



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 002/31-24

**об оценке рыночной стоимости
объектов незавершенного строительства, расположенных
по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Уфимский,
д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д.71, д.73, д.75**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 09 октября 2024г.
Дата составления отчета: 09 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. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д.71, д.73, д.75.

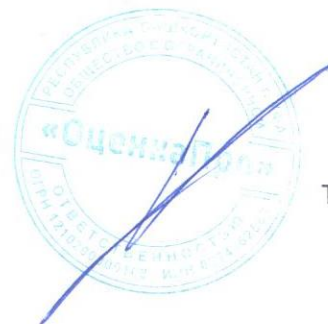
Развернутая характеристика объекта оценки произведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться обособленно, а только в сочетании с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д.71, д.73, д.75 определенная по состоянию на 09 октября 2024 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2104	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 71	425,0	8 464 000 (Восемь миллионов четыреста шестьдесят четыре тысячи) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2111	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 73	425,0	6 206 000 (Шесть миллионов двести шесть тысяч) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2106	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 75	425,0	8 291 000 (Восемь миллионов двести девяносто одна тысяча) рублей

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

С уважением,
Генеральный директор,
оценщик



Тухватуллин Т.Д.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор №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. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д.71, д.73, д.75, 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. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д.71, д.73, д.75 определенная по состоянию на 09 октября 2024 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2104	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 71	425,0	8 464 000 (Восемь миллионов четыреста шестьдесят четыре тысячи) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2111	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 73	425,0	6 206 000 (Шесть миллионов двести шесть тысяч) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2106	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 75	425,0	8 291 000 (Восемь миллионов двести девяносто одна тысяча) рублей

1.4 Дата оценки

09 октября 2024 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 002/31-24 от 09 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.№ 02:47:110502:2104	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 71	425,0
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2111	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 73	425,0
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2106	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 75	425,0

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».

2.5 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

09 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, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

2.11 Указание на форму составления отчета об оценке

На бумажном носителе и в форме электронного документа PDF формата.

2.12 Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

2.13 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Нет необходимости.

2.14 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2104	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 71	425,0
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2111	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 73	425,0
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2106	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 75	425,0

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

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Выписка из ЕГРН
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2104	425,0	27.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216220925
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2111	425,0	27.08.2024г. № КУВИ-001/2024-21622312
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2106	425,0	27.08.2024г. № КУВИ-001/2024-21622313

6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 1 Характеристика объекта оценки

Общая характеристика		Объект незавершенного строительства
Год присвоения адреса		2016
Общая площадь, м2.		425
Кадастровый номер		02:47:110502:2104
Местоположение объекта оценки		Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 71
Балансовая стоимость		5 802 909,00
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	бетонный	Трещины
Стены	Бетонные	выветривание швов; ослабление кладки; выпадение отдельных блоков; трещины
Перекрытия	Смешанные (деревян.и ж/б)	Трещины, прогибы
Крыша	профнастил	Повреждения
Инженерные коммуникации	коммуни- электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 1.1 Описание земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	02:47:110502:2864
Местоположение	Республика Башкортостан, р-н Уфимский, с/с Алексеевский, д Алексеевка
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под малоэтажную застройку
Площадь, кв.м.	1807
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	3223597.65
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в д.Алексеевка, Уфимский район, репутация высокая
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как высокая

