

ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ № 001/22-23

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

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 11 мая 2023г.
Дата составления отчета: 11 мая 2023г.

г. Уфа – 2023 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №61 от 05.04.2023г., произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н Белорецкий, 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, р-н Белорецкий, г. Белорецк определенная по состоянию на 11 мая 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1367	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д. 9	76,3	1 261 000 (Один миллион двести шестьдесят одна тысяча) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1370	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д. 11	77,5	1 046 000 (Один миллион сорок шесть тысяч) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1389	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д. 13	78,1	636 000 (Шестьсот тридцать шесть тысяч) рублей
4	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1390	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул. Луговая, д. 8	78,8	638 000 (Шестьсот тридцать восемь 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 №61 от 05.04.2023г

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – объекты недвижимости, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, р-н Белорецкий, г. Белорецк, 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 Белорецкий, г. Белорецк определенная по состоянию на 11 мая 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1367	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д. 9	76,3	1 261 000 (Один миллион двести шестьдесят одна тысяча) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1370	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д. 11	77,5	1 046 000 (Один миллион сорок шесть тысяч) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1389	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д. 13	78,1	636 000 (Шестьсот тридцать шесть тысяч) рублей
4	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1390	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул. Луговая, д. 8	78,8	638 000 (Шестьсот тридцать восемь тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

11 мая 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 001/22-23 от 11 мая 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.№ 02:11:181301:1367	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д. 9	76,3
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1370	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д. 11	77,5
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1389	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д. 13	78,1
4	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1390	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул. Луговая, д. 8	78,8

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: не зарегистрировано

2.2 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации через аукцион

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

2.4 Вид стоимости

Рыночная стоимость

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

11 мая 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.№ 02:11:181301:1367	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д. 9	76,3
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1370	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д. 11	77,5
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1389	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д. 13	78,1
4	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1390	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул. Луговая, д. 8	78,8

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.№	333 986,20	06.04.2023г. № КУВИ-001/2023-

	02:11:181301:1367		81288842
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1370	604 328,21	06.04.2023г. № КУВИ-001/2023- 81288084
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1389	448 515,99	06.04.2023г. № КУВИ-001/2023- 81290065
4	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1390	118 178,12	06.04.2023г. № КУВИ-001/2023- 81289538

2.16 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Оцениваемые права на объект оценки – право собственности.

Ограничения (обременения) права – прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

2.17 Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

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

Собственник – Республика Башкортостан.

Сведения об оценочной компании - Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаПро», ИНН 0274962585, ОГРН 1210200000108 от 12.01.2021 г, адрес. 450103, г. Уфа, ул. С.Перовской, 13/4, к. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ocenkapro2021@mail.ru. Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в САО «РЕСО-Гарантия» полис страховой №922/2296510296 от 13.12.2022 г. сроком с 14.01.2023 по 13.01.2024 г. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Оценщик: Тухватуллин Тимур Динарович, действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков», рег. № 007088 от 28.12.2010г., диплом «О профессиональной переподготовке» ПП № 091118 от 29.02.2008 г., свидетельство о повышении квалификации №348/2011 от 05.03.2011 г, стаж работы оценщиком 15 лет. Профессиональная ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в САО "РЕСО-Гарантия", полис №922/2260318170 от 14.09.2022 г. сроком с 03.12.2022 г. по 02.12.2023 г. на сумму 30 000 000 руб г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», № 020845-2 от 11.06.2021 г., сроком действия до 11.06.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» №020844-1 от 11.06.2021 г., сроком действия до 11.06.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка бизнеса» №026569-3 от 28.07.2021 г., сроком действия до 28.07.2024 г

Адрес 450103, г. Уфа, ул. Софьи Перовской, д. 13/4, кв. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ttd2008@mail.ru.

Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

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 выдачи разрешения на строительство	2013	
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	
Балансовая стоимость	333 986,20	
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками
Стены	бревенчатые	повреждения, гниль
Перекрытия	деревянные	прогибы
Крыша	металлическая	повреждения листов, прогибы, протечки
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 1.2 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

Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	351468
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в г.Белорецк, репутация <i>средняя</i>
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как <i>средняя</i>
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>

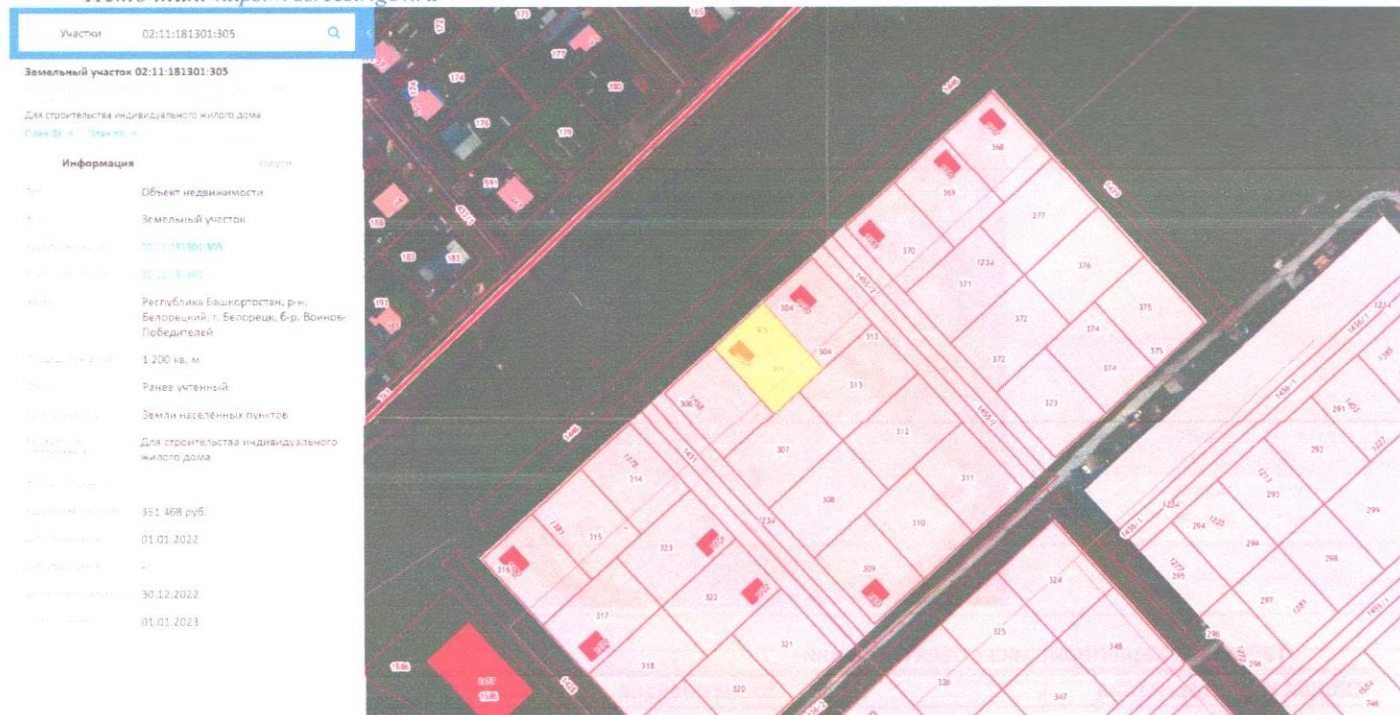


Таблица 2 Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства
Год выдачи разрешения на строительство	2013
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
балансовая стоимость	604 328,21

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками
Стены	бревенчатые	повреждения, гниль
Инженерные коммуникации	коммунально-электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не件годно для эксплуатации.

Таблица 2.1 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.	351468

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>



Таблица 3 Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства	
Год выдачи разрешения на строительство	2013	
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	
Балансовая стоимость	448 515,99	
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками
Инженерные коммуникации	коммунально-электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 3.1 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.	408720
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

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>

Участки 02:11:181301:370

Земельный участок 02:11:181301:370

Для строительства индивидуального жилого дома

Информация

Объект недвижимости: Земельный участок

Кадастровый номер: 02:11:181301:1390

Субъект РФ: Республика Башкортостан, р-н. Белорецкий, г. Белорецк, б-р. Военно-Победителей

Площадь: 1,200 кв. м

Ранее учтенный: Ранее учтенный

Земли населенных пунктов: Земли населенных пунктов

Для строительства индивидуального жилого дома

Стоимость: 408 720 руб.

Дата: 01.01.2019

Дата: 09.01.2020

Дата: 01.01.2020

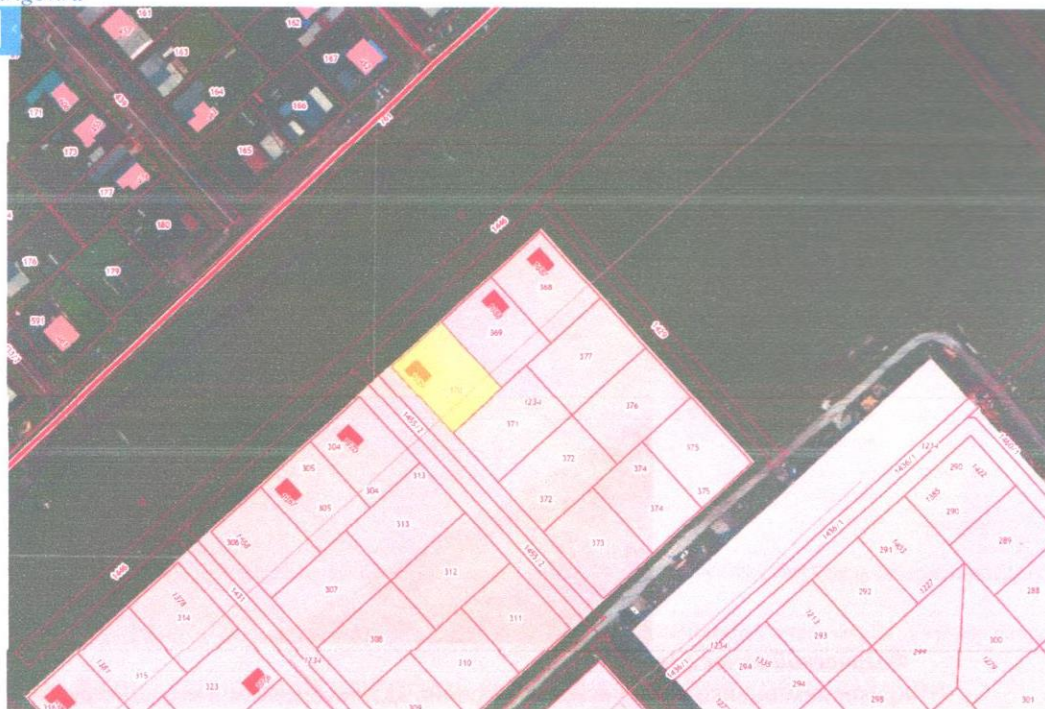


Таблица 4 Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства	
Год выдачи разрешения на строительство)	2013	
Общая площадь, м2.	78,8	
Кадастровый номер	02:11:181301:1390	
Местоположение объекта оценки	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, ул. Луговая, д 8	
Балансовая стоимость	118 178,12	
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонные ленточные	массовые трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками
Инженерные коммуникации	коммунально-электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не件годно для эксплуатации.

Таблица 4.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Башкортостан Респ, Белорецкий р-н, г. Белорецк, ул. Луговая
Кадастровый номер земельного участка	02:11:181301:338
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства индивидуального жилого дома
Площадь, кв.м.	1200
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	351468
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>

Участки 02:11:181301:338

Земельный участок 02:11:181301:338
 Для строительства индивидуального жилого дома
 План 02-н/н План 02-н/н

Информация Услуги

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 02:11:181301:338

Кадастровый номер: 02:11:181301

Число: Республика Башкортостан, р-н. Белорецкий, г. Белорецк, ул. Луговая

Площадь участка: 1 200 кв. м

Степень застройки: Ранее учтенный

Категория земель: Земли населенных пунктов

Предназначение: Для строительства индивидуального жилого дома

Финансовый результат: -

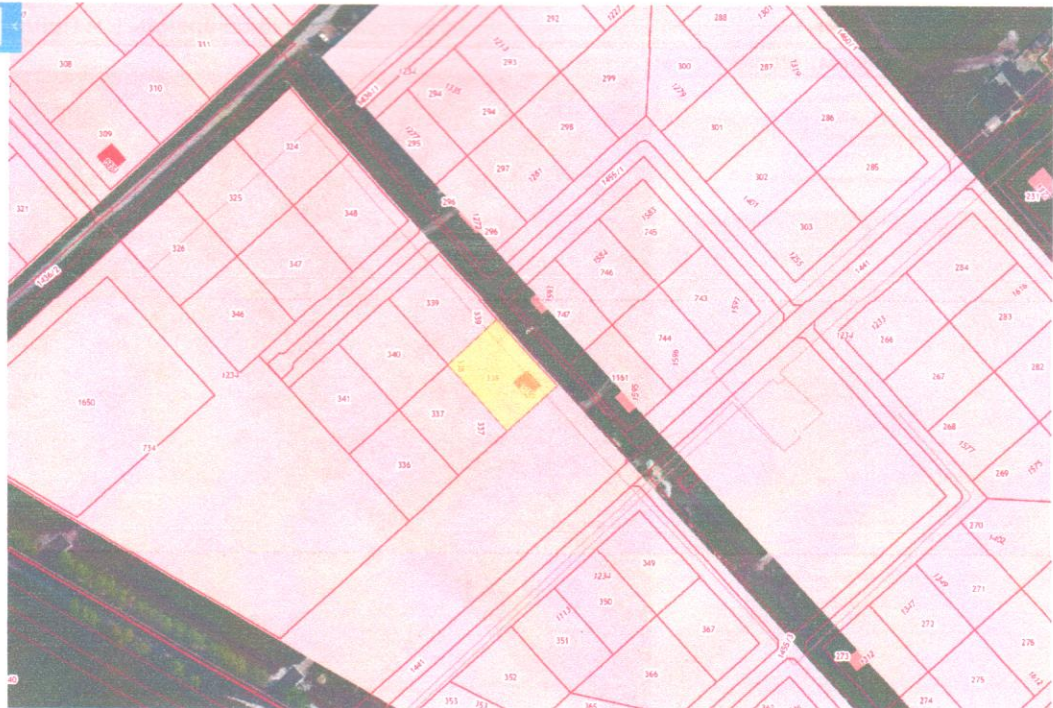
Стоимость: 351 468 руб.

Дата регистрации: 01.01.2022

Дата окончания: -

Дата вступления в силу: 29.12.2022

Дата прекращения: 01.01.2023



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

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 ^[24]	1973 ^[21]	1976 ^[21]	1979 ^[25]	1982 ^[26]	1986 ^[21]	1987 ^[27]	1989 ^[28]	1992 ^[21]	1996 ^[21]	1998 ^[21]	2000 ^[21]

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,

e-mail: ocenkapro2021@mail.ru

Таблица 5. 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	Белорецк, пер. И. Мичурина	собственность	Продам зем. участок, на Мраткино. Вода, электричество проведены. Газопровод по участку. Торг.	800,0	500 000,0	www.avito.ru,11.04.2023,8-917-740-20-51
2	Белорецк, ул. Хамматоваа 37	собственность	Продам большой участок на Выселки 2, ул. Хамматоваа 37, не далеко от трассы. 15 соток.	1 500,0	800 000,0	www.avito.ru,12.04.2023,8-965-665-12-58
3	Белорецк, пер. Пролетарский, 37	собственность	Продам Земельный участок (ИЖС) с кадастровым номером 02:62:011601:89, расположена по адресу: г.Белорецк, пер. Пролетарский, 37. Участок равный, правильной формы. Рядом с участком проходит линия ЛЭП. В ближайшем будущем запланировано проведение центрального водоснабжения и газа около участка.	1 080,0	650 000	www.avito.ru,05.04.2023,8-964-957-82-98
4	Белорецк, ул. Ю. Рыбакова	собственность	Продается земельный участок общей площадью 12 соток , разрешенное использование для индивидуальной жилой застройки. Один взрослый собственник.	1 200,0	590 000,0	www.avito.ru,08.04.2023,8-960-392-95-46

Источник: СМИ

Таблица 6. 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	все коммуникации
Цена за 1 кв.м. , руб		625,0	533,3	601,9	491,7
Цена предложения, руб.		500 000	800 000	650 000	590 000
Передаваемые права	кратк.аренда	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка,%		-23,00%	-23,00%	-23,00%	-23,00%
Откорректированная цена, руб		481,3	410,7	463,4	378,6
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		481,3	410,7	463,4	378,6
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка,%		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		481,3	410,7	463,4	378,6
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		481,3	410,7	463,4	378,6
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		415,3	354,4	399,9	326,7
Местоположение объекта	Башкортостан респ, г Белорецк, бульвар Воинов-Победителей уч.9	Белорецк, пер. И. Мичурина	Белорецк, ул. Хамма-товаа 37	Белорецк, пер. Пролетарский, 37	Белорецк, ул. Ю. Рыбакова
Отношение цен земельных участков по расположению внутри города	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		415,3	354,4	399,9	326,7
Вид использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		415,3	354,4	399,9	326,7
Наличие улучшений	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		415,3	354,4	399,9	326,7
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		415,3	354,4	399,9	326,7
Общая площадь, кв. метров	1 200,0	800,0	1 500,0	1 080,0	1 200,0
Общая площадь, га		0,08	0,15	0,11	0,12
Корректировка на площадь		-23,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		319,8	354,4	399,9	326,7
Суммарная поправка по аналогу		59,7%	36,7%	36,7%	36,7%
Удельный вес	1,00	0,216	0,261	0,261	0,261
Коэффициент вариации	10,4%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	352,00				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7 Расчет стоимости земельных участков

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость права аренды з,руб.
1	Башкортостан респ, г Белорецк, бульвар Воинов-Победителей уч.9	02:11:181301:305	1200	352,00	422 400,00
2	Башкортостан респ, г Белорецк, бульвар Воинов-Победителей уч.11	02:11:181301:304	1200	352,00	422 400,00
3	Башкортостан респ, г Белорецк, бульвар Воинов-Победителей уч.13	02:11:181301:370	1200	352,00	422 400,00
4	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул Луговая, уч.8	02:11:181301:338	1200	352,00	422 400,00

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8. Расчет восстановительной стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Код источника стр. 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.	
						- на различие в площади здания	- на сейсмичность	- на величину прочих и непредвиденных затрат	- на региональное различие в уровне цен	- на зональное различие в уровне цен	- на изменение цен после издания справочника	- по учету налога на добавленную стоимость	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	Значение прибыли предпринимателя				
1	Объект незавершенного строительства	КС-7	гужЗ.04.001.1818	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 554	76,3	руб/кв.м.	32 274,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,832	1,194	1,20	1,299	1,109	46 492,85	3 547 404
2	Объект незавершенного строительства	КС-7	гужЗ.04.001.1818	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 554	77,5	руб/кв.м.	32 274,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,832	1,194	1,20	1,299	1,109	46 492,85	3 603 196
3	Объект незавершенного строительства	КС-7	гужЗ.04.001.1818	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 554	78,1	руб/кв.м.	32 274,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,832	1,194	1,20	1,299	1,109	46 492,85	3 631 091
4	Объект незавершенного строительства	КС-7	гужЗ.04.001.1818	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 554	78,8	руб/кв.м.	32 274,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,832	1,194	1,20	1,299	1,109	46 492,85	3 663 636

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9. 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											
1	Фундамент	474 997	13,39%	100%	50%	50%	237 499					
2	Каркас	1 061 029	29,91%	100%	50%	50%	530 514					
3	Стены	0		100%		0%	0					
4	Перегородки	0		100%		0%	0					
5	Перекрытия	561 554	15,83%	100%	50%	50%	280 777					
7	Кровля	142 251	4,01%	100%	50%	50%	71 125	71 125	20	20	1,00	71 125
9	Проемы	0		100%		0%	0	0	31	40	0,78	0
8	Полы	0		100%		0%	0	0	31	40	0,78	0
10	Отделка	0		100%		0%	0	0	31	40	0,78	0
11	Электроосвещение, внутр. сантех.устройства	0				0%	0	0	25	25	1,00	0
12	Прочие	0				0%	0	0	25	25	1,00	0
	Итого:	2 239 831	63,14%				1 119 916	71 125				71 125
2	Объект незавершенного строительства											
1	Фундамент	482 468	13,39%	100%	50%	50%	241 234					
2	Каркас	0		100%		0%	0					
3	Стены	1 077 716	29,91%	100%	50%	50%	538 858					
4	Перегородки	0		100%		0%	0	0				
5	Перекрытия	0		100%		0%	0	0				
7	Кровля	0		100%		0%	0	0	20	20	1,00	0
9	Проемы	0		100%		0%	0	0	31	40	0,78	0
8	Полы	0		100%		0%	0	0	31	40	0,78	0
10	Отделка	0		100%		0%	0	0	31	40	0,78	0
11	Электроосвещение, внутр.	0				0%	0	0	25	25	1,00	0

