

# ООО «ОценкаПро»

**ОТЧЕТ № 001/17-23**

**об оценке рыночной стоимости  
объекта незавершенного строительства  
кад.№ 02:47:110502:2102, расположенного по адресу:  
Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка,  
ул. Зеленая, д. 2**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 17 апреля 2023г.  
Дата составления отчета: 17 апреля 2023г.

**г. Уфа – 2023 год**

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №60 от 30.03.2023г, произведена оценка рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Зеленая, д. 2.

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 объекта незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2102, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Зеленая, д. 2 определенная по состоянию на 17 апреля 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС	в т.ч.НДС (20%), руб.
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2102	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Зеленая, д. 2	510	5 720 000 (Пять миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей	953 333,33

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 №60 от 30.03.2023г.

### 1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2102, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Зеленая, д. 2, более подробное описание в разделе 7 «Описание объекта оценки».

### 1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2102, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Зеленая, д. 2 определенная по состоянию на 17 апреля 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС	в т.ч.НДС (20%), руб.
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2102	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Зеленая, д. 2	510	5 720 000 (Пять миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей	953 333,33

### 1.4 Дата оценки

17 апреля 2023 г.

### 1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 001/17-23 от 17 апреля 2023 года

### 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.№ 02:47:110502:2102	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Зеленая, д. 2	510

подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

### Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности, вид права: оперативное управление

**Ограничения (обременения) этих прав:** Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости 02:47:110502:2102-02/121/2020-47

### 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);

## 2.6 Дата оценки

17 апреля 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, содержащийся 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.№ 02:47:110502:2102	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Зеленая, д. 2	510

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

№ п/п	Наименование	Выписка из ЕГРН	Технический паспорт	Балансовая стоимость, руб.
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2102	21.03.2023г. № КУВИ-001/2023-67703554	инв.№17547 по состоянию на 21.09.2016г.	4 950 088,07

## 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 02:47:110502:2102-02/121/2020-47

## 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.



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		нет данных
Площадь застройки, м2.		510
Кадастровый номер		02:47:110502:2102
Местоположение объекта оценки		Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Зеленая, д. 2
Правообладатель (оперативное управление)		Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001
Балансовая стоимость, руб.		4 950 088,07
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины; выщелачивание раствора из швов между блоками
Стены	бетонные	Выветривание швов отдельных камней, трещины в швах или отпадение штукатурки местами, сколы краев камней
Перекрытия	ж/б сборные	трещины в плитах
Полы	бетонные	выбоины, разрушения, увлажнения

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: состояние не пригодно для эксплуатации

Таблица 1.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, р-н Уфимский, с/с Алексеевский, д Алексеевка
Кадастровый номер земельного участка	02:47:110502:2850
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под малоэтажную застройку
Площадь, кв.м.	1 777
Окружающая застройка	индивидуальные жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	3170079.15
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в д.Алексеевка, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя
Право на объект	право краткосрочной аренды (см. договор аренды в приложениях)

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

<b>Состояние здания</b>	<b>Физический износ, %</b>
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](http://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**



Таблица 2. Подбор аналогов для расчета стоимости земельного участка

№ п/п	Местоположение	Права	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта руб.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Уфимский р-н, Алексеевский сельсовет, д. Алексеевка, ул. 50 лет Победы, 5	Собственность	Продается земельный участок в д. Алексеевка Уфимский район по ул. 50 лет Победы, 8 соток, отличное расположение рядом школа, поликлиника, детский сад, остановка, вид разрешенного использования земельного участка личное подсобное хозяйство предусмотрено строительство индивидуального жилого строения, а также блокированной застройки (таунхаус). Участок располагается в живописном поселке, где располагается озеро Ломоносовское, также огромное преимущество поселка локация в 10мин от города (от ост. Галле). Подъезд через пожарный заезд, рядом строится дом поэтому будет отсыпаться дорога. Кадастровый номер 02:47:020205:242. Возможно оформление в ипотеку. С уважением Гузель Галеева	800,0	2 500 000	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 10.02.2023, 8-987-250-11-25
2	Республика Башкортостан, Уфимский район, деревня Алексеевка, Сосновый переулок, 5	Собственность	Продается участок 9,3 кв.м в п. Алексеевка (Тарбеевка, 13 км от г.Уфы). Адрес :Сосновый переулок 7, Уфимский район ( ориентир на жилой дом Сосновый переулок 5.ИЖСГаз Электричество вдоль участка, столб 0,5 м от участка Вода с 15-18 м Дорога отсыпана гравием и асфальтной крошкой.(заложено благоустройство дороги) Один хозяин, документы готовы, на сделку в любой день ! Размер участка 20,6м на 45,42 м Причина продажи :нужны деньги 💰 Торг реальному покупателю. ( только с предложениями умников ,такие как :отдайте за 1млн.; 1,5 млн. Не беспокоить!!!	930,0	1 950 000,0	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 27.02.2023, 8-908-350-02-62
3	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Алексеевский сельсовет	Собственность	Земельный участок. кадастровый номер 02:47:110701:6230 Находится в экологически чистом районе. Категория и виды разрешенного использования: * Земли населенных пунктов* Для индивидуальной жилой застройки* Для индивидуального жилищного строительства Рядом населенные пункты: д. Алексеевка, д. Суровка, с. Михайловка, СНТ Озерки. Без долгов и обременений. Торг Гарантия юридической чистоты сделки от компании. Звоните. Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас. Рады будем ответить на все ваши вопросы с 9:00 до 21:00.	800,0	1 800 000,0	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 27.02.2023, 8-919-140-64-96

Источник: СМИ

Таблица 3. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	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
Цена за 1 кв.м., руб		3 125,0	2 096,8	2 250,0
Цена предложения, руб.		2 500 000	1 950 000	1 800 000
Передаваемые права	кратк. аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		-23,00%	-23,00%	-23,00%

Отчет №001/17-23 об оценке рыночной стоимости недвижимости

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

Откорректированная цена, руб		2406,3	1614,5	1732,5
<b>Условия финансирования</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		2406,3	1614,5	1732,5
<b>Условия продажи</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>
Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		2406,3	1614,5	1732,5
<b>Условия рынка (срок экспозиции)</b>	<b>12 мес</b>	<b>12 мес</b>	<b>12 мес</b>	<b>12 мес</b>
Корректировка на торг ,%		0%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		2406,3	1614,5	1732,5
<b>Условия рынка (тип продажи)</b>		<b>цена предложения</b>	<b>цена предложения</b>	<b>цена предложения</b>
Корректировка на торг ,%		-16,8%	-16,8%	-16,8%
Откорректированная цена, руб		2 002,0	1 343,3	1 441,4
<b>Местоположение объекта</b>	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Зеленая, д. 2	Уфимский р-н, Алексеевский сельсовет, д. Алексеевка, ул. 50 лет Победы, 5	Республика Башкортостан, Уфимский район, деревня Алексеевка, Сосновый переулок, 5	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Алексеевский сельсовет
<b>Отношение цен земельных участков по расположению относительно облцентра</b>	<b>0,81</b>	<b>0,81</b>	<b>0,81</b>	<b>0,81</b>
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		2 002,0	1 343,3	1 441,4
<b>Вид использования</b>	<b>под жилую застройку</b>	<b>ИЖС</b>	<b>ИЖС</b>	<b>ИЖС</b>
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		2 002,0	1 343,3	1 441,4
<b>Наличие улучшений</b>	<b>свободный</b>	<b>свободный</b>	<b>свободный</b>	<b>свободный</b>
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		2 002,0	1 343,3	1 441,4
<b>Наличие коммуникаций</b>	<b>по границе участка</b>	<b>по границе участка</b>	<b>по границе участка</b>	<b>по границе участка</b>
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		2 002,0	1 343,3	1 441,4
<b>Общая площадь , кв. метров</b>	<b>1777</b>	<b>800,0</b>	<b>930,0</b>	<b>800,0</b>
<b>Общая площадь, га</b>		<b>0,08</b>	<b>0,09</b>	<b>0,08</b>
Корректировка на площадь		-23,00%	-23,00%	-23,00%
Откорректированная цена, руб		1 541,5	1 034,3	1 109,9
<b>Суммарная поправка по аналогу</b>		<b>62,8%</b>	<b>62,8%</b>	<b>62,8%</b>
<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,333</b>	<b>0,333</b>	<b>0,333</b>
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>22,3%</b>			
<b>Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.</b>	<b>1 229,00</b>			
<b>Рыночная стоимость права аренды, руб.</b>	<b>2 183 933</b>			

Источник: расчеты Оценщика



Таблица 5. 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 (произведение перечисленных коэффициентов)	Значение прибыли предпринимателя				
1	Объект незавершенного строительства кад.№02:47:110502:2102	КС-2	гпЖЗ.02.003.0878	Ко-Инвест Жилые дома 2020 стр.346	510,0	руб/кв.м.	28 515,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,805	1,194	1,20	1,257	1,110	39 780,54	20 288 078

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6. 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)					Неустрашимый 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.№02:47:110502:2102												
1	Фундамент	2 383 849	11,75%	100%	60%	60%	1 430 309						
2	Каркас	0		100%	60%	60%	0						
3	Стены	5 082 164	25,05%	100%	60%	60%	3 049 298						
4	Перегородки	1 442 482	7,11%	100%	60%	60%	865 489						
5	Перекрытия	741 529	3,66%	100%	60%	60,0%	444 918						
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		
	<b>Итого:</b>	<b>9 650 024</b>	<b>47,57%</b>				<b>5 790 015</b>	<b>0</b>					

Источник: расчеты Оценщика



Таблица 7. Расчет физического износа

№	Показатели	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	9 650 024
1	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	5 790 015
2	Стоимость короткоживущих элементов с неустраняемым физическим износом, руб.	0
3	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустраняемым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	3 860 010
4	Фактический возраст здания, лет	7
5	Норма амортизации, % в год	1,20
6	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
7	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,08
8	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	324 241
9	<b>Общий физический износ объекта оценки</b>	
	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	5 790 015
		0
10	Неустраняемый физический износ короткоживущих элементов	324 241
11	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, руб.	<b>6 114 255</b>
12	<b>ИТОГО</b>	<b>9 650 024</b>
	Стоимость затрат на замещение, руб.	9 650 024

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 7 лет (по дате присвоения адреса объекту)

Таблица 8 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.№02:47:110502:2102	510,0	9 650 024,2	6 114 255	3 535 769

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.№02:47:110502:2102	510,0	3 535 769	2 183 933	5 719 702

### 13. 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**

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

Таблица 5 Согласование результатов

№ /п	Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м.	Затратный под- ход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный под- ход, руб.	Итого рыноч- ная стоимость, руб. с НДС
	Удельный вес			1,0	0,0	0,0	
1	Объект незавершенного строитель- ства кад.№ 02:47:110502:2102	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Зеленая, д. 2	510	5 719 702	не применялся	не применялся	5 719 702



Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2102, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Зеленая, д. 2 определенная по состоянию на 17 апреля 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2102	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Зеленая, д. 2	510	5 720 000 (Пять миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей	953 333,33

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

1. Выписка из ЕГРП (копия)
2. Технический паспорт (копия)
3. Бух.справка (копия)

#### 15. 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.

#### 16. 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
9. Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве». Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. Выпуск №121.

**ПРИЛОЖЕНИЯ**





