



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 002/7-24

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

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 28 февраля 2024г.
Дата составления отчета: 28 февраля 2024г.

г. Уфа – 2024 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 23/107=04 от 10.05.2023г, 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 28 февраля 2024 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:677	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 1	52,6	338 000 (Триста тридцать восемь тысяч) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:691	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 22	63,3	358 000 (Триста пятьдесят восемь тысяч) рублей
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:688	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 24	63,3	360 000 (Триста шестьдесят тысяч) рублей
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:669	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 19	63,3	361 000 (Триста шестьдесят одна тысяча) 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 №23/107=04 от 10.05.2023г.

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 28 февраля 2024 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:677	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 1	52,6	338 000 (Триста тридцать восемь тысяч) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:691	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 22	63,3	358 000 (Триста пятьдесят восемь тысяч) рублей
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:688	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 24	63,3	360 000 (Триста шестьдесят тысяч) рублей
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:669	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 19	63,3	361 000 (Триста шестьдесят одна тысяча) рублей

1.4 Дата оценки

28 февраля 2024 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 002/7-24 от 28 февраля 2024г.

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.№ 02:48:090103:677	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 1	52,6
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:691	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 22	63,3
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:688	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 24	63,3
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:669	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 19	63,3

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

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

28 февраля 2024 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.№ 02:48:090103:677	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 1	52,6
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:691	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 22	63,3
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:688	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 24	63,3
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:669	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 19	63,3

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

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Выписка из ЕГРН
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:677	52,6	29.01.2024г. № КУВИ-001/2024-28446582
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:691	63,3	26.01.2024г. № КУВИ-001/2024-26427532

3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:688	63,3	26.01.2024г. № КУВИ-001/2024-26427853
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:669	63,3	26.01.2024г. № КУВИ-001/2024-26428643

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 – см. пункт 2.1.

2.17 Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

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

Собственник – Республика Башкортостан.

Сведения об оценочной компании - Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаПро», ИНН 0274962585, ОГРН 1210200000108 от 12.01.2021 г, адрес. 450103, г. Уфа, ул. С.Перовской, 13/4, к. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ocenkapro2021@mail.ru. Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в САО «РЕСО-Гарантия» полис страховой №922/2517028551 от 29.12.2023 г. сроком с 14.01.2024 по 13.01.2025 г. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Оценщик: Тухватуллин Тимур Динарович, действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков», рег. № 007088 от 28.12.2010г., диплом «О профессиональной переподготовке» ПП № 091118 от 29.02.2008 г., свидетельство о повышении квалификации №348/2011 от 05.03.2011 г, стаж работы оценщиком 15 лет. Профессиональная ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в САО "РЕСО-Гарантия", полис №922/2496528033 от 24.11.2023 г. сроком с 03.12.2023 г. по 02.12.2024 г. на сумму 30 000 000 руб г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», № 020845-2 от 11.06.2021 г., сроком действия до 11.06.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» №020844-1 от 11.06.2021 г., сроком действия до 11.06.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка бизнеса» №026569-3 от 28.07.2021 г., сроком действия до 28.07.2024 г

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

Сведения о независимости оценщика

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

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

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

6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

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

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 1 Характеристика объекта оценки

Общая характеристика		Объект незавершенного строительства
Год выдачи разрешения на строительство		2014
Площадь, м2.		63,3
Кадастровый номер		02:48:090103:688
Местоположение объекта оценки		Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 24
Балансовая стоимость		196 769,74
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 1.1 Описание земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	02:48:090103:624
Местоположение	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под размещение ИЖС
Площадь, кв.м.	1212
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	354982.68
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в г.Учалы, репутация средняя
Рельеф	Ровный



Таблица 3 Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства	
Год выдачи разрешения на строительство	2014	
Площадь, м2.	63,3	
Кадастровый номер	02:48:090103:691	
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина, д. 22	
Балансовая стоимость	194 931,80	
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 3.1 Описание земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	02:48:090103:620
Местоположение	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под размещение ИЖС
Площадь, кв.м.	1201
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	351760.89
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
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения) Договор аренды земельного участка № 20-08-61 от 14.01.2008г.

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>

Право на объект

право краткосрочной аренды (см.Приложения) Договор аренды земель-
ного участка № 20-08-61 от 14.01.2008г.

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>



Таблица 2 Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства	
Год выдачи разрешения на строительство	2014	
Площадь, м2.	52,6	
Кадастровый номер	02:48:090103:677	
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина, д. 1	
Балансовая стоимость	347 343,00	
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 2.1 Описание земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	02:48:090103:622
Местоположение	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под размещение ИЖС
Площадь, кв.м.	1200
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	239004
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
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения) Договор аренды земель-



Таблица 4 Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства
Год выдачи разрешения на строительство	2014
Площадь, м2.	63,3
Кадастровый номер	02:48:090103:669
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 19
Балансовая стоимость	197 448,42
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта	
Конструктивное решение	Состояние
Фундамент бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 1.1 Описание земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	02:48:090103:642
Местоположение	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под размещение ИЖС
Площадь, кв.м.	1216
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	356154.24
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
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения) Договор аренды земельного участка № 20-08-61 от 14.01.2008г.

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>

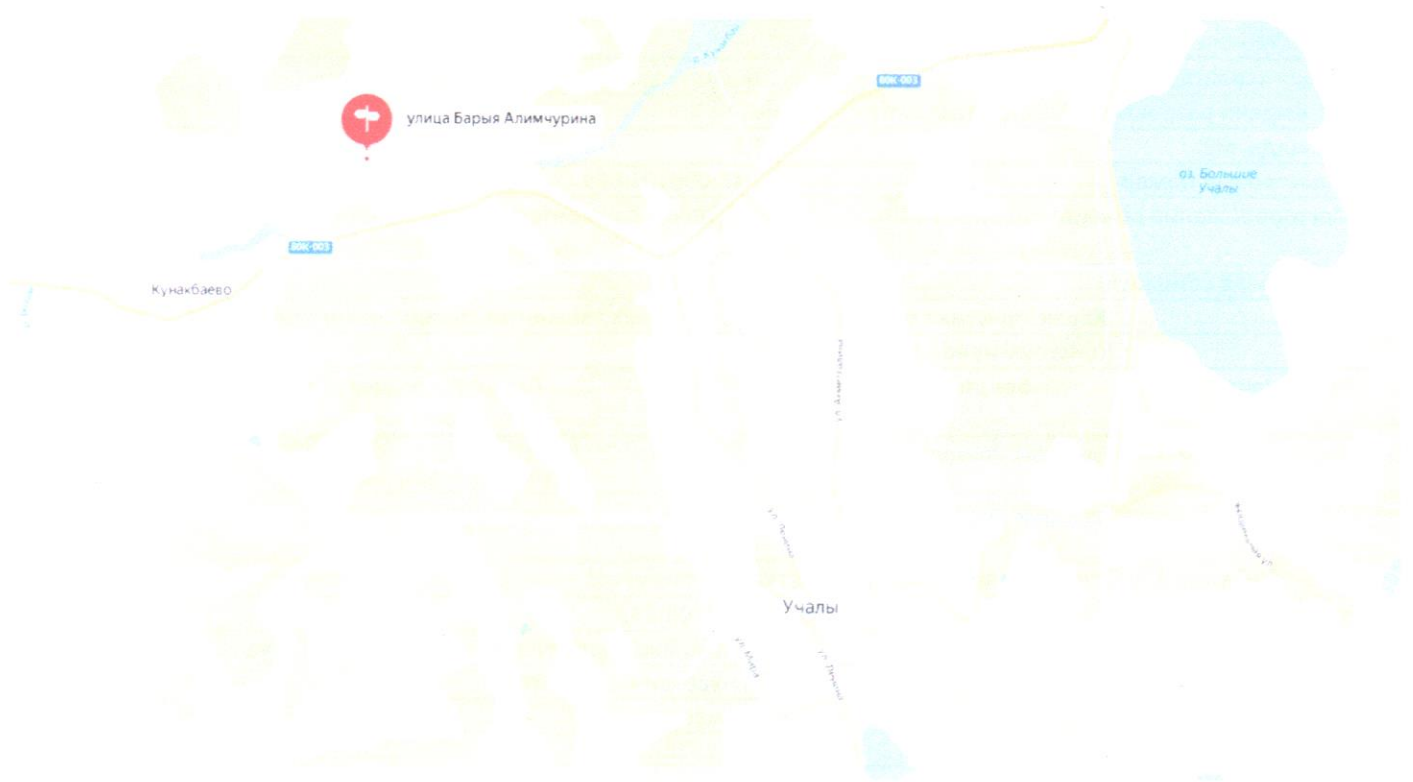


Таблица 4. Подбор аналогов для расчета стоимости земельных участков

№ п/п	Местоположение	Права	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта руб.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Учалы, Брусничная ул. 1А	аренда	Продам земельный участок в аренде, кадастровый номер 02:67:010729:1955.Площадь участка 1085 кв.м	1 085,0	380 000,0	www.avito.ru,14.02.2024,8-964-964-82-04
2	Республика Башкортостан, Учалы, Ольховая ул.	аренда	Продам участок без построек в мкр южный, по ул. Ольховая 16 а, в аренде до 2038 года, 15 соток. Красивое, тихое место, рядом лес. Остановка рядом. Хорошие соседи.	1 500,0	370 000,0	www.cian.ru,27.09.2024,8-904-736-39-83
3	с. Кунакбаево, Спортивная ул.6	собственность	Земельный участок в собственности, один собственник, не обустроен, находится на караю леса, подальше от шума. В 15 минутах езды от города. В селе проведен газ. Адрес ул. Спортивная 6.Разумный торг.	1 500	350 000	www.avito.ru,04.02.2024,8-919-301-31-20

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Тип объекта		350,2	246,7	233,3
Цена за 1 кв.м. , руб		380 000	370 000	350 000
Цена предложения, руб.				
Передаваемые права	кратк.аренда	аренда	аренда	собственность
Корректировка,%		-12,00%	-12,00%	-23,00%
Откорректированная цена, руб		308,2	217,1	179,7
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		308,2	217,1	179,7
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		308,2	217,1	179,7
Условия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес
Корректировка на торг ,%		0%	0%	0,00%
Откорректированная цена, руб		308,2	217,1	179,7
Условия рынка (тип продажи)		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-16,8%	-16,8%	-16,8%
Откорректированная цена, руб		256,4	180,6	149,5
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы	Учалы, Брусничная ул. 1А	Республика Башкортостан, Учалы, Ольховая ул.	с. Кунакбаево, Спортивная ул.6
Отношение цен земельных участков по расположению внутри	0,65	0,65	0,65	0,65

города				
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		256,4	180,6	149,5
Вид использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		256,4	180,6	149,5
Наличие улучшений	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		256,4	180,6	149,5
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		256,4	180,6	149,5
Общая площадь , кв. метров	1 200,0	1 085,0	1 500,0	1 500,0
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		256,4	180,6	149,5
Суммарная поправка по аналогу		28,8%	28,8%	39,8%
Удельный вес	1,00	0,352	0,352	0,296
Коэффициент вариации	28,1%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	198,10			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6. Расчет стоимости прав на земельные участки

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость права аренды зу,руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина	02:48:090103:622	1200	198,10	237 721,11
2	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина	02:48:090103:620	1201	198,10	237 919,21
3	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина	02:48:090103:624	1212	198,10	240 098,32
4	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	02:48:090103:642	1216	198,10	240 890,72

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)				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											
1	Фундамент	285 791	16,61%	100%	60%	60%	171 475					
2	Каркас	0		100%	0%	0%	0					
3	Стены	0		100%	0%	0%	0					
4	Перегородки	0		100%	0%	0%	0					
5	Перекрытия	0		100%	0%	0%	0					
7	Кровля	0		100%	0%	0%	0			20		0
9	Проемы	0		100%	0%	0%	0			40		0
8	Полы	0		100%	0%	0%	0			40		0
10	Отделка	0		100%	0%	0%	0			40		0
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0				0%	0			25		0
12	Прочие	0				0%	0			25		0
	Итого:	285 791	16,61%				171 475	0				0
2	Объект незавершенного строительства											
1	Фундамент	343 927	16,61%	100%	60%	60%	206 356					
2	Каркас	0		100%	0%	0%	0					
3	Стены	0		100%	0%	0%	0					
4	Перегородки	0		100%	0%	0%	0					
5	Перекрытия	0		100%	0%	0%	0					

7	Кровля	0	100%	0%	0%	0	20	0
9	Проемы	0	100%	0%	0%	0	40	0
8	Полы	0	100%	0%	0%	0	40	0
10	Отделка	0	100%	0%	0%	0	40	0
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0			0%	0	25	0
12	Прочие	0			0%	0	25	0
	Итого:	343 927	16,61%			206 356	0	0
3	Объект незавершенного строительства							
1	Фундамент	343 927	16,61%	100%	60%	60%	206 356	
2	Каркас	0	100%	0%	0%	0		
3	Стены	0	100%	0%	0%	0		
4	Перегородки	0	100%	0%	0%	0		
5	Перекрытия	0	100%	0%	0%	0		
7	Кровля	0	100%	0%	0%	0	20	0
9	Проемы	0	100%	0%	0%	0	40	0
8	Полы	0	100%	0%	0%	0	40	0
10	Отделка	0	100%	0%	0%	0	40	0
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0	100%	0%	0%	0	25	0
12	Прочие	0			0%	0	25	0
	Итого:	343 927	16,61%			206 356	0	0
4	Объект незавершенного строительства							
1	Фундамент	343 927	16,61%	100%	60%	60%	206 356	
2	Каркас	0	100%	0%	0%	0		
3	Стены	0	100%	0%	0%	0		
4	Перегородки	0	100%	0%	0%	0		
5	Перекрытия	0	100%	0%	0%	0		
7	Кровля	0	100%	0%	0%	0	20	0
9	Проемы	0	100%	0%	0%	0	40	0
8	Полы	0	100%	0%	0%	0	40	0
10	Отделка	0	100%	0%	0%	0	40	0
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0	100%	0%	0%	0	25	0
12	Прочие	0	100%	40%	40%	0	25	0
	Итого:	343 927	16,61%			206 356	0	0

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9 Расчет физического износа

№	Показатели	
1	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	285 791
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	171 475
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустраняемым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустраняемым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	114 316
5	Фактический возраст здания, лет	10
6	Норма амортизации, % в год	1,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,13
9	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	14 290
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	171 475
11	Неустраняемый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, руб.	14 290
ИТОГО		185 764
2	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	343 927
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	206 356
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустраняемым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустраняемым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	137 571
5	Фактический возраст здания, лет	10
6	Норма амортизации, % в год	1,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,13
9	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	17 196
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	206 356
11	Неустраняемый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, руб.	17 196
ИТОГО		223 553
3	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	343 927
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	206 356
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустраняемым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустраняемым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	137 571
5	Фактический возраст здания, лет	10
6	Норма амортизации, % в год	1,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,13
9	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	17 196
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	206 356
11	Неустраняемый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, руб.	17 196
ИТОГО		223 553
4	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	343 927
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	206 356
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустраняемым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустраняемым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	137 571
5	Фактический возраст здания, лет	10
6	Норма амортизации, % в год	1,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,13
9	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	17 196

Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	206 356
11	Неустранимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустранимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	17 196
ИТОГО		223 553

Источник: расчеты Оценщика

Примечание к таблице: нормативный срок эксплуатации равен 80 лет согласно приказу Минэкономразвития России от 07.06.2016 N 358 (ред. от 09.08.2018) "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"

Фактический возраст принят 10 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.№ 02:48:090103:677	52,6	285 791,2	185 764	100 027
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:691	63,3	343 927,4	223 553	120 375
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:688	63,3	343 927,4	223 553	120 375
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:669	63,3	343 927,4	223 553	120 375

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.№ 02:48:090103:677	52,6	100 027	237 721	337 748
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:691	63,3	120 375	237 919	358 294
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:688	63,3	120 375	240 098	360 473
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:669	63,3	120 375	240 891	361 5

13. 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**

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

Таблица 12 Согласование результатов

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:677	52,6	337 748	не применялся	не применялся	337 748	338 000
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:691	63,3	358 294	не применялся	не применялся	358 294	358 000
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:688	63,3	360 473	не применялся	не применялся	360 473	360 000
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:669	63,3	361 265			361 265	361 000

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г.Учалы определенная по состоянию на 28 февраля 2024 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:677	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 1	52,6	338 000 (Триста тридцать восемь тысяч) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:691	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 22	63,3	358 000 (Триста пятьдесят восемь тысяч) рублей
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:688	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 24	63,3	360 000 (Триста шестьдесят тысяч) рублей
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:669	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 19	63,3	361 000 (Триста шестьдесят одна тысяча) рублей

14. 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)

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. Справочник «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022г.Земельные участки
7. Сайты бесплатных объявлений: www.avito.ru, www.cian.ru
8. "Индексы цен в строительстве". Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. Выпуск 121,123. КО-Инвест., М. – бумажный вариант.



Б. Алимчурина 1.jpg



Б. Алимчурина 22.jpg



Б. Алимчурина 24.jpg



Учалинская 19.jpg