



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 002/34-24

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: 21 октября 2024г.

Дата составления отчета: 24 октября 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 21 октября 2024 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:659	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 5	119,2	567 000 (Пятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:662	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 7	119,2	566 000 (Пятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:671	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 9	119,2	567 000 (Пятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:686	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 11	119,2	568 000 (Пятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей
5	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:663	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 13	63,3	448 000 (Четыреста сорок восемь тысяч) рублей
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:676	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 12	119,2	566 000 (Пятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей
7	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:661	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 16	63,3	448 000 (Четыреста сорок восемь тысяч) рублей
8	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:670	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 18	63,3	448 000 (Четыреста сорок восемь тысяч) рублей
9	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:673	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 20	63,3	448 000 (Четыреста сорок восемь тысяч) рублей

Все расчеты произведены в соответствии с требованиями: Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон); Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» утверждённые приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСОН№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

С уважением,
Генеральный директор,
оценщик



Тухватуллин Т.Д.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор №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 21 октября 2024 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:659	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 5	119,2	567 000 (Пятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:662	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 7	119,2	566 000 (Пятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:671	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 9	119,2	567 000 (Пятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:686	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 11	119,2	568 000 (Пятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей
5	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:663	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 13	63,3	448 000 (Четыреста сорок восемь тысяч) рублей
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:676	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина, д. 12	119,2	566 000 (Пятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей
7	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:661	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина, д. 16	63,3	448 000 (Четыреста сорок восемь тысяч) рублей
8	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:670	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина, д. 18	63,3	448 000 (Четыреста сорок восемь тысяч) рублей
9	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:673	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина, д. 20	63,3	448 000 (Четыреста сорок восемь тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

21 октября 2024 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 002/34-24 от 24 октября 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.№ 02:48:090103:659	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
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:676	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина, д. 12	119,2
7	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:661	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина, д. 16	63,3
8	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:670	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина, д. 18	63,3
9	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:673	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина, д. 20	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

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

21 октября 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, 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 ин-

формации

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.№ 02:48:090103:659	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 5	119,2
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:662	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 7	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
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:676	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 12	119,2
7	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:661	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 16	63,3
8	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:670	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 18	63,3
9	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:673	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 20	63,3

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

№	Наименование	Выписка из ЕГРН	Площадь, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:659	09.09.2024г. № КУВИ-001/2024-225969007	119,2
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:662	09.09.2024г. № КУВИ-001/2024-225967659	119,2
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:671	09.09.2024г. № КУВИ-001/2024-225966805	119,2
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:686	09.09.2024г. № КУВИ-001/2024-225965446	119,2
5	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:663	09.09.2024г. № КУВИ-001/2024-225963576	63,3
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:676	09.09.2024г. № КУВИ-001/2024-225972273	119,2
7	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:661	09.09.2024г. № КУВИ-001/2024-225971468	63,3
8	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:670	09.09.2024г. № КУВИ-001/2024-225970675	63,3
9	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:673	09.09.2024г. № КУВИ-001/2024-225970068	63,3

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

Таблица 1 Характеристика объектов оценки

№	Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.	Год выдачи разрешения на строительство	Материал фундамента	Состояние	Балансовая стоимость, руб.	Правообладатель (хозяйственное ведение)
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:659	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 5	119,2	2014	Бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками	561 000,00	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:662	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 7	119,2	2014	Бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками	561 000,00	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:671	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 9	119,2	2014	Бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками	561 000,00	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:686	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 11	119,2	2014	Бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками	562 000,00	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871
5	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:663	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 13	63,3	2014	Бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками	195 098,89	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:676	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина, д. 12	119,2	2014	Бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками	560 000,00	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871
7	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:661	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина, д. 16	63,3	2014	Бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками	195 104,94	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871
8	Объект незавершенного	Республика Башкортостан,	63,3	2014	Бетонные ленточные	Трещины, выщелачивание раствора из швов между блоками	194 605,06	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871

	строительства кад.№ 02:48:090103:670	р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина, д. 18			точные		лачивание раство- ра из швов между блоками		ное предприятие «Фо жилищного строительс Республики Башкорт стан», ИНН 02741008
9	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:673	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина, д. 20	63,3	2014	Бетонные лен- точные		Трещины, выще- лачивание раство- ра из швов между блоками	195 106,32	Государственное унит ное предприятие «Фо жилищного строительс Республики Башкорт стан», ИНН 02741008

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 2 Описание земельных участков

№	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Пло- щадь, кв.м.	Категория	Вид разре- шенного ис- пользования	Кадастро- вая стои- мость	Окружающая за- стройка	Транспортная до- ступность	Право на объ
1	02:48:090103:638	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	1207	Земли насе- ленных пунк- тов	Под размеще- ние ИЖС	353518.23	Объекты индиви- дуальной жилой застройки	К объекту оценки имеется возмож- ность подъезда на автомобилях.	право краткос- ной аренде (см.Приложе
2	02:48:090103:643	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	1202	Земли насе- ленных пунк- тов	Под размеще- ние ИЖС	352053.78	Объекты индиви- дуальной жилой застройки	К объекту оценки имеется возмож- ность подъезда на автомобилях.	право краткос- ной аренде (см.Приложе
3	02:48:090103:629	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	1205	Земли насе- ленных пунк- тов	Под размеще- ние ИЖС	352932.45	Объекты индиви- дуальной жилой застройки	К объекту оценки имеется возмож- ность подъезда на автомобилях.	право краткос- ной аренде (см.Приложе
4	02:48:090103:633	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	1210	Земли насе- ленных пунк- тов	Под размеще- ние ИЖС	354396.9	Объекты индиви- дуальной жилой застройки	К объекту оценки имеется возмож- ность подъезда на автомобилях.	право краткос- ной аренде (см.Приложе
5	02:48:090103:628	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	1202	Земли насе- ленных пунк- тов	Под размеще- ние ИЖС	352053.78	Объекты индиви- дуальной жилой застройки	К объекту оценки имеется возмож- ность подъезда на автомобилях.	право краткос- ной аренде (см.Приложе
6	02:48:090103:631	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина	1200	Земли насе- ленных пунк- тов	Под размеще- ние ИЖС	351 468	Объекты индиви- дуальной жилой застройки	К объекту оценки имеется возмож- ность подъезда на автомобилях.	право краткос- ной аренде (см.Приложе

7	02:48:090103:641	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина	1202	Земли насе- ленных пунк- тов	Под размеще- ние ИЖС	352053.78	Объекты индиви- дуальной жилой застройки	К объекту оценки имеется возмож- ность подъезда на автомобилях.	право краткосроч- ной аренды (см.Приложения)
8	02:48:090103:618	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина	1199	Земли насе- ленных пунк- тов	Под размеще- ние ИЖС	351175.11	Объекты индиви- дуальной жилой застройки	К объекту оценки имеется возмож- ность подъезда на автомобилях.	право краткосроч- ной аренды (см.Приложения)
9	02:48:090103:619	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина	1202	Земли насе- ленных пунк- тов	Под размеще- ние ИЖС	352053.78	Объекты индиви- дуальной жилой застройки	К объекту оценки имеется возмож- ность подъезда на автомобилях.	право краткосроч- ной аренды (см.Приложения)

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	г. Учалы, ул. Сказочная, 45	собственность	Предлагаем земельный участок площадью 10 соток. Адрес: Республика Башкортостан, Учалинский район, г. Учалы, ул. Сказочная, 45. Земли населенных пунктов. Участок не огорожен. Активная застройка. Газ, инфраструктура, 5 км до центра города. Ипотека на строительство до 6 млн, рублей. Помощь в строительстве домов из разных материалов, в сжатые сроки. Разнообразные проекты домов или ваш проект. Проверенный застройщик, аккредитованный во многих банках.	1 000,0	400 000,0	https://ufa.domclick.ru , 05.07.2024,8-980-962-90-89
2	Учалы,с. Имангулово, Луговая ул.	собственность	Продам участок в Имангулово(в собственности) по улице Луговая. На улице есть газ. Участок пустой	1 500	480 000	https://www.avito.ru , 03.09.2024
3	Учалы, село Имангулово, улица Коммунарская, дом 22	собственность	В продаже земельный участок 15 соток. Участок правильной формы. Участок в собственности!!! На участке нет ни каких построек, что позволит будущему собственнику расположить строение под свой стиль и вкус!!! Участок очень удобное расположение участка в начале села Имангулово. Также на данный участок действует сельская ипотека. Успевайте приобрести данный участок , пока не вступили новые изменения не вступили в силу о сельской ипотеке!!! Рядом с участком остановка общественного транспорта. В шаговой доступности скоро откроется Пятерочка! В селе Имангулово Детский сад и общеобразовательная школа которые дают отличное образование детям! Торг!!! Кадастровый номер 02:48:120201:1023	1 500,0	550 000,0	https://www.avito.ru , 27.08.2024,8-958-743-72-21
4	Учалы, мкр-н Кунакбаево	право аренды	Продам земельный участок в д. Кунакбаево. Участок не огорожен. Находится недалеко от центра, рядом лес, газ.В аренде, не с аукциона.	1 350	300 000	https://архивоценщика.рф 04.09.2024

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена за 1 кв.м. , руб		400,0	320,0	366,7	222,2
Цена предложения, руб.		400 000	480 000	550 000	300 000

Передаваемые права	кратк.аренда	собственность	собственность	собственность	кратк.аренда
Корректировка,%		-23,00%	-23,00%	-23,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		308,0	246,4	282,3	222,2
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		308,0	246,4	282,3	222,2
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка,%		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		308,0	246,4	282,3	222,2
Условия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес
Корректировка на торг ,%		0%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		308,0	246,4	282,3	222,2
Условия рынка (тип продажи)		цена предложения	цена предложения	цена предложе- ния	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Откорректированная цена, руб		265,8	212,6	243,7	191,8
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы	г. Учалы, ул. Сказочная, 45	Учалы,с. Имангулово, Луговая ул.	Учалы,село Имангулово, улица Коммунарская, дом 22	Учалы, мкр-н Кунакбаево
Отношение цен земельных участков по расположению внутри города	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		265,8	212,6	243,7	191,8
Вид использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		265,8	212,6	243,7	191,8
Наличие улучшений	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		265,8	212,6	243,7	191,8
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		265,8	212,6	243,7	191,8
Общая площадь , кв. метров	1 207,0	1 000,0	1 500,0	1 500,0	1 350,0
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		265,8	212,6	243,7	191,8
Суммарная поправка по аналогу		36,7%	36,7%	36,7%	13,7%

Удельный вес	1,00	0,235	0,235	0,235	0,296
Коэффициент вариации	14,3%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	226,20				

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 з/у,руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	02:48:090103:638	1207	226,20	273 020,28
2	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	02:48:090103:643	1202	226,20	271 889,29
3	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	02:48:090103:629	1205	226,20	272 567,88
4	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	02:48:090103:633	1210	226,20	273 698,87
5	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	02:48:090103:628	1202	226,20	271 889,29
6	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина	02:48:090103:631	1200	226,20	271 436,89
7	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина	02:48:090103:641	1202	226,20	271 889,29
8	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина	02:48:090103:618	1199	226,20	271 210,70
9	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барья Алимчурина	02:48:090103:619	1202	226,20	271 889,29

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7. Расчет восстановительной стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Код источника спр. инф.	Сборник	Ед. изм.	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, руб.	Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов										Скорректированный показатель стоимости, руб/ед.изм.	Стоимость затрат на размещение, руб.
						- на различие в объеме здания	- на сейсмичность	- на региональное различие в уровне цен	- на зональное различие в уровне цен	- на изменение цен после издания справочника	- по учету налога на добавленную стоимость	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	Значение прибыли предпринимателя				
1	Объект незавершенного строительства	КС-3	гужЗ.01.001.0009	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 67	119,2	руб/кв.м.	25 642,00	1,00	1,00	1,09	0,700	1,306	1,20	1,195	1,109	33 991,52	4 051 789
2	Объект незавершенного строительства	КС-3	гужЗ.01.001.0009	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 67	119,2	руб/кв.м.	25 642,00	1,00	1,00	1,09	0,700	1,306	1,20	1,195	1,109	33 991,52	4 051 789
3	Объект незавершенного строительства	КС-3	гужЗ.01.001.0009	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 67	119,2	руб/кв.м.	25 642,00	1,00	1,00	1,09	0,700	1,306	1,20	1,195	1,109	33 991,52	4 051 789
4	Объект незавершенного строительства	КС-3	гужЗ.01.001.0009	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 68	119,2	руб/кв.м.	25 642,00	1,00	1,00	1,09	0,700	1,306	1,20	1,195	1,109	33 991,52	4 051 789
5	Объект неза-	КС-3	гужЗ.01.001.0005	Ко-Инвест	63,3	руб/кв.м.	28 927,00	1,00	1,00	1,09	0,700	1,306	1,20	1,195	1,109	38 346,18	2 427 313

	вершенного строительства			"Жилые дома" 2020,стр 66													
6	Объект незавершенного строительства	КС-3	гпЖЗ.01.001.0009	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 67	119,2	руб/кв.м.	25 642,00	1,00	1,00	1,09	0,700	1,306	1,20	1,195	1,109	33 991,52	4 051 789
7	Объект незавершенного строительства	КС-3	гпЖЗ.01.001.0005	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 66	63,3	руб/кв.м.	28 927,00	1,00	1,00	1,09	0,700	1,306	1,20	1,195	1,109	38 346,18	2 427 313
8	Объект незавершенного строительства	КС-3	гпЖЗ.01.001.0005	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 66	63,3	руб/кв.м.	28 927,00	1,00	1,00	1,09	0,700	1,306	1,20	1,195	1,109	38 346,18	2 427 313
9	Объект незавершенного строительства	КС-3	гпЖЗ.01.001.0005	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 66	63,3	руб/кв.м.	28 927,00	1,00	1,00	1,09	0,700	1,306	1,20	1,195	1,109	38 346,18	2 427 313

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8. Определение физического износа

№ 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	673 002	16,61%	100%	50%	50%	336 501					
2	Каркас	0		100%	0%	0%	0					
3	Стены	0		100%	0%	0%	0					
4	Перегородки	0		100%	0%	0%	0	0				
5	Перекрытия	0		100%	0%	0%	0	0				
7	Кровля	0		100%	0%	0%	0	0	10	20	0,50	0
9	Проемы	0		100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	0
8	Полы	0		100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	0
10	Отделка	0		100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	0
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0				0%	0	0	10	25	0,40	0
12	Прочие	0				0%	0	0	10	25	0,40	0
	Итого:	673 002	16,61%				336 501	0				0
2	Объект незавершенного строительства											
1	Фундамент	673 002	16,61%	100%	50%	50%	336 501					
2	Каркас	0		100%	0%	0%	0					
3	Стены	0		100%	0%	0%	0					
4	Перегородки	0		100%	0%	0%	0	0				
5	Перекрытия	0		100%	0%	0%	0	0				
7	Кровля	0		100%	0%	0%	0	0	10	20	0,50	0
9	Проемы	0		100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	0
8	Полы	0		100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	0
10	Отделка	0		100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	0
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0				0%	0	0	10	25	0,40	0

12	Прочие	0			0%	0	0	10	25	0,40	0	
	Итого:	673 002	16,61%			336 501	0				0	
3						Объект незавершенного строительства						
1	Фундамент	673 002	16,61%	100%	50%	50%	336 501					
2	Каркас	0		100%	0%	0%	0					
3	Стены	0		100%	0%	0%	0					
4	Перегородки	0		100%	0%	0%	0	0				
5	Перекрытия	0		100%	0%	0%	0	0				
7	Кровля	0		100%	0%	0%	0	0	10	20	0,50	
9	Проемы	0		100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	
8	Полы	0		100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	
10	Отделка	0		100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0		100%	0%	0%	0	0	10	25	0,40	
12	Прочие	0				0%	0	0	10	25	0,40	
	Итого:	673 002	16,61%				336 501	0			0	
4							Объект незавершенного строительства					
1	Фундамент	673 002	16,61%	100%	50%	50%	336 501					
2	Каркас	0		100%	0%	0%	0					
3	Стены	0		100%	0%	0%	0					
4	Перегородки	0		100%	0%	0%	0	0				
5	Перекрытия	0		100%	0%	0%	0	0				
7	Кровля	0		100%	0%	0%	0	0	10	20	0,50	
9	Проемы	0		100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	
8	Полы	0		100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	
10	Отделка	0		100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0		100%	0%	0%	0	0	10	25	0,40	
12	Прочие	0		100%	40%	40%	0	0	10	25	0,40	
	Итого:	673 002	16,61%				336 501	0			0	
5							Объект незавершенного строительства					
1	Фундамент	403 177	16,61%	100%	50%	50%	201 588					
2	Каркас	0		100%	0%	0%	0					
3	Стены	0		100%	0%	0%	0					
4	Перегородки	0		100%	0%	0%	0	0				
5	Перекрытия	0		100%	0%	0%	0	0				
7	Кровля	0		100%	0%	0%	0	0	10	20	0,50	
9	Проемы	0		100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	
8	Полы	0		100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	
10	Отделка	0		100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	
11	Электроосвещение, внутр. сан-	0		100%		0%	0	0	10	25	0,40	

<i>тех.устройства</i>											
12	Прочие	0	100%		0%	0	0	10	25	0,40	0
Итого:		403 177	16,61%			201 588	0				0
Объект незавершенного строительства											
6						336 501					
1	Фундамент	673 002	100%	50%	50%	0					
2	Каркас	0	100%	0%	0%	0					
3	Стены	0	100%	0%	0%	0	0				
4	Перегородки	0	100%	0%	0%	0	0				
5	Перекрытия	0	100%	0%	0%	0	0	10	20	0,50	0
7	Кровля	0	100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	0
9	Проемы	0	100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	0
8	Полы	0	100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	0
10	Отделка	0	100%	0%	0%	0	0	10	25	0,40	0
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех.устройства	0	100%		0%	0	0	10	25	0,40	0
12	Прочие	0	100%		0%	0	0	10	25	0,40	0
Итого:		673 002	16,61%			336 501	0				0
Объект незавершенного строительства											
7						201 588					
1	Фундамент	403 177	100%	50%	50%	0					
2	Каркас	0	100%	0%	0%	0					
3	Стены	0	100%	0%	0%	0	0				
4	Перегородки	0	100%	0%	0%	0	0				
5	Перекрытия	0	100%	0%	0%	0	0	10	20	0,50	0
7	Кровля	0	100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	0
9	Проемы	0		0%	0%	0	0	10	40	0,25	0
8	Полы	0		0%	0%	0	0	10	40	0,25	0
10	Отделка	0		0%	0%	0	0	10	40	0,25	0
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех.устройства	0			0%	0	0	10	25	0,40	0
12	Прочие	0			0%	0	0	10	25	0,40	0
Итого:		403 177	16,61%			201 588	0				0
Объект незавершенного строительства											
8						201 588					
1	Фундамент	403 177	100%	50%	50%	0					
2	Каркас	0	100%	0%	0%	0					
3	Стены	0	100%	0%	0%	0	0				
4	Перегородки	0	100%	0%	0%	0	0				
5	Перекрытия	0	100%	0%	0%	0	0	10	20	0,50	0
7	Кровля	0	100%	0%	0%	0	0	10	40	0,25	0
9	Проемы	0		0%	0%	0	0	10	40	0,25	0
8	Полы	0		0%	0%	0	0	10	40	0,25	0
10	Отделка	0		0%	0%	0	0	10	40	0,25	0

11	Электроосвещение,внутр. сан-тех.устройства	0	0%	0	0	10	25	0,40	0
12	Прочие	0	0%	0	0	10	25	0,40	0
Итого:		403 177	16,61%		201 588	0			0
9	Объект незавершенного строительства								
1	Фундамент	403 177	16,61%	100%	50%	50%	201 588		
2	Каркас	0		100%	0%	0%	0		
3	Стены	0		100%	0%	0%	0		
4	Перегородки	0		100%	0%	0%	0	0	
5	Перекрытия	0		100%	0%	0%	0	0	
7	Кровля	0		100%	0%	0%	0	0	10 20 0,50 0
9	Проемы	0			0%	0%	0	0	10 40 0,25 0
8	Полы	0			0%	0%	0	0	10 40 0,25 0
10	Отделка	0			0%	0%	0	0	10 40 0,25 0
11	Электроосвещение,внутр. сан-тех.устройства	0			0%	0%	0	0	10 25 0,40 0
12	Прочие	0			0%	0%	0	0	10 25 0,40 0
Итого:		403 177	16,61%				201 588	0	0

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9 Расчет физического износа

№	Показатели	Значение
1	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	673 002
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	336 501
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)	336 501
5	Фактический возраст здания, лет	10
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,13
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	42 063
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	336 501
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	42 063
ИТОГО		378 564
2	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	673 002
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	336 501
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)	336 501
5	Фактический возраст здания, лет	10
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,13
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	42 063
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	336 501
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	42 063
ИТОГО		378 564
3	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	673 002
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	336 501
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)	336 501
5	Фактический возраст здания, лет	10
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,13
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	42 063
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	336 501
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	42 063
ИТОГО		378 564
4	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	673 002
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	336 501
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)	336 501
5	Фактический возраст здания, лет	10
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,13
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	42 063
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	336 501
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	42 063

ИТОГО	378 564
5 Объект незавершенного строительства	
1 Стоимость затрат на замещение, руб.	403 177
2 Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	201 588
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)	201 588
5 Фактический возраст здания, лет	10
7 Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8 Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,13
9 Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	25 199
Общий физический износ объекта оценки	
10 Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	201 588
11 Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12 Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	25 199
ИТОГО	226 787
6 Объект незавершенного строительства	
1 Стоимость затрат на замещение, руб.	673 002
2 Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	336 501
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)	336 501
5 Фактический возраст здания, лет	10
7 Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8 Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,13
9 Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	42 063
Общий физический износ объекта оценки	
10 Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	336 501
11 Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12 Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	42 063
ИТОГО	378 564
7 Объект незавершенного строительства	
1 Стоимость затрат на замещение, руб.	403 177
2 Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	201 588
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)	201 588
5 Фактический возраст здания, лет	10
7 Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8 Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,13
9 Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	25 199
Общий физический износ объекта оценки	
10 Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	201 588
11 Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12 Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	25 199
ИТОГО	226 787
8 Объект незавершенного строительства	
1 Стоимость затрат на замещение, руб.	403 177
2 Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	201 588
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)	201 588
5 Фактический возраст здания, лет	10
7 Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8 Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,13
9 Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	25 199
Общий физический износ объекта оценки	
10 Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	201 588
11 Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12 Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	25 199
ИТОГО	226 787

9	Объект незавершенного строительства	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	403 177
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	201 588
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)	201 588
5	Фактический возраст здания, лет	10
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,13
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	25 199
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	201 588
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	25 199
ИТОГО		226 787

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.№ 02:48:090103:659	119,2	673 002,2	378 564	294 438
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:662	119,2	673 002,2	378 564	294 438
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:671	119,2	673 002,2	378 564	294 438
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:686	119,2	673 002,2	378 564	294 438
5	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:663	63,3	403 176,7	226 787	176 390
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:676	119,2	673 002,2	378 564	294 438
7	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:661	63,3	403 176,7	226 787	176 390
8	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:670	63,3	403 176,7	226 787	176 390
9	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:673	63,3	403 176,7	226 787	176 390

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.№ 02:48:090103:659	119,2	294 438	273 020	567 459
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:662	119,2	294 438	271 889	566 328
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:671	119,2	294 438	272 568	567 006
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:686	119,2	294 438	273 699	568 137

5	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:663	63,3	176 390	271 889	448 279
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:676	119,2	294 438	271 437	565 875
7	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:661	63,3	176 390	271 889	448 279
8	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:670	63,3	176 390	271 211	447 600
9	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:673	63,3	176 390	271 889	448 279

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**

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.№ 02:48:090103:659	119,2	567 459	не применялся	не применялся	567 459	567 000
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:662	119,2	566 328	не применялся	не применялся	566 328	566 000
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:671	119,2	567 006	не применялся	не применялся	567 006	567 000
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:686	119,2	568 137	не применялся	не применялся	568 137	568 000
5	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:663	63,3	448 279	не применялся	не применялся	448 279	448 000
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:676	119,2	565 875	не применялся	не применялся	565 875	566 000
7	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:661	63,3	448 279	не применялся	не применялся	448 279	448 000
8	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:670	63,3	447 600	не применялся	не применялся	447 600	448 000
9	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:673	63,3	448 279	не применялся	не применялся	448 279	448 000

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г.Учалы определенная по состоянию на 21 октября 2024 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:659	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 5	119,2	567 000 (Пятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:662	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 7	119,2	566 000 (Пятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:671	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 9	119,2	567 000 (Пятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:686	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 11	119,2	568 000 (Пятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей
5	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:663	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д. 13	63,3	448 000 (Четыреста сорок восемь тысяч) рублей
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:676	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 12	119,2	566 000 (Пятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей
7	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:661	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 16	63,3	448 000 (Четыреста сорок восемь тысяч) рублей
8	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:670	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 18	63,3	448 000 (Четыреста сорок восемь тысяч) рублей
9	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:673	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д. 20	63,3	448 000 (Четыреста сорок восемь тысяч) 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.



Алимчурина 18 (1).jpg





Алимчурина 12 (3).jpg