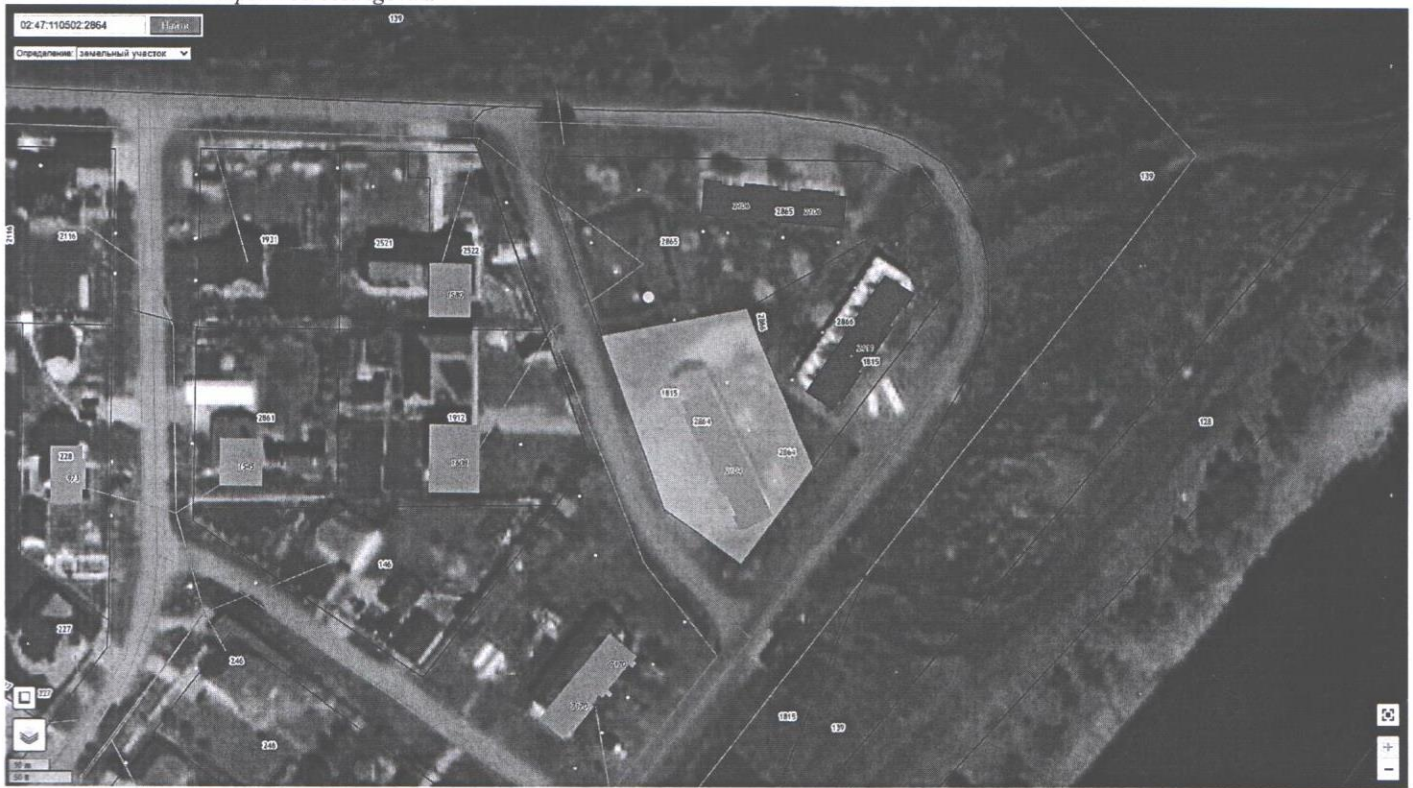


Рис.1 местоположение объекта Источник: <https://a.roskadastrres.com/map>

Таблица 2 Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства	
Год присвоения адреса	2016	
Общая площадь, м2.	425	
Кадастровый номер	02:47:110502:2111	
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 73	
Балансовая стоимость	3 309 810,10	
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	Бетонный ленточный	Трещины
Стены	Блочные	выветривание швов; ослабление кладки; выпадение отдельных блоков; трещины
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не件годно для эксплуатации.

Таблица 2.1 Описание земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	02:47:110502:2866
Местоположение	Республика Башкортостан, р-н Уфимский, с/с Алексеевский, д Алексеевка
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под малоэтажную застройку
Площадь, кв.м.	1494
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	3135547.44
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в д.Алексеевка, Уфимский район, репутация высокая
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как высокая