сантех.устройства											
12	Прочие	0			0%	0	0	25	25	1,00	0
	Итого:	1 560 184	43,30%			780 092	0				0
Объект незавершенного строительства											
1	Фундамент	486 203	13,39%	100%	45%	45%	218 791				
2	Каркас	0		100%		0%	0				
3	Стены	0		100%		0%	0				
4	Перегородки	0		100%		0%	0	0			
5	Перекрытия	0		100%		0%	0	0			
7	Кровля	0		100%		0%	0	0	20	20	1,00
9	Проемы	0		100%		0%	0	0	31	40	0,78
8	Полы	0		100%		0%	0	0	31	40	0,78
10	Отделка	0		100%		0%	0	0	31	40	0,78
11	Электроосвещение, внутр. сантех.устройства	0		100%		0%	0	0	25	25	1,00
12	Прочие	0				0%	0	0	25	25	1,00
	Итого:	486 203	13,39%				218 791	0			0
Объект незавершенного строительства											
1	Фундамент	490 561	13,39%	100%	45%	45%	220 752				
2	Каркас	0		100%		0%	0				
3	Стены	0		100%		0%	0				
4	Перегородки	0		100%		0%	0	0			
5	Перекрытия	0		100%		0%	0	0			
7	Кровля	0		100%		0%	0	0	20	20	1,00
9	Проемы	0		100%		0%	0	0	31	40	0,78
8	Полы	0		100%		0%	0	0	31	40	0,78
10	Отделка	0		100%		0%	0	0	31	40	0,78
11	Электроосвещение, внутр. сантех.устройства	0		100%		0%	0	0	25	25	1,00
12	Прочие	0		100%		0%	0	0	25	25	1,00
	Итого:	490 561	13,39%				220 752	0			0

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10. Расчет физического износа

№	Показатели	
1	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	2 239 831
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	1 119 916
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустраняемым физическим износом, руб.	71 125
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустраняемым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	1 048 790
5	Фактический возраст здания, лет	10
6	Норма амортизации, % в год	2,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	50,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,20
9	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	209 758
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	1 119 916
11	Неустраняемый физический износ короткоживущих элементов	71 125
12	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, руб.	209 758
ИТОГО		1 400 799
2	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	1 560 184
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	780 092
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустраняемым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустраняемым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	780 092
5	Фактический возраст здания, лет	10
6	Норма амортизации, % в год	2,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	50,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,20
9	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	156 018
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	780 092
11	Неустраняемый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, руб.	156 018
ИТОГО		936 110
3	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	486 203
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	218 791
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустраняемым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустраняемым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	267 412
5	Фактический возраст здания, лет	10
6	Норма амортизации, % в год	2,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	50,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,20
9	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	53 482
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	218 791
11	Неустраняемый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, руб.	53 482
ИТОГО		272 274
4	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	490 561
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	220 752
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустраняемым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустраняемым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	269 809
5	Фактический возраст здания, лет	10
6	Норма амортизации, % в год	2,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	50,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,20
9	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	53 962
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	220 752
11	Неустраняемый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, руб.	53 962
ИТОГО		274 714

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 2 % в год.

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

Таблица 11. Расчет стоимости в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Стоимость затрат на замещение, руб.	Физический износ, руб	Стоимость затрат на замещение за минусом износа, руб.
1	Объект незавершенного строительства	76,3	2 239 831,1	1 400 799	839 032
2	Объект незавершенного строительства	77,5	1 560 183,8	936 110	624 074
3	Объект незавершенного строительства	78,1	486 203,2	272 274	213 929
4	Объект незавершенного строительства	78,8	490 560,9	274 714	215 847

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 земельного участка, руб.	Итого стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства	76,3	839 032	422 400	1 261 432
2	Объект незавершенного строительства	77,5	624 074	422 400	1 046 474
3	Объект незавершенного строительства	78,1	213 929	422 400	636 329
4	Объект незавершенного строительства	78,8	215 847	422 400	638 247

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. **Данному подходу присваиваем весовой коэффициент - 1.**

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. **Данным подходом расчеты не производились**

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 Белорецкий, г. Белорецк определенная по состоянию на 11 мая 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1367	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д. 9	76,3	1 261 000 (Один миллион двести шестьдесят одна тысяча) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1370	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д. 11	77,5	1 046 000 (Один миллион сорок шесть тысяч) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1389	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, б-р Воинов-Победителей, д. 13	78,1	636 000 (Шестьсот тридцать шесть тысяч) рублей
4	объект незавершенного строительства кад.№ 02:11:181301:1390	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, г Белорецк, ул. Луговая, д. 8	78,8	638 000 (Шестьсот тридцать восемь 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



В.Победителей 13 (3).JPG



В.Победителей д 11 (1).JPG



В.Победителей д 9(10).JPG





Луговая д 8 (3).JPG