

# **ООО «ОценкаПро»**

**ОТЧЕТ № 001/20-23**

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

**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 №62 от 10.04.2023г., произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н Учалинский, г. Учалы.

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 Учалинский, г. Учалы 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.№ 02:48:090103:676	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 12	119,2	560 000 (Пятьсот шестьдесят тысяч) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:659	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 5	119,2	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:671	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 9	119,2	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей
4	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:686	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 11	119,2	562 000 (Пятьсот шестьдесят две тысячи) рублей
5	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:663	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 13	63,3	418 000 (Четыреста восемнадцать 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 №62 от 10.04.2023г.,

### 1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – объекты недвижимости, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, р-н Учалинский, г. Учалы, 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 Учалинский, г. Учалы 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.№ 02:48:090103:676	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 12	119,2	560 000 (Пятьсот шестьдесят тысяч) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:659	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 5	119,2	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:671	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 9	119,2	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей
4	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:686	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 11	119,2	562 000 (Пятьсот шестьдесят две тысячи) рублей
5	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:663	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 13	63,3	418 000 (Четыреста восемнадцать тысяч) рублей

### 1.4 Дата оценки

11 мая 2023 г.

### 1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 001/20-23 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.№ 02:48:090103:676	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 12	119,2
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:659	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 5	119,2
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:671	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 9	119,2
4	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:686	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 11	119,2
5	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:663	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 13	63,3

подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

## 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

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, 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.№ 02:48:090103:676	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 12	119,2
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:659	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 5	119,2
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:671	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 9	119,2
4	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:686	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 11	119,2
5	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:663	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 13	63,3

**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.№ 02:48:090103:676	781 676,55	06.04.2023г. № КУВИ-001/2023-81290754
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:659	779 928,58	06.04.2023г. № КУВИ-001/2023-81291562
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:671	779 594,40	06.04.2023г. № КУВИ-001/2023-81292414
4	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:686	780 429,83	06.04.2023г. № КУВИ-001/2023-81292994
5	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:663	205 157,69	06.04.2023г. № КУВИ-001/2023-81293552

**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 CAO «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 CAO "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» №020846-2 от 28.07.2021 г., сроком действия до 28.07.2024 г.

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

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

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

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

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611 Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С). Данный Свод Стандартов построен на основе действующих Международных Стандартов Оценки (МСО) и Европейских Стандартов Оценки (ЕСО) и подробно описывает требования к процедуре оценки, отчету по оценке и Кодексу поведения оценщика.

Кроме того, были использованы термины и определения, имеющиеся в Законе "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98г. №135-ФЗ.

## 6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179);

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

тог;

- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

- составление отчета об оценке объекта оценки.

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

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

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства	
Год постройки	н/д	
Общая площадь, м2.	119,2	
Кадастровый номер	02:48:090103:676	
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина, д. 12	
Балансовая стоимость, руб.	781 676,55	
Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001	
<b>Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта</b>		
<b>Конструктивное решение</b>		<b>Состояние</b>
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора, следы увлажнения
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: состояние не пригодно для эксплуатации

Таблица 1.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина
Кадастровый номер земельного участка	02:48:090103:631
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под размещение ИЖС
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.Учалы, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>



Таблица 2. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства
Год постройки	н/д
Общая площадь, м2.	119,2
Кадастровый номер	02:48:090103:659
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 5
Балансовая стоимость, руб.	779 928,58
Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001

**Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта**

Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора, следы увлажнения
Инженерные коммуникации	коммунально-электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: состояние не пригодно для эксплуатации

Таблица 2.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская
-------------------	--

Кадастровый номер земельного участка	02:48:090103:638
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под размещение ИЖС
Площадь, кв.м.	1207
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	49149.04
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в г.Учалы, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>



Таблица 3. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства	
Год постройки	н/д	
Общая площадь, м2.	119,2	
Кадастровый номер	02:48:090103:671	
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 9	
Балансовая стоимость, руб.	779 594,40	
Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001	
<b>Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта</b>		
<b>Конструктивное решение</b>		<b>Состояние</b>
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора, следы увлажнения
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: состояние не пригодно для эксплуатации

Таблица 3.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская
Кадастровый номер земельного участка	02:48:090103:629
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под размещение ИЖС
Площадь, кв.м.	1205



Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	352932.45
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в г.Учалы, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>



Таблица 4. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства
Год постройки	н/д
Общая площадь, м2.	119,2
Кадастровый номер	02:48:090103:686
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 11
Балансовая стоимость, руб.	780 429,83
Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001

**Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта**

Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора, следы увлажнения
Инженерные коммуникации	коммунально-электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: состояние не пригодно для эксплуатации

Таблица 4.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская
Кадастровый номер земельного участка	02:48:090103:633
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под размещение ИЖС
Площадь, кв.м.	1210
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	354396.9
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.

Репутация	Земельный участок расположен в г.Учалы, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>



Таблица 5. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства	
Год постройки	н/д	
Общая площадь, м2.	63,3	
Кадастровый номер	02:48:090103:663	
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 13	
Балансовая стоимость, руб.	205 157,69	
Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001	
<b>Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта</b>		
	<b>Конструктивное решение</b>	<b>Состояние</b>
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора, следы увлажнения
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: состояние не пригодно для эксплуатации

Таблица 5.1 Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская
Кадастровый номер земельного участка	02:48:090103:628
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под размещение ИЖС
Площадь, кв.м.	1202
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	352053.78
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в г.Учалы, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя



#### **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**

Учалы (башк. Учалы [Информация о файле слушать](#)) — город в Республике Башкортостан Российской Федерации, административный центр Учалинского района. Образует муниципальное образование город Учалы со статусом городского поселения как единственный населённый пункт в его составе.

Таблица 6. Подбор аналогов для расчета стоимости земельных участков

№ п/п	Местоположение	Права	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта руб.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Республика Башкортостан, Учалинский р-н, Учалы, поселок Буранцы	аренда	Продам земельный участок в мкрн Южный ул. Ольховая 16А. 15 соток. В аренде. Не акционный. Хорошее расположение.	1 500,0	290 000,0	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 02.05.2023, 8-965-930-14-11
2	Республика Башкортостан, Учалы, Васильковский переулок, 2	собственность	Продаётся участок в микрорайоне Южный, в 5 минутах езды от города. Не огорожен, построек нет	1 500	450 000	<a href="https://ufa.domclick.ru">https://ufa.domclick.ru</a> , 17.04.2023, 8-961-038-46-28
3	Башкортостан, Учалинский р-н, Учалы, ул. Рината Абдуллина	собственность	Чернозём, ровное место, рядом электричество, в собственности, от города 1 км. в сторону Имангулово. ТОРГ.	1 200	280 000	<a href="https://100realt.ru">https://100realt.ru</a> , 24.04.2023, 8-962-544-82-75

Источник: СМИ

Таблица 7. 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		193,3	300,0	233,3
Цена предложения, руб.		290 000	450 000	280 000
Передаваемые права	кратк.аренда	аренда	собственность	собственность
Корректировка,%		0,00%	-23,00%	-23,00%
Откорректированная цена, руб		193,3	231,0	179,7
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		193,3	231,0	179,7
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		193,3	231,0	179,7
Условия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес
Корректировка на торг ,%		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		193,3	231,0	179,7
Условия рынка (тип продажи)		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-13,7%	-13,7%	-13,7%
Откорректированная цена, руб		166,8	199,4	155,1
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы	Республика Башкортостан, Учалинский р-н, Учалы, поселок Буранцы	Республика Башкортостан, Учалы, Васильковский переулок, 2	Башкортостан, Учалинский р-н, Учалы, ул. Рината Абдуллина
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		166,8	199,4	155,1
Вид использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС

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

Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		166,8	199,4	155,1
<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		166,8	199,4	155,1
<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		166,8	199,4	155,1
<b>Общая площадь, кв. метров</b>	<b>1 200,0</b>	<b>1 500,0</b>	<b>1 500,0</b>	<b>1 200,0</b>
<b>Общая площадь, га</b>		<b>0,15</b>	<b>0,15</b>	<b>0,12</b>
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		166,8	199,4	155,1
<b>Суммарная поправка по аналогу</b>		<b>13,7%</b>	<b>36,7%</b>	<b>36,7%</b>
<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,421</b>	<b>0,289</b>	<b>0,289</b>
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>13,2%</b>			
<b>Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.</b>	<b>173,00</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>	<b>207 600</b>			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6 Расчет стоимости земельных участков

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость пр. аренды зу,руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина	02:48:090103:631	1200	173,00	207 600,00
2	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	02:48:090103:638	1207	173,00	208 811,00
3	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	02:48:090103:629	1205	173,00	208 465,00
4	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	02:48:090103:633	1210	173,00	209 330,00
5	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	02:48:090103:628	1202	173,00	207 946,00

Источник: расчеты Оценщика

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

#### Коэффициент вариации

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

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

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

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

#### Удельный вес

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

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

$U_B$  - удельный вес аналога

$I$  - абсолютная величина суммарной поправки

$n$  - количество аналогов

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

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость права аренды зу,руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина	02:48:090103:631	1200	207 600,00
2	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	02:48:090103:638	1207	208 811,00
3	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	02:48:090103:629	1205	208 465,00
4	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	02:48:090103:633	1210	209 330,00
5	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	02:48:090103:628	1202	207 946,00

#### 12.2. Определение стоимости зданий

Определение стоимости затрат на замещение (Сзам) производилось с использованием сборника: Ко-Инвест «Жилые дома 2020 г», Ко-Инвест №120 «Индексы цен в строительстве июль 2022», Ко-Инвест №121 «Индексы цен в строительстве октябрь 2022»,

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в последовательности:

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

Подбор справочного здания-аналога производится следующим образом:

- просматривается оглавление соответствующих разделов справочника, выбирается их подраздел, соответствующий оцениваемому зданию по этажности и основному материалу стен;
- просматриваются технические описания зданий-аналогов выбранного подраздела, и из них отбирается здание-аналог с планировочными решениями, наиболее близкими к оцениваемому зданию;
- принимается решение о выборе класса качества здания-аналога с учетом класса качества оцениваемого здания.

Корректировка справочных стоимостных показателей.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-

Таблица 8. Расчет восстановительной стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Код источника	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				
	Класс конструктивной системы		Общая площадь															
1	Объект незавершенного строительства	КС-2	руЖЗ.02.003.0832	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 339	119,2	руб/кв.м.	33 714,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,805	1,194	1,20	1,257	1,109	46 991,16	5 601 347
2	Объект незавершенного строительства	КС-2	руЖЗ.02.003.0832	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 339	119,2	руб/кв.м.	33 714,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,805	1,194	1,20	1,257	1,109	46 991,16	5 601 347
3	Объект незавершенного строительства	КС-2	руЖЗ.02.003.0832	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 339	119,2	руб/кв.м.	33 714,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,805	1,194	1,20	1,257	1,109	46 991,16	5 601 347
4	Объект незавершенного строительства	КС-2	руЖЗ.02.003.0832	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 339	119,2	руб/кв.м.	33 714,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,805	1,194	1,20	1,257	1,109	46 991,16	5 601 347
5	Объект незавершенного строительства	КС-2	руЖЗ.02.003.0828	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 339	63,3	руб/кв.м.	37 907,00	1,00	1,00	1,00	1,09	0,805	1,194	1,20	1,257	1,109	52 835,44	3 344 483

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	658 158	11,75%	100%	40%	40%	263 263					
2	Каркас	0		100%		0%	0					
3	Стены	0		100%		0%	0					
4	Перегородки	0		100%		0%	0					
5	Перекрытия	0		100%		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. сантех.устройства	0				0%	0	0	25	25	1,00	0
12	Прочие	0				0%	0	0	25	25	1,00	0
	<b>Итого:</b>	<b>658 158</b>	<b>11,75%</b>				<b>263 263</b>	<b>0</b>				<b>0</b>
2 Объект незавершенного строительства												
1	Фундамент	658 158	11,75%	100%	40%	40%	263 263					
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	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. сантех.устройства	0				0%	0	0	25	25	1,00	0
12	Прочие	0				0%	0	0	25	25	1,00	0
	<b>Итого:</b>	<b>658 158</b>	<b>11,75%</b>				<b>263 263</b>	<b>0</b>				<b>0</b>
3 Объект незавершенного строительства												
1	Фундамент	658 158	11,75%	100%	40%	40%	263 263					
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	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. сантех. устройства	0	100%	0%	0	0	25	25	1,00	0	
12	Прочие	0		0%	0	0	25	25	1,00	0	
	<b>Итого:</b>	<b>658 158</b>	<b>11,75%</b>		<b>263 263</b>	<b>0</b>				<b>0</b>	
4	Объект незавершенного строительства										
1	Фундамент	658 158	11,75%	100%	40%	40%	263 263				
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
	<b>Итого:</b>	<b>658 158</b>	<b>11,75%</b>				<b>263 263</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
5	Объект незавершенного строительства										
1	Фундамент	392 977	11,75%	100%	40%	40%	157 191				
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
	<b>Итого:</b>	<b>392 977</b>	<b>11,75%</b>				<b>157 191</b>	<b>0</b>			<b>0</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10. Расчет физического износа

№	Показатели	
1	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	658 158
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	263 263
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	394 895
5	Фактический возраст здания, лет	9
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,11
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	42 649
<b>Общий физический износ объекта оценки</b>		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	263 263
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	42 649
<b>ИТОГО</b>		<b>305 912</b>
2	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	658 158
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	263 263
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	394 895
5	Фактический возраст здания, лет	9
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,11
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	42 649
<b>Общий физический износ объекта оценки</b>		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	263 263
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	42 649
<b>ИТОГО</b>		<b>305 912</b>
3	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	658 158
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	263 263
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	394 895
5	Фактический возраст здания, лет	9
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,11
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	42 649
<b>Общий физический износ объекта оценки</b>		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	263 263
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	42 649
<b>ИТОГО</b>		<b>305 912</b>
4	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	658 158
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	263 263
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	394 895
5	Фактический возраст здания, лет	9
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,11
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	42 649
<b>Общий физический износ объекта оценки</b>		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	263 263
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	42 649
<b>ИТОГО</b>		<b>305 912</b>
5	Объект незавершенного строительства	

1	Стоимость затрат на замещение, руб.	392 977
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	157 191
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	235 786
5	Фактический возраст здания, лет	9
6	Норма амортизации, % в год	1,20
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	83,33
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,11
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	25 465
<b>Общий физический износ объекта оценки</b>		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	157 191
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	25 465
<b>ИТОГО</b>		<b>182 656</b>

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 9 лет (по дате выдачи разрешения на строительство 2014 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 кад.№ 02:48:090103:676	119,2	658 158,2	305 912	352 246
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:659	119,2	658 158,2	305 912	352 246
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:671	119,2	658 158,2	305 912	352 246
4	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:686	119,2	658 158,2	305 912	352 246
5	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:663	63,3	392 976,8	182 656	210 321

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 кад.№ 02:48:090103:676	119,2	352 246	207 600	559 846
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:659	119,2	352 246	208 811	561 057
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:671	119,2	352 246	208 465	560 711
4	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:686	119,2	352 246	209 330	561 576
5	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:663	63,3	210 321	207 946	418 267

Таблица 12 Согласование результатов

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	
объект незавершенного строитель- ства кад.№ 02:48:090103:676	Республика Башкортостан, р-н. Учалин- ский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина, д. 12	119,2	559 846	не применялся	не применялся	560 000
объект незавершенного строитель- ства кад.№ 02:48:090103:659	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 5	119,2	561 057	не применялся	не применялся	561 000
объект незавершенного строитель- ства кад.№ 02:48:090103:671	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 9	119,2	560 711	не применялся	не применялся	561 000
объект незавершенного строитель- ства кад.№ 02:48:090103:686	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 11	119,2	561 576	не применялся	не применялся	562 000
объект незавершенного строитель- ства кад.№ 02:48:090103:663	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 13	63,3	418 267	не применялся	не применялся	418 000

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н Учалинский, г. Учалы 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.№ 02:48:090103:676	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 12	119,2	560 000 (Пятьсот шестьдесят тысяч) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:659	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 5	119,2	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:671	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 9	119,2	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей
4	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:686	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 11	119,2	562 000 (Пятьсот шестьдесят две тысячи) рублей
5	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:663	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 13	63,3	418 000 (Четыреста восемнадцать тысяч) рублей

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

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

#### 16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

Отчет подготовил:

Другие специалисты не привлекались.

Тухватуллин Т.Д.

#### 17. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

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



Барья Алимчурина 12 (3).jpg





Учалинская 9 (1).jpg