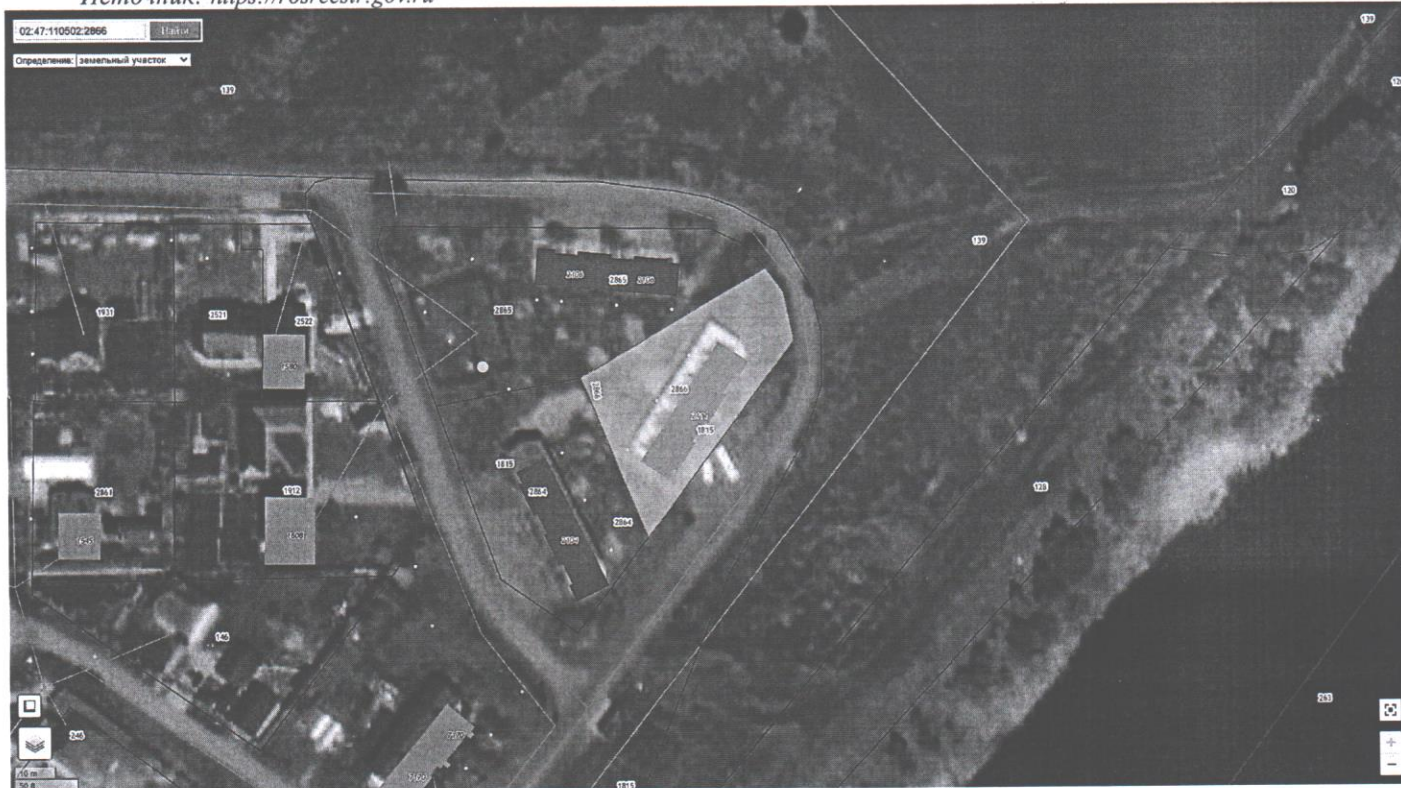


Рис.1.1 местоположение объекта Источник: <https://a.ros cadastres.com/map>

Таблица 3 Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства	
Год присвоения адреса	2016	
Общая площадь, м2.	425	
Кадастровый номер	02:47:110502:2106	
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 75	
Балансовая стоимость	3 054 853,65	
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	Бетонный ленточный	Трещины, разрушения
Инженерные коммуникации	электроснабжение по границе участка	

Источник: документы, визуальный осмотр Оценщиком

Примечание: Состояние не пригодно для эксплуатации.

Таблица 3.1 Описание земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	02:47:110502:2865
Местоположение	Республика Башкортостан, р-н Уфимский, с/с Алексеевский, д Алексеевка
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под малоэтажную застройку
Площадь, кв.м.	2586
Окружающая застройка	жилые дома
Кадастровая стоимость, руб.	4613294.7
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в д.Алексеевка, Уфимский район, репутация высокая
Рельеф	Ровный
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как высокая
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения)

