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности, вид права: хозяйственное ведение

Ограничения (обременения) этих прав: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости

2.2 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации через аукцион

2.3 Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.5 Предпосылки стоимости

Предпосылки определения рыночной стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

2.6 Дата оценки

01 февраля 2023 г.

2.7 Специальные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

2.8 Иные существенные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

2.9 Ограничения оценки

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.

2.10 Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

2.11 Указание на форму составления отчета об оценке

На бумажном носителе и в форме электронного документа PDF формата.

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

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

2.13 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Нет необходимости.

2.14 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
1	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:92	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 37	119,2
2	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:90	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 46	127,6
3	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:91	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 47	127,6

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

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Выписка из ЕГРН
1	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:92	377 437,19	01.02.2023г. № КУВИ-001/2023-22106577
2	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:90	377 987,20	01.02.2023г. № КУВИ-001/2023-22128413
3	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:91	378 307,22	01.02.2023г. № КУВИ-001/2023-22134196

Стандарты Оценка (МСО) и Европейских Стандартов Оценка (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.	119,2
Кадастровый номер	02:72:020318:92
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 37
Балансовая стоимость, руб.	377 437,19
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
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: состояние не пригодно для эксплуатации

Таблица 1.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 37
Кадастровый номер земельного участка	02:72:020318:73
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки
Площадь, кв.м.	1051
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	612391.5
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в г.Янаул, репутация средняя



Таблица 2. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства
Год постройки	н/д
Общая площадь, м2.	127,6
Кадастровый номер	02:72:020318:90
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 46
Балансовая стоимость, руб.	377 987,20
Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта	
Конструктивное решение	
Фундамент	бетонные ленточные
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка
Состояние	
Трещины	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: состояние не пригодно для эксплуатации

Таблица 2.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 47
Кадастровый номер земельного участка	02:72:020318:82
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки
Площадь, кв.м.	1050
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	612391.5
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в г.Янаул, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>



Таблица 3. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства
Год постройки	н/д
Общая площадь, м2.	127,6
Кадастровый номер	02:72:020318:91
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 47
Балансовая стоимость, руб.	378 307,22
Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта	
Конструктивное решение	
Фундамент	бетонные ленточные
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка
	Трещины

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: состояние не пригодно для эксплуатации

Таблица 3.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 47
Кадастровый номер земельного участка	02:72:020318:84
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки
Площадь, кв.м.	1051
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	612974.73
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в г.Янаул, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя

Источник: <https://rosreestr.gov.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

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

Таблица 4. 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	Янаул, улица Жуковского, 11А	собственность	Участок в городе, Эл. ГАЗ, вода проходят по улице, обмен, ТОРГ	920,0	209 000,0	www.avito.ru ,15.01.202 917-490-82-64
2	Янаульский р-н, Янаул, ул. Гастелло 120	собственность	Продаю земельный участок 11 соток. Участок ровный, местность не болотистая.Гастелло 120	1 100,0	200 000,0	www.avito.ru ,22.01.202 987-030-51-26
3	Янаульский р-н, Янаул, ул. Юности, 38	собственность	Земельный участок в собственности .Участок ровный. Соседи проживают.Газ. Вода проходит рядом.Электричество на днях подключат 380в. Участок 36.	1 000,0	199 000	www.avito.ru ,23.01.202 919-150-49-27
4	Янаул, ул. Циолковского, 53	собственность	Участок находится параллельно улице победе, в городе янаул в центре. Участок ровный, построек нет, газ, вода, 10 соток, возможен обмен на авто, т.д	1 000,0	220 000,0	www.cian.ru ,09.10.202 987-619-06-36

