

ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ № 001/23-23

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

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 24 мая 2023г.
Дата составления отчета: 24 мая 2023г.

г. Уфа – 2023 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №65 от 16.05.2023г., произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз.

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. Мелеузовский, г. Мелеуз определенная по состоянию на 24 мая 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:68:010901:589	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Аминаева, д. 2	115,4	1 018 000 (Один миллион восемнадцать тысяч) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:68:010901:596	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Аминаева, д. 8	134,0	1 153 000 (Один миллион сто пятьдесят три тысячи) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:68:010901:593	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 5	115,4	1 060 000 (Один миллион шестьдесят 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» (ФСО№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 №65 от 16.05.2023г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – объекты недвижимости, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, 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. Мелеузовский, г. Мелеуз определенная по состоянию на 24 мая 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:68:010901:589	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Аминева, д. 2	115,4	1 018 000 (Один миллион восемнадцать тысяч) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:68:010901:596	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Аминева, д. 8	134,0	1 153 000 (Один миллион сто пятьдесят три тысячи) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:68:010901:593	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 5	115,4	1 060 000 (Один миллион шестьдесят тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

24 мая 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 001/23-23 от 24 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.№ 02:68:010901:589	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Аминева, д. 2	115,4
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:68:010901:596	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Аминева, д. 8	134,0
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:68:010901:593	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 5	115,4

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».

2.4 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

24 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.№ 02:68:010901:589	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Аминева, д. 2	115,4
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:68:010901:596	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Аминева, д. 8	134,0
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:68:010901:593	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 5	115,4

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.№ 02:68:010901:589	806 016,46	11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-108723173
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:68:010901:596	1 033 769,20	11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-108724158
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:68:010901:593	1 110 752,70	11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-108724949

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.	115,4	
Кадастровый номер	02:68:010901:589	
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Аминова, д. 2	
Балансовая стоимость	806 016,46	
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонные кирпичные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками
Стены	деревянные	повреждения, гниль
Перекрытия	деревянные	прогибы
Крыша	металлическая	повреждения листов, прогибы, протечки
Инженерные коммуникации	коммунально-электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 1.2 Описание земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	02:68:010901:486
Местоположение	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Аминова, д. 2
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь, кв.м.	811
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	340830.86
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в г.Мелеуз, 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 2 Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства
Год выдачи разрешения на строительство	2013
Общая площадь, м2.	134
Кадастровый номер	02:68:010901:596
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Аминова, д. 8
<i>балансовая стоимость</i>	1 033 769,20

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

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

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 2.1 Описание земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	02:68:010901:521
Местоположение	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Аминова, д. 8
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь, кв.м.	811
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	340830.86
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.

Репутация	Земельный участок расположен в г.Мелеуз, 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
Общая площадь, м2.	115,4
Кадастровый номер	02:68:010901:593
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 5
Балансовая стоимость	1 110 752,70

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонные кирпичные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками
Стены	деревянные	повреждения, гниль
Перекрытия	деревянные	прогибы
Крыша	металлическая	повреждения листов, прогибы, протечки
Проемы	пластиковые, металл.	удовлетворительное
Инженерные коммуникации	коммуни- электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не件годно для эксплуатации.

Таблица 3.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 5
Кадастровый номер земельного участка	02:68:010901:522
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь, кв.м.	810
Окружающая застройка	жилые дома

Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в г.Мелеуз, 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>



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

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета стоимости земельных участков

№ /п	Местоположение	Права	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта руб.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, Мелеуз, Рами Гаририпова 172	собственность	Продаётся ровный хороший участок ТУГАЙЛЫ ЗИдеальное расположение с красивым видом, в тихом спокойном районе. Газ свет интернет по улице проведены. Отсыпан и сделан въезд на участок На карте авито есть место расположения участка Адрес: Рами Гаририпова 1721 Собственник. Документы готовы. Продаём свой участок, не агентство. Торг	900,0	641 000,0	https://www.avito.ru,10.05.2023,8-917-740-09-81
2	Республика Башкортостан, Мелеуз, улица Булякова	собственность	Продается ровный участок и не требует работ по планировке и дополнительных работ , без построек , 9 соток, (без ограждения) под ИЖС. В поселке Тугайлы ул.Рами гарипова .Участок в собственности . Тихое спокойное место, не далеко от участка есть лесной массив , с удобной транспортной доступностью. По улице проходят коммуникации , свет, вода , газ. Дорога отсыпана и обслуживается постоянно .Удобные подъездные пути круглый год и не далеко от участка проходит выезд на асфальтированную дорогу . Рядом уже построились и живут . Возможно оформить в ипотеку . Можно приобрести участок под строительство и оформить в ипотеку под самый малый процент . Номер в базе: 9251356. Район: Тугайлы	900,0	600 000,0	https://ufa.domclick.ru,18.05.2023,8-963-900-15-68
3	Республика Башкортостан, Мелеуз, ул. Рами Гаририпова	собственность	Продаётся земельный участок по указанному адресу, голый участок, электричество поведено (столб). Торг уместен. Ипотека мат капитал	900,0	700 000	www.cian.ru,08.09.2022,8-987-091-36-04

