



ООО «ОЦЕНКАПРО»

БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 013/10-25

**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: 24 февраля 2025г.
Дата составления отчета: 24 февраля 2025г.

г. Уфа – 2025 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 24 февраля 2025 года составляет округленно:

№	Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:675	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.2	65,1	584 000 (Пятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:665	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.6	119,2	514 000 (Пятьсот четырнадцать тысяч) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:666	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.8	119,2	778 000 (Семьсот семьдесят восемь тысяч) рублей
4	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:672	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.10	119,2	514 000 (Пятьсот четырнадцать тысяч) рублей
5	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:667	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.14	63,3	419 000 (Четыреста девятнадцать тысяч) рублей
6	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:684	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.15	63,3	391 000 (Триста девяносто одна тысяча) рублей
7	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:680	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.17	63,3	423 000 (Четыреста двадцать три тысячи) рублей
8	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:681	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.21	63,3	428 000 (Четыреста двадцать восемь тысяч) рублей
9	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:660	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.23	63,3	425 000 (Четыреста двадцать пять 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» (ФСОН7), 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 незавершенного строительства, расположенные по адресу: Республика Башкортостан,

р-н. Учалинский, г. Учалы:

№	Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:675	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.2	65,1
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:665	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.6	119,2
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:666	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.8	119,2
4	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:672	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.10	119,2
5	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:667	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.14	63,3
6	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:684	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.15	63,3
7	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:680	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.17	63,3
8	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:681	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.21	63,3
9	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:660	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.23	63,3

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 24 февраля 2025 года составляет округленно:

№	Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:675	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.2	65,1	584 000 (Пятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:665	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.6	119,2	514 000 (Пятьсот четырнадцать тысяч) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:666	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.8	119,2	778 000 (Семьсот семьдесят восемь тысяч) рублей
4	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:672	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.10	119,2	514 000 (Пятьсот четырнадцать тысяч) рублей
5	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:667	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.14	63,3	419 000 (Четыреста девятна- дцать тысяч) рублей
6	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:684	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.15	63,3	391 000 (Триста девяносто од- на тысяча) рублей
7	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:680	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.17	63,3	423 000 (Четыреста двадцать три тысячи) рублей
8	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:681	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.21	63,3	428 000 (Четыреста двадцать восемь тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

24 февраля 2025 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 013/10-25 от 24 февраля 2025г.

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, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:675	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.2	65,1
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:665	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.6	119,2
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:666	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.8	119,2
4	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:672	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.10	119,2
5	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:667	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.14	63,3
6	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:684	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.15	63,3
7	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:680	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.17	63,3
8	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:681	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.21	63,3
9	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:660	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.23	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

24 февраля 2025 г.

Таблица 1 Характеристика объектов оценки

Наименование, кад.№	Адрес	Пло- щадь, кв.м.	Описание конструк- тивных элементов	Состояние	Балансовая стоимость, руб.	Правообладатель (хозяйственное ведение)
объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:675	Республика Башкор- тостан, р-н. Учалин- ский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.2	65,1	Фундамент - бетон- ный ленточный, стены - блоки	Трещины, выщелачивание раствора из швов, следы увлажнения, выпи- рание; выветривание швов отдель- ных камней, трещины в швах	460 739,34	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Баш- кортостан», ИНН 0274100871
объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:665	Республика Башкор- тостан, р-н. Учалин- ский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.6	119,2	Фундамент - бетон- ный ленточный	Трещины, выщелачивание раствора из швов, следы увлажнения, выпи- рание;	567 000	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Баш- кортостан», ИНН 0274100871
объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:666	Республика Башкор- тостан, р-н. Учалин- ский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.8	119,2	Фундамент - бетон- ный ленточный, стены - блоки	Трещины, выщелачивание раствора из швов, следы увлажнения, выпи- рание; выветривание швов отдель- ных камней, трещины в швах	567 000	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Баш- кортостан», ИНН 0274100871
объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:672	Республика Башкор- тостан, р-н. Учалин- ский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.10	119,2	Фундамент - бетон- ный ленточный	Трещины, выщелачивание раствора из швов, следы увлажнения, выпи- рание;	567 000	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Баш- кортостан», ИНН 0274100871
объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:667	Республика Башкор- тостан, р-н. Учалин- ский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.14	63,3	Фундамент - бетон- ный ленточный	Трещины, выщелачивание раствора из швов, следы увлажнения, выпи- рание;	195 106,32	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Баш- кортостан», ИНН 0274100871
объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:684	Республика Башкор- тостан, р-н. Учалин- ский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.15	63,3	Фундамент - бетон- ный ленточный	Трещины, выщелачивание раствора из швов, следы увлажнения, выпи- рание;	195 104,42	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Баш- кортостан», ИНН 0274100871
объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:680	Республика Башкор- тостан, р-н. Учалин- ский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.17	63,3	Фундамент - бетон- ный ленточный	Трещины, выщелачивание раствора из швов, следы увлажнения, выпи- рание;	198 117,12	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Баш- кортостан», ИНН 0274100871
объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:681	Республика Башкор- тостан, р-н. Учалин- ский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.21	63,3	Фундамент - бетон- ный ленточный	Трещины, выщелачивание раствора из швов, следы увлажнения, выпи- рание;	201 966,06	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Баш- кортостан», ИНН 0274100871

9	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:660	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.23	63,3	Фундамент - бетонный ленточный	Трещины, выщелачивание раствора из швов, следы увлажнения, выпирание;	199 791,96	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100
---	--	--	------	--------------------------------	---	------------	---

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 2 Описание земельных участков

№	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Площадь, кв.м.	Категория	Вид разрешенного использования	Кадастровая стоимость	Окружающая застройка	Транспортная доступность	Право на объект
1	02:48:090103:630	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина	1194	Земли населенных пунктов	Под размещение ИЖС	237808.98	Объекты индивидуальной жилой застройки	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.	право краткосрочной аренды (см.Приложение)
2	02:48:090103:626	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина	1204	Земли населенных пунктов	Под размещение ИЖС	352639.56	Объекты индивидуальной жилой застройки	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.	право краткосрочной аренды (см.Приложение)
3	02:48:090103:623	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина	1197	Земли населенных пунктов	Под размещение ИЖС	350589.33	Объекты индивидуальной жилой застройки	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.	право краткосрочной аренды (см.Приложение)
4	02:48:090103:634	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина	1205	Земли населенных пунктов	Под размещение ИЖС	352932.45	Объекты индивидуальной жилой застройки	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.	право краткосрочной аренды (см.Приложение)
5	02:48:090103:635	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина	1202	Земли населенных пунктов	Под размещение ИЖС	352053.78	Объекты индивидуальной жилой застройки	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.	право краткосрочной аренды (см.Приложение)
6	02:48:090103:621	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	1202	Земли населенных пунктов	Под размещение ИЖС	352053.78	Объекты индивидуальной жилой застройки	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.	право краткосрочной аренды (см.Приложение)
7	02:48:090103:637	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	1220	Земли населенных пунктов	Под размещение ИЖС	357325.8	Объекты индивидуальной жилой застройки	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.	право краткосрочной аренды (см.Приложение)

02:48:090103:627	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	1243	Земли насе- ленных пунк- тов	Под размеще- ние ИЖС	364062.27	Объекты индиви- дуальной жилой застройки	К объекту оценки имеется возмож- ность подъезда на автомобилях.	право краткосроч- ной аренды (см.Приложения)
02:48:090103:636	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская	1230	Земли насе- ленных пунк- тов	Под размеще- ние ИЖС	360254.7	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>







Рис.1 местоположение объекта Источник <https://b.ros cadastres.com/map>

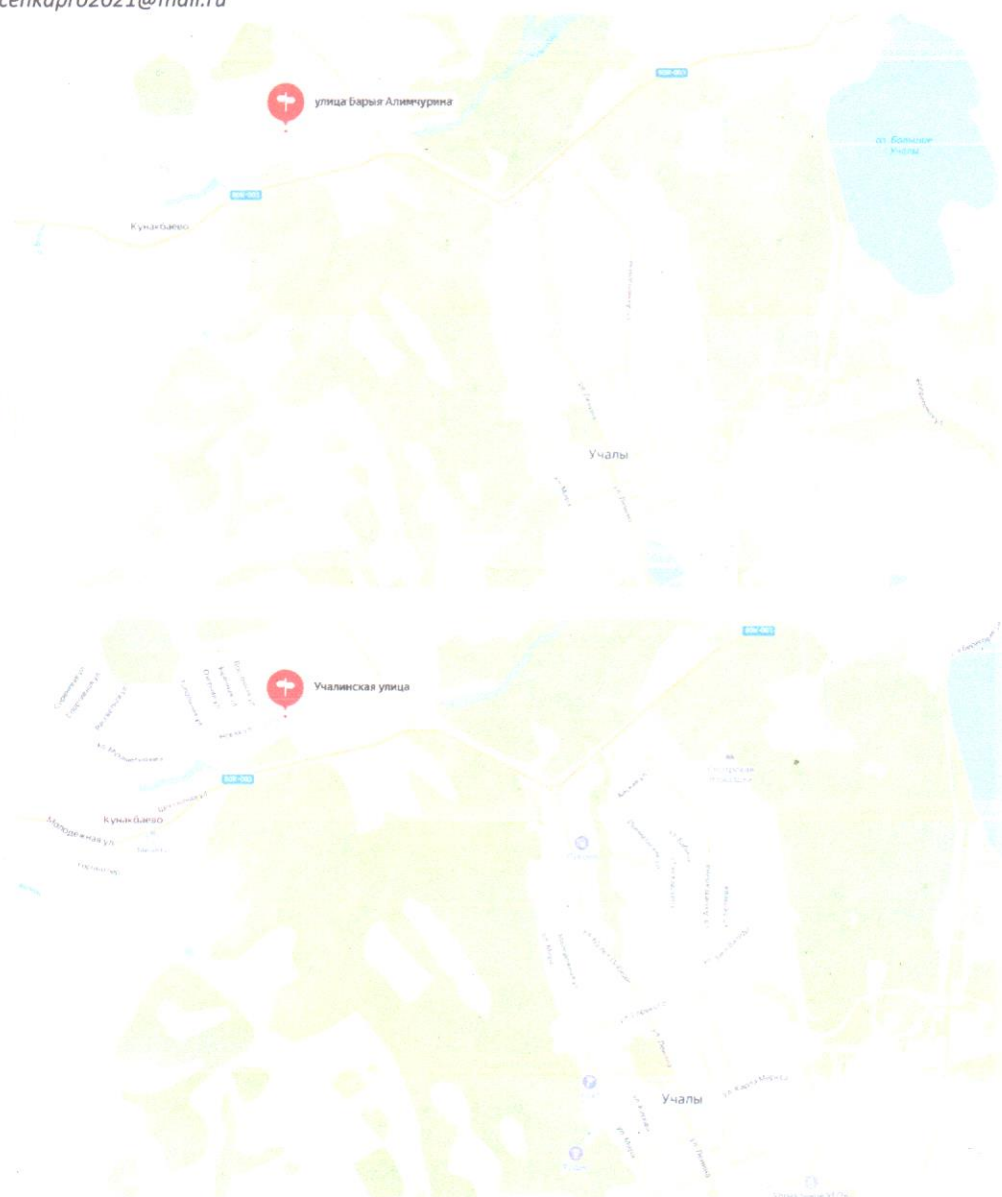


Рис.1.2 местоположение объекта Источник: <https://yandex.ru/maps>

Физический износ зданий.

Критерием оценки технического состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы и инженерное оборудование под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются; снижаются их механические, эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Все это приводит к потере их первоначальной стоимости.

Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна. Предельный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Такие здания подлежат сносу по ветхости. Основными факторами, влияющими на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, являются:

- качество применяемых строительных материалов;
- периодичность и качество проводимых ремонтных работ;
- качество технической эксплуатации;
- качество конструктивных решений при капитальном ремонте;
- период не использования здания;
- плотность заселения.

Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,

e-mail: ocenkapro2021@mail.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	Республика Башкортостан, Учалинский р-н, Кунакбаевский сельсовет, с. Кунакбаево, Северный пер.	собственность	Солнечная сторона, крайний участок. Электричество есть, газ есть. Удобен для большого автотранспорта.	1 500,0	580 000,0	https://архивоценщика.рф , 14.11.2024
2	Учалинский р-н, Имангуловский сельсовет, с. Имангулово, Коммунарская ул	собственность	Участок по ул Коммунарская 22. 15 соток. Газ и электричество рядом. Есть возможность увеличения участка	1 500,0	500 000,0	https://www.avito.ru , 02.02.2025, 8-965-658-05-97
3	Учалинский р-н, Имангуловский сельсовет, с. Имангулово, ул. Сунагатуллина Жавданта, 13	собственность	Продам ровный, сухой участок, местность не болотистая, весной не топит, 23,7 сотки. Находится на главной улице. Территория огромная можно разделить как на 2, так и на 4 участка(при желании). Заезд с двух сторон, с главной улицы и с задней стороны участка. Рядом с участком центральная система водоснабжения, газ находится тоже рядом с участком. Съезд с главной дороги можно сделать напрямую, подсыпав немного щебня. Подходит под семейную ипотеку. Участок в собственности	2 370	915 000	https://www.avito.ru , 26.01.2025, 8-933-020-41-08
4	Учалинский р-н, Кунакбаевский сельсовет, с. Кунакбаево	аренда	Продам земельный участок в д. Кунакбаево. Участок не огорожен. Находится недалеко от центра, рядом лес, газ. В аренде, не с аукциона.	1 350,0	300 000,0	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		386,7	333,3	386,1	222,2
Цена предложения, руб.		580 000	500 000	915 000	300 000
Передаваемые права	кратк.аренда	собственность	собственность	собственность	аренда
Корректировка,%		-21,00%	-21,00%	-21,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		305,5	263,3	305,0	222,2
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0%	0%	0%	0%

Откорректированная цена, руб		305,5	263,3	305,0	222,2
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		305,5	263,3	305,0	222,2
Условия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес
Корректировка на торг, %		0%	0%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		305,5	263,3	305,0	222,2
Условия рынка (тип продажи)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-14,6%	-14,6%	-14,6%	-14,6%
Откорректированная цена, руб		260,9	224,9	260,5	189,8
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы	Республика Башкортостан, Учалинский р-н, Кунакбаевский сельсовет, с. Кунакбаево, Северный пер.	Учалинский р-н, Имангуловский сельсовет, с. Имангулово, Коммунарская ул	Учалинский р-н, Имангуловский сельсовет, с. Имангулово, ул. Сунагатуллина Жавдата, 13	Учалинский р-н, Кунакбаевский сельсовет, с. Кунакбаево
Отношение цен земельных участков по расположению внутри города	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		260,9	224,9	260,5	189,8
Вид использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		260,9	224,9	260,5	189,8
Наличие улучшений	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		260,9	224,9	260,5	189,8
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		260,9	224,9	260,5	189,8
Общая площадь, кв. метров	1 194,0	1 500,0	1 500,0	2 370,0	1 350,0
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		260,9	224,9	260,5	189,8
Суммарная поправка по аналогу		35,6%	35,6%	35,6%	14,6%
Удельный вес	1,00	0,236	0,236	0,236	0,293
Коэффициент вариации	14,5%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	231,45				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6. Расчет стоимости прав на земельные участки

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

№	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, д.2	02:48:090103:630	1194	231,45	276 352
2	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.6	02:48:090103:626	1204	231,45	278 667
3	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.8	02:48:090103:623	1197	231,45	277 047
4	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.10	02:48:090103:634	1205	231,45	278 898
5	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.14	02:48:090103:635	1202	231,45	278 204
6	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.15	02:48:090103:621	1202	231,45	278 204
7	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.17	02:48:090103:637	1220	231,45	282 370
8	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.21	02:48:090103:627	1243	231,45	287 693
9	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.23	02:48:090103:636	1230	231,45	284 685

Источник: расчеты Оценщика

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

где V - искомый показатель, σ - 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

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

U_v - 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 з/у, руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.2	02:48:090103:630	1194	276 352
2	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.6	02:48:090103:626	1204	278 667
3	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.8	02:48:090103:623	1197	277 047
4	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.10	02:48:090103:634	1205	278 898
5	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.14	02:48:090103:635	1202	278 204
6	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.15	02:48:090103:621	1202	278 204
7	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.17	02:48:090103:637	1220	282 370
8	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.21	02:48:090103:627	1243	287 693
9	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.23	02:48:090103:636	1230	284 685

12.2. Определение стоимости зданий

Определение стоимости затрат на замещение (Сзам) производилось с использованием сборника: Ко-Инвест «Жилые дома 2020 г», Ко-Инвест №121, №127 «Индексы цен в строительстве»

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, учи-

Таблица 7. Расчет восстановительной стоимости

№	Наименование объекта	Класс конструктивной системы	Код источника спр. инф.	Сборник	Общая площадь	Ед. изм.	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, руб.	Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов							Скорректированный показатель стоимости, руб/ед.изм	Стоимость затрат на замещение, руб.
								- на различие в объеме здания	- на 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	Значение прибыли предпринимателя		
1	02:48:090103:675	КС-2	руЖЗ.02.003.0829	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 339	65,1	руб/к в.м.	25 789,00	1,00	1,09	0,806	1,544	1,20	1,628	1,147	48 148,95	3 134 497
2	02:48:090103:665	КС-2	руЖЗ.02.003.0833	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 339	119,2	руб/к в.м.	22 934,00	1,00	1,09	0,806	1,544	1,20	1,628	1,147	42 818,57	5 103 973
3	02:48:090103:666	КС-2	руЖЗ.02.003.0833	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 339	119,2	руб/к в.м.	22 934,00	1,00	1,09	0,806	1,544	1,20	1,628	1,147	42 818,57	5 103 973
4	02:48:090103:672	КС-2	руЖЗ.02.003.0833	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 339	119,2	руб/к в.м.	22 934,00	1,00	1,09	0,806	1,544	1,20	1,628	1,147	42 818,57	5 103 973
5	02:48:090103:667	КС-2	руЖЗ.02.003.0829	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 339	63,3	руб/к в.м.	25 789,00	1,00	1,09	0,806	1,544	1,20	1,628	1,147	48 148,95	3 047 829
6	02:48:090103:684	КС-2	руЖЗ.02.003.0829	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 339	63,3	руб/к в.м.	25 789,00	1,00	1,09	0,806	1,544	1,20	1,628	1,147	48 148,95	3 047 829

7	02:48:090103:680	КС-2	гужЗ.02.003.0829	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 339	63,3	руб/к в.м.	25 789,00	1,00	1,09	0,806	1,544	1,20	1,628	1,147	48 148,95	3 047 829
8	02:48:090103:681	КС-2	гужЗ.02.003.0829	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 339	63,3	руб/к в.м.	25 789,00	1,00	1,09	0,806	1,544	1,20	1,628	1,147	48 148,95	3 047 829
9	02:48:090103:660	КС-2	гужЗ.02.003.0829	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 339	63,3	руб/к в.м.	25 789,00	1,00	1,09	0,806	1,544	1,20	1,628	1,147	48 148,95	3 047 829

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	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.2											
1	Фундамент	345 422	11,02%	100%	50%	50%	172 711					
2	Каркас	0										
3	Стены	389 931	12,44%	100%	50%	50%	194 966					
4	Перегородки	0										
5	Перекрытия	0										
7	Кровля	0									20	
9	Проемы	0									40	
8	Полы	0									40	
10	Отделка	0									40	
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0									25	
12	Прочие	0									25	
	Итого:	735 353	23,46%				367 676	0				
2	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.6											
1	Фундамент	562 458	11,02%	100%	50%	50%	281 229					
2	Каркас	0										
3	Стены	0										
4	Перегородки	0										
5	Перекрытия	0										
7	Кровля	0									20	

9	Проемы	0						40
8	Полы	0						40
10	Отделка	0						40
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0						25
12	Прочие	0						25
Итого:		562 458	11,02%			281 229	0	
3	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.8							
1	Фундамент	562 458	11,02%	100%	50%	50%	281 229	
2	Каркас	0						
3	Стены	634 934	12,44%	100%	50%	50%	317 467	
4	Перегородки	0						
5	Перекрытия	0						
7	Кровля	0						20
9	Проемы	0						40
8	Полы	0						40
10	Отделка	0						40
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0						25
12	Прочие	0						25
Итого:		1 197 392	23,46%			598 696	0	
4	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.10							
1	Фундамент	562 458	11,02%	100%	50%	50%	281 229	
2	Каркас	0						
3	Стены	0						
4	Перегородки	0						
5	Перекрытия	0						
7	Кровля	0						20
9	Проемы	0						40
8	Полы	0						40
10	Отделка	0						40
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0						25
12	Прочие	0						25
Итого:		562 458	11,02%			281 229		
5	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.14							
1	Фундамент	335 871	11,02%	100%	50%	50%	167 935	
2	Каркас	0						
3	Стены	0						
4	Перегородки	0						
5	Перекрытия	0						

7	Кровля	0					20
9	Проемы	0					40
8	Полы	0					40
10	Отделка	0					40
11	Электроосвещение,внутр. сан-тех.устройства	0					25
12	Прочие	0					25
Итого:		335 871	11,02%			167 935	0
6	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.15						
1	Фундамент	335 871	11,02%	100%	60%	60%	201 522
2	Каркас	0					
3	Стены	0					
4	Перегородки	0					
5	Перекрытия	0					
7	Кровля	0					20
9	Проемы	0					40
8	Полы	0					40
10	Отделка	0					40
11	Электроосвещение,внутр. сан-тех.устройства	0					25
12	Прочие	0					25
Итого:		335 871	11,02%			201 522	0
7	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.17						
1	Фундамент	335 871	11,02%	100%	50%	50%	167 935
2	Каркас	0					
3	Стены	0					
4	Перегородки	0					
5	Перекрытия	0					
7	Кровля	0					20
9	Проемы	0					40
8	Полы	0					40
10	Отделка	0					40
11	Электроосвещение,внутр. сан-тех.устройства	0					25
12	Прочие	0					25
Итого:		335 871	11,02%			167 935	0
8	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.21						
1	Фундамент	335 871	11,02%	100%	50%	50%	167 935
2	Каркас	0					
3	Стены	0					
4	Перегородки	0					

5	Перекрытия	0					20
7	Кровля	0					40
9	Проемы	0					40
8	Полы	0					40
10	Отделка	0					25
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0					25
12	Прочие	0					
Итого:		335 871	11,02%				167 935
9	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.23						
1	Фундамент	335 871	11,02%	100%	50%	50%	167 935
2	Каркас	0					
3	Стены	0					
4	Перегородки	0					
5	Перекрытия	0					20
7	Кровля	0					40
9	Проемы	0					40
8	Полы	0					40
10	Отделка	0					25
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0					25
12	Прочие	0					
Итого:		335 871	11,02%				167 935

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9 Расчет физического износа

№	Показатели	Значение
1	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.2	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	735 353
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	367 676
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)	367 676
5	Фактический возраст здания, лет	13
6	Норма амортизации, % в год	1,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,16
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	59 747
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	367 676
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	59 747
ИТОГО		427 424
2	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.6	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	562 458
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	281 229
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)	281 229
5	Фактический возраст здания, лет	13
6	Норма амортизации, % в год	1,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,16
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	45 700
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	281 229
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	45 700
ИТОГО		326 929
3	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.8	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	1 197 392
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	598 696
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)	598 696
5	Фактический возраст здания, лет	13
6	Норма амортизации, % в год	1,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,16
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	97 288
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	598 696
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	97 288
ИТОГО		695 984
4	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.10	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	562 458
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	281 229
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)	281 229
5	Фактический возраст здания, лет	13
6	Норма амортизации, % в год	1,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,16
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	45 700

Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	281 229
11	Неустранимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустранимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	45 700
ИТОГО		326 929
5	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.14	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	335 871
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	167 935
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустранимым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустранимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	167 935
5	Фактический возраст здания, лет	13
6	Норма амортизации, % в год	1,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,16
9	Неустранимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	27 289
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	167 935
11	Неустранимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустранимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	27 289
ИТОГО		195 225
6	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.15	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	335 871
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	201 522
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустранимым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустранимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	134 348
5	Фактический возраст здания, лет	13
6	Норма амортизации, % в год	1,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,16
9	Неустранимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	21 832
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	201 522
11	Неустранимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустранимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	21 832
ИТОГО		223 354
7	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.17	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	335 871
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	167 935
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустранимым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустранимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	167 935
5	Фактический возраст здания, лет	13
6	Норма амортизации, % в год	1,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,16
9	Неустранимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	27 289
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	167 935
11	Неустранимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустранимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	27 289
ИТОГО		195 225
8	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.21	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	335 871
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	167 935
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустранимым физическим износом, руб.	0
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустранимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	167 935
5	Фактический возраст здания, лет	13
6	Норма амортизации, % в год	1,00

7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,16
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	27 289
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	167 935
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	27 289
ИТОГО		195 225
9	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.23	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	335 871
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	167 935
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)	167 935
5	Фактический возраст здания, лет	13
6	Норма амортизации, % в год	1,00
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5*п.6)	0,16
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	27 289
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	167 935
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	27 289
ИТОГО		195 225

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 13 лет (по дате выдачи разрешения на строительство 2012 г.). Другие данные относительно начала строительства объектов Заказчиком не предоставлены.

Таблица 11. Расчет стоимости в рамках затратного подхода

№ п/п	Кадастровый номер объекта незавершенного строительства	Площадь, м2	Стоимость затрат на замещение, руб.	Физический износ, руб	Стоимость затрат на замещение за минусом износа, руб.
1	02:48:090103:675	65,1	735 352,9	427 424	307 929
2	02:48:090103:665	119,2	562 457,9	326 929	235 529
3	02:48:090103:666	119,2	1 197 392,1	695 984	501 408
4	02:48:090103:672	119,2	562 457,9	326 929	235 529
5	02:48:090103:667	63,3	335 870,7	195 225	140 646
6	02:48:090103:684	63,3	335 870,7	223 354	112 517
7	02:48:090103:680	63,3	335 870,7	195 225	140 646
8	02:48:090103:681	63,3	335 870,7	195 225	140 646
9	02:48:090103:660	63,3	335 870,7	195 225	140 646

Таким образом, в рамках затратного подхода стоимость объектов оценки, рассчитанная на дату оценки составляет:

№ п/п	Кадастровый номер объекта незавершенного строительства	Площадь, м2	Стоимость в рамках ЗП, руб.
1	02:48:090103:675	65,1	307 929
2	02:48:090103:665	119,2	235 529
3	02:48:090103:666	119,2	501 408
4	02:48:090103:672	119,2	235 529
5	02:48:090103:667	63,3	140 646
6	02:48:090103:684	63,3	112 517
7	02:48:090103:680	63,3	140 646
8	02:48:090103:681	63,3	140 646
9	02:48:090103:660	63,3	140 646

Таблица 12 Согласование результатов

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Затратный под- ход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный под- ход, руб.	Итого рыночная стоимс руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:675	65,1	307 929	не применялся	не применялся	307 929
	Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:48:090103:630	1194	не применялся	276 352	не применялся	276 352
	Итого					584 281
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:665	119,2	235 529	не применялся	не применялся	235 529
	Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:48:090103:626	1204	не применялся	278 667	не применялся	278 667
	Итого					514 196
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:666	119,2	501 408	не применялся	не применялся	501 408
	Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:48:090103:623	1197	не применялся	277 047	не применялся	277 047
	Итого					778 455
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:672	119,2	235 529	не применялся	не применялся	235 529
	Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:48:090103:634	1205	не применялся	278 898	не применялся	278 898
	Итого					514 427
5	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:667	63,3	140 646	не применялся	не применялся	140 646
	Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:48:090103:635	1202	не применялся	278 204	не применялся	278 204
	Итого					418 850
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:684	63,3	112 517	не применялся	не применялся	112 517
	Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:48:090103:621	1202	не применялся	278 204	не применялся	278 204
	Итого					390 721
7	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:680	63,3	140 646	не применялся	не применялся	140 646
	Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:48:090103:637	1220	не применялся	282 370	не применялся	282 370

					423 016
Итого					140 646
Объект незавершенного строительства кад. № 02:48:090103:681	63,3	140 646	не применялся	не применялся	287 693
Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад. № 02:48:090103:627	1243	не применялся	287 693	не применялся	428 339
Итого					140 646
Объект незавершенного строительства кад. № 02:48:090103:660	63,3	140 646	не применялся	не применялся	284 685
Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад. № 02:48:090103:636	1230	не применялся	284 685	не применялся	425 330
Итого					

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы определенная по состоянию на 24 февраля 2025 года составляет округленно:

№	Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:675	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.2	65,1	584 000 (Пятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:665	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.6	119,2	514 000 (Пятьсот четырнадцать тысяч) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:666	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.8	119,2	778 000 (Семьсот семьдесят восемь тысяч) рублей
4	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:672	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.10	119,2	514 000 (Пятьсот четырнадцать тысяч) рублей
5	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:667	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Барыя Алимчурина, д.14	63,3	419 000 (Четыреста девятнадцать тысяч) рублей
6	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:684	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.15	63,3	391 000 (Триста девяносто одна тысяча) рублей
7	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:680	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.17	63,3	423 000 (Четыреста двадцать три тысячи) рублей
8	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:681	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.21	63,3	428 000 (Четыреста двадцать восемь тысяч) рублей
9	объект незавершенного строительства кад.№ 02:48:090103:660	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Учалинская, д.23	63,3	425 000 (Четыреста двадцать пять 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.



Б. Алимчурина 10.JPG



Б. Алимчурина 14.JPG



Б. Алимчурина 2.JPG





Б. Алимчурина 8.JPG



Учалинская 15.JPG



Учалинская 17.JPG





Учалинская 23.JPG