Источник: СМИ

Таблица 5. 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		227,2	181,8	199,0	220,0
Цена предложения, руб.		209 000	200 000	199 000	220 000
Передаваемые права	кратк.аренда	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка,%		-23,00%	-23,00%	-23,00%	-23,00%
Откорректированная цена, руб		174,9	140,0	153,2	169,4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		174,9	140,0	153,2	169,4
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка,%		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		174,9	140,0	153,2	169,4
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		174,9	140,0	153,2	169,4
Условия рынка (тип продажи)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Откорректированная цена, руб		151,0	120,8	132,2	146,2
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 37	Янаул, улица Жуковского, 11А	Янаульский р-н, Янаул, ул. Гастелло 120	Янаульский р-н, Янаул, ул. Юности, 38	Янаул, ул. Циолковский 53
Отношение цен земельных участков по расположению		0,74	0,74	0,74	0,74

Отчет №001/8-23 об оценке рыночной стоимости недвижимости

нию в городе					
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		151,0	120,8	132,2	146,2
Вид использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		151,0	120,8	132,2	146,2
Наличие улучшений	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		151,0	120,8	132,2	146,2
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		151,0	120,8	132,2	146,2
Общая площадь, кв. метров	10-30	920,0	1 100,0	1 000,0	1 000,0
Общая площадь, га		0,09	0,11	0,10	0,10
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		151,0	120,8	132,2	146,2
Суммарная поправка по аналогу		36,7%	36,7%	36,7%	36,7%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	10,0%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	138,00				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6 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. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 37	02:72:020318:73	1051	138,00	145 038,00
2	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 46	02:72:020318:82	1050	138,00	144 900,00
3	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 47	02:72:020318:84	1051	138,00	145 038,00

Источник: расчеты Оценщика

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86	
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54	
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25	
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19	
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

Рис.4 Корректирующие коэффициенты

Корректировка на наличие коммуникаций не проводилась, у объектов аналогов и объекта оценки коммуникации рядом с участком.

Коэффициент вариации

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

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (1)$$

где V - искомый показатель, σ - среднее квадратичное отклонение, \bar{X} - средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Удельный вес

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$U_{в} = (1 - |I|) / (n - 1) \quad (2), \text{ где}$$

$U_{в}$ - удельный вес аналога

I - абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельных участков на дату оценки составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость права аренды зу,руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 37	02:72:020318:73	1051	145 038,00
2	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 46	02:72:020318:82	1050	144 900,00
3	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 47	02:72:020318:84	1051	145 038,00

12.2. Определение стоимости зданий

Определение стоимости затрат на замещение (Сзам) производилось с использованием сборника: Ко-Инвест «Жилые дома 2020 г», Ко-Инвест №120 «Индексы цен в строительстве июль 2022».

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в последовательности:

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

Подбор справочного здания-аналога производится следующим образом:

- просматривается оглавление соответствующих разделов справочника, выбирается их подраздел, соответствующий оцениваемому зданию по этажности и основному материалу стен;

Таблица 7. Расчет восстановительной стоимости

Наименование объекта	Код источника инф.	Сборник	Ед. изм.	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, руб.	Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов											Скорректированный показатель стоимости, руб/ед.изм.	Стоимость затрат на замещение, руб.
					Класс конструктивной системы	Строительный объем	- на различие в объеме здания	- на сейсмичность	- на величину прочих и непредвиденных затрат	- на региональное различие в уровне цен	- на зональное различие в уровне цен	- на изменение цен после издания справочника	- по учету налога на добавленную стоимость	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (приведение перечисленных коэффициентов)	Значение прибыли предпринимателя		
объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:92	КС-3	гИЖЗ.02.003.0833	Ко-Инвест "Жилые дома-2020" стр.339	119,2	руб/кв.м.	22 934,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,805	1,213	1,20	1,277	1,109	32 479,07	3 871 505
объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:90	КС-3	гИЖЗ.02.003.0833	Ко-Инвест "Жилые дома-2020" стр.339	127,6	руб/кв.м.	22 934,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,805	1,213	1,20	1,277	1,109	32 479,07	4 144 329
объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:91	КС-3	гИЖЗ.02.003.0833	Ко-Инвест "Жилые дома-2020" стр.339	127,6	руб/кв.м.	22 934,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,805	1,213	1,20	1,277	1,109	32 479,07	4 144 329

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8. Определение физического износа короткоживущих элементов

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Стоимость затрат на замещение (доля в Сзам), руб.	Удельный вес конструктивного элемента	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)				Неустранимый физический износ короткоживущих элементов				
				доля поврежденного элемента	степень износа, %	Суммарный износ элемента, %	Суммарный износ элемента, руб.	остаточная стоимость элемента, руб.	фактический срок эксплуатации, лет	нормативный срок эксплуатации, лет	коэффициент суммарного износа элемента	суммарный износ элемента, руб.
	2	3	4	5	6	7=5x6	8=3x7	9=3-8	10	11	12=10/11	13=12x9
1 объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:92												
1	Фундамент	426 640	11,02%	100%	40%	40%	170 656					
2	Каркас	0				0%	0					
3	Стены	0				0%	0					
4	Перегородки	0				0%	0					
5	Перекрытия	0				0%	0					
7	Кровля	0				0%	0	0	20	20	1,00	0
9	Проемы	0				0%	0	0	31	40	0,78	0
8	Полы	0				0%	0	0	31	40	0,78	0
10	Отделка	0				0%	0	0	31	40	0,78	0
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0				0%	0	0	25	25	1,00	0
12	Прочие	0				0%	0	0	25	25	1,00	0
	Итого:	426 640	11,02%				170 656	0				
2 объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:90												
1	Фундамент	456 705	11,02%	100%	40%	40%	182 682					
2	Каркас	0				0%	0					
3	Стены	0				0%	0					
4	Перегородки	0				0%	0	0				
5	Перекрытия	0				0%	0	0				
7	Кровля	0				0%	0	0	20	20	1,00	0
9	Проемы	0				0%	0	0	31	40	0,78	0
8	Полы	0				0%	0	0	31	40	0,78	0
10	Отделка	0				0%	0	0	31	40	0,78	0
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0				0%	0	0	25	25	1,00	0
12	Прочие	0				0%	0	0	25	25	1,00	0
	Итого:	456 705	11,02%				182 682	0				

3 объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:91											
1	Фундамент	456 705	11,02%	100%	40%	40%	182 682				
2	Каркас	0				0%	0				
3	Стены	0				0%	0				
4	Перегородки	0				0%	0	0			
5	Перекрытия	0				0%	0	0			
7	Кровля	0				0,0%	0	0	20	20	1,00
9	Проемы	0				0,0%	0	0	31	40	0,78
8	Полы	0				0,0%	0	0	31	40	0,78
10	Отделка	0				0,0%	0	0	31	40	0,78
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0				0,0%	0	0	25	25	1,00
12	Прочие	0				0,0%	0	0	25	25	1,00
Итого:		456 705	11,02%				182 682	0			0

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9. Расчет физического износа

№	Показатели	
1	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:92	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	426 640
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	170 656
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)	255 984
5	Фактический возраст здания, лет	10
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,12
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	30 718
	Общий физический износ объекта оценки	
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	170 656
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	30 718
	ИТОГО	201 374
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:90	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	456 705
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	182 682
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)	274 023
5	Фактический возраст здания, лет	10
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,12
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	32 883
	Общий физический износ объекта оценки	
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	182 682
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	32 883
	ИТОГО	215 565
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:91	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	456 705
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	182 682
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)	274 023
5	Фактический возраст здания, лет	10
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,12
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	32 883
	Общий физический износ объекта оценки	
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	182 682
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	32 883
	ИТОГО	215 565

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 10 лет (по дате выдачи разрешения на строительство 2013 г.)

Таблица 10. Расчет стоимости в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Стоимость затрат на замещение, руб.	Физический износ, руб	Стоимость затрат на замещение за минусом износа, руб.
1	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:92	119,2	426 639,8	201 374	225 266
2	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:90	127,6	456 705,0	215 565	241 140
3	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:91	127,6	456 705,0	215 565	241 140

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.№02:72:020318:92	119,2	225 266	145 038	370 304
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:90	127,6	241 140	144 900	386 040
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:91	127,6	241 140	145 038	386 178

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**

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н Янаульский, г. Янаул определенная по состоянию на 01 февраля 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:92	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 37	119,2	370 000 (Триста семьдесят тысяч) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:90	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 46	127,6	386 000 (Триста восемьдесят шесть тысяч) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№02:72:020318:91	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 47	127,6	386 000 (Триста восемьдесят шесть 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:

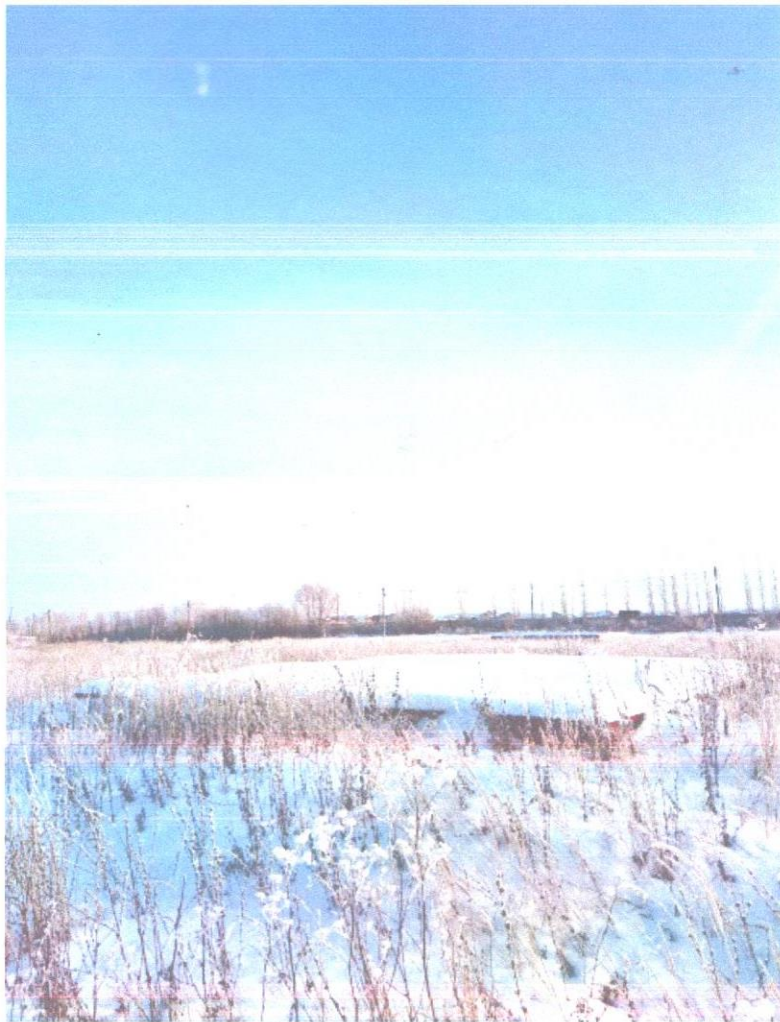
Другие специалисты не привлекались.



Тухватуллин Т.Д.

17. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Справочники оценщика Ко-Инвест 2020.
2. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. - С-Пб.,1997.
3. С.В. Грибовский. Методы капитализации доходов. – С-Пб.,1997.
4. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р). – М.,1990.
5. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М., 2002.
6. Мжельски М.Б., Ахметов О.А. Один из подходов к определению ликвидационной стоимости//Вопросы Оценки. №3, 2002.
7. Справочник «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022г.Земельные участки
8. Сайты бесплатных объявлений: www.avito.ru, www.cian.ru



Жуковского 37 (1).jpg





Жуковского 46 (1).jpg





Жуковского 47 (1).jpg



Жуковского 47 (3).jpg