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

оказатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
тип объекта	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		712,2	666,7	777,8
цена предложения, руб.		641 000	600 000	700 000
передаваемые права	кратк.аренда	собственность	собственность	собственность
корректировка,%		-23,00%	-23,00%	-23,00%
исправленная цена, руб		548,4	513,3	598,9
условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка,%		0%	0%	0%
исправленная цена, руб		548,4	513,3	598,9
условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
корректировка,%		0%	0%	0%
исправленная цена, руб		548,4	513,3	598,9
условия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес
корректировка на торг ,%		0%	0%	0,00%

Откорректированная цена, руб		548,4	513,3	598,9
Условия рынка (тип продажи)		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-16,8%	-16,8%	-16,8%
Откорректированная цена, руб		456,3	427,1	498,3
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Аминева, д. 2	Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, Мелеуз, Рами Гаририпова 172	Республика Башкортостан, Мелеуз, улица Булякова	Республика Башкортостан, Мелеуз, ул. Рами Гаририпова
Отношение цен земельных участков по расположению внутри города	0,74	0,74	0,74	0,74
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		456,3	427,1	498,3
Вид использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		456,3	427,1	498,3
Наличие улучшений	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		456,3	427,1	498,3
Наличие коммуникаций	э/э	газ, э/э	газ, э/э, вода	э/э
Корректировка %		-17,0%	-17,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		378,7	354,5	498,3
Общая площадь, кв. метров	811,0	900,0	900,0	900,0
Общая площадь, га		0,09	0,09	0,09
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		378,7	354,5	498,3
Суммарная поправка по аналогу		56,8%	56,8%	39,8%
Удельный вес	1,00	0,315	0,315	0,370
Коэффициент вариации	18,8%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	415,00			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6 Расчет стоимости земельных участков

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость аренды зу,руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Аминева, д. 2	02:68:010901:486	811	415,00	336 565,00
2	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Аминева, д. 8	02:68:010901:521	811	415,00	336 565,00
3	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 5	02:68:010901:522	810	415,00	336 150,00

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7. Расчет восстановительной стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Код источника спр. инф.	Сборник	Ед. изм.	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, руб.	Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов								Скорректированный показатель стоимости, руб/ед.изм.	Стоимость затрат на замещение, руб.			
						- 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		
	Класс конструктивной системы																	
			Общая площадь															
1	Объект незавершенного строительства	КС-7	гИЖЗ.04.001.1823	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 554	115,4	руб/кв.м.	19 641,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,832	1,194	1,20	1,299	1,109	28 294,17	3 265 147
2	Объект незавершенного строительства	КС-7	гИЖЗ.04.001.1823	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 554	134,0	руб/кв.м.	19 641,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,832	1,194	1,20	1,299	1,109	28 294,17	3 791 419
3	Объект незавершенного строительства	КС-7	гИЖЗ.04.001.1823	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 554	115,4	руб/кв.м.	19 641,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,832	1,194	1,20	1,299	1,109	28 294,17	3 265 147

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
Объект незавершенного строительства												
1							285 782					
1	Фундамент	635 071	19,45%	100%	45%	45%	0					
2	Каркас	0					322 515					
3	Стены	716 700	21,95%	100%	45%	45%	0					
4	Перегородки	0										
5	Перекрытия	197 541	6,05%	100%	45%	45%	75 817	92 665	20	20	1,00	92 665
7	Кровля	168 482	5,16%	100%	45%	45%	0	0	31	40	0,78	0
9	Проемы	0					0	0	31	40	0,78	0
8	Полы	0					0	0	31	40	0,78	0
10	Отделка	0					0	0	25	25	1,00	0
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0					0	0	25	25	1,00	0
12	Прочие	0					0	0	25	25	1,00	0
	Итого:	1 717 794	52,61%				773 007	92 665				92 665
Объект незавершенного строительства												
2							331 844					
1	Фундамент	737 431	19,45%	100%	45%	45%	0					
2	Каркас	0					374 497					
3	Стены	832 216	21,95%	100%	45%	45%	0	0				
4	Перегородки	0										
5	Перекрытия	229 381	6,05%	100%	45%	45%	103 221	126 159				
7	Кровля	195 637	5,16%	100%	45%	45%	88 037	107 600	20	20	1,00	107 600
9	Проемы	0					0	0	31	40	0,78	0
8	Полы	0					0	0	31	40	0,78	0

10	Отделка	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:		1 994 665	52,61%			897 599	233 760				107 600
3	Объект незавершенного строительства										
1	Фундамент	635 071	19,45%	100%	45%	45%		285 782			
2	Каркас	0						0			
3	Стены	716 700	21,95%	100%	45%	45%		322 515			
4	Перегородки	0						0	0		
5	Перекрытия	197 541	6,05%	100%	45%	45%		88 894	108 648		
7	Кровля	168 482	5,16%	100%	45%	45%		75 817	92 665	20	20
9	Проемы	161 919	4,96%	100%	45%	45%		72 863	89 055	31	40
8	Полы	0						0	0	31	40
10	Отделка	0						0	0	31	40
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0						0	0	25	25
12	Прочие	0						0	0	25	25
Итого:		1 879 713	57,57%					845 871	290 368		161 683

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9 Расчет физического износа

№	Показатели	
1	Объект незавершенного строительства	1 717 794
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	773 007
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	92 665
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	852 122
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	10
5	Фактический возраст здания, лет	2,00
6	Норма амортизации, % в год	50,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	0,20
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	170 424
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	
	Общий физический износ объекта оценки	773 007
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	92 665
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	170 424
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	1 036 097
	ИТОГО	
2	Объект незавершенного строительства	1 994 665
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	897 599
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	233 760
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	863 306
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	10
5	Фактический возраст здания, лет	2,00
6	Норма амортизации, % в год	50,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	0,20
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	172 661
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	
	Общий физический износ объекта оценки	897 599
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	107 600
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	172 661
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	1 177 861
	ИТОГО	
3	Объект незавершенного строительства	1 879 713
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	845 871
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	290 368
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	743 474
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	10
5	Фактический возраст здания, лет	2,00
6	Норма амортизации, % в год	50,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	0,20
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	148 695
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	
	Общий физический износ объекта оценки	845 871
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	161 683
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	148 695
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	1 156 248
	ИТОГО	

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 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	115,4	1 717 794,0	1 036 097	681 697
		124,0	1 994 665,4	1 177 861	816 804

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 за-мещение за минусом износа, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Итого стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства	115,4	681 697	336 565	1 018 262
2	Объект незавершенного строительства	134,0	816 804	336 565	1 153 369
3	Объект незавершенного строительства	115,4	723 464	336 150	1 059 614

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

- Объект оценки, рассматриваемые в данном отчёте, оцениваются для определения его обоснованной рыночной стоимости,
- При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались количеством информации имеющейся по каждому подходу.

Основываясь на 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**

Таблица 12 Согласование результатов

Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная стоимость, руб. с НДС	Итого рыночная стоимость, руб. с НДС (округленно)
Удельный вес			1,0	0,0	0,0		
Объект незавершенного строительства кад.№ 02:68:010901:589	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Аминева, д. 2	115,4	1 018 262	не применялся	не применялся	1 018 262	1 018 000
Объект незавершенного строительства кад.№ 02:68:010901:596	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Аминева, д. 8	134,0	1 153 369	не применялся	не применялся	1 153 369	1 153 000
Объект незавершенного строительства кад.№ 02:68:010901:593	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 5	115,4	1 059 614	не применялся	не применялся	1 059 614	1 060 000

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз определенная по состоянию на 24 мая 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:68:010901:589	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Аминова, д. 2	115,4	1 018 000 (Один миллион восемнадцать тысяч) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:68:010901:596	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Аминова, д. 8	134,0	1 153 000 (Один миллион сто пятьдесят три тысячи) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:68:010901:593	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 5	115,4	1 060 000 (Один миллион шестьдесят 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



Аmineва 2 (1).JPG





Аминова 8 (1).JPG





Аминова 8 (3).JPG