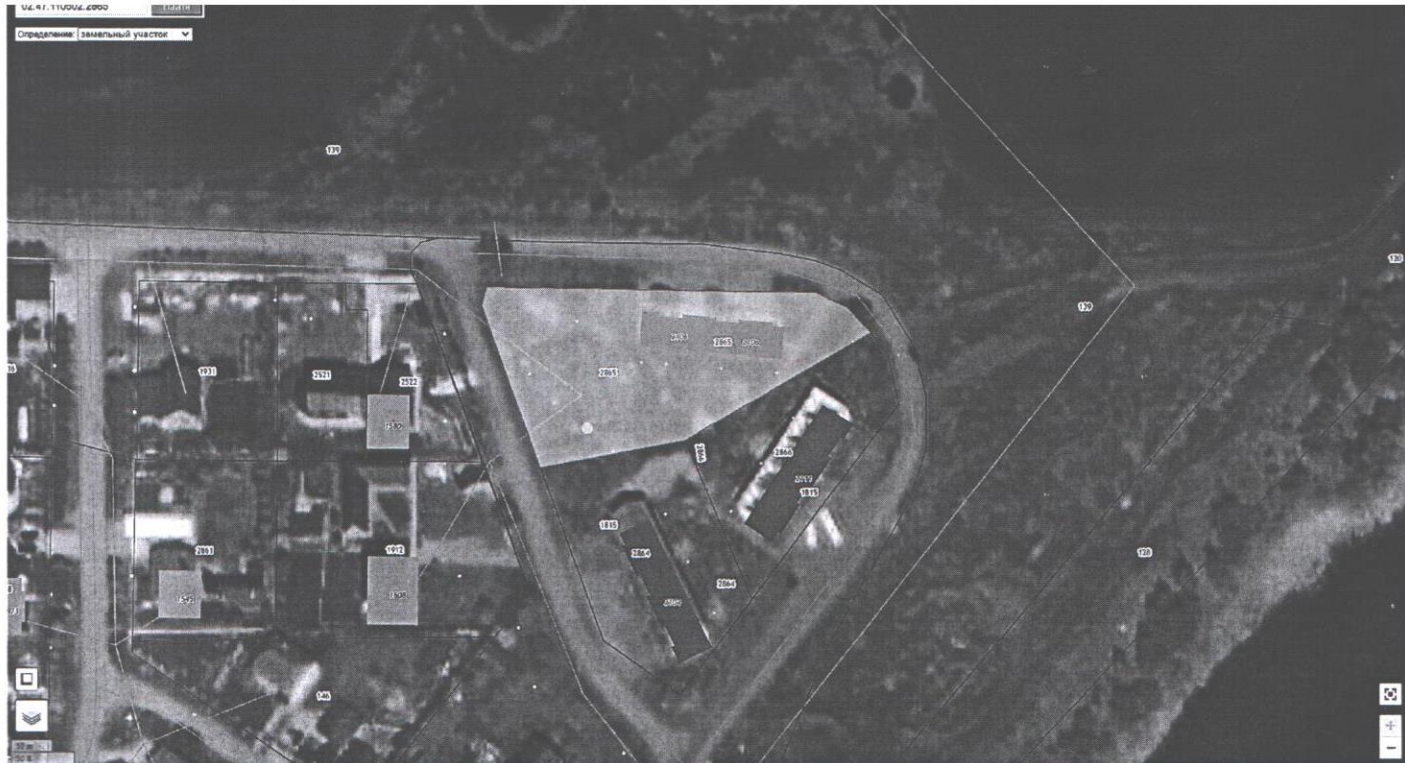


Рис.1.2 Местоположение объекта Источник: <https://yandex.ru/maps>

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 кото-

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	Башкортостан респ., Уфимский район, Алексеевка деревня	собственность	Продаётся земельный участок под ижс, ровный, квадратной формы в Уфимском районе, с/с Алексеевский, д. Алексеевка. Цена 3500000. Реальному покупателю хороший торг	800,0	3 500 000	https://архивоценщика.рф , 15.06.2024
2	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Алексеевский сельсовет, д. Алексеевка, Юбилейная ул.	собственность	Продам земельный участок в очень хорошем месте.. Рядом с участком проходит газ. 15 минут езды до Уфы, рядом озеро, остановка. Собственник.	800	3 420 000	https://архивоценщика.рф , 14.05.2024
3	Башкортостан респ., Уфимский район, Алексеевка деревня	собственность	Продается участок Уфимский район Алексеевский с/с, д. Алексеевка. Назначение Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства. Кадастровый номер 02/47/110701/6168. Общая площадь 8 сот. Ровный участок, правильной формы. Все взносы оплачены, документы в полном порядке. Инфраструктура: Школа, Детский сад Планета детства; Амбулатория; ТЦ, магазины, супермаркеты Пятерочка, Магнит, Байрам; Остановка Прибельская (115 маршрут); Озеро Сосновое.	800	3 970 000	https://архивоценщика.рф , 22.04.2024
4	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Алексеевский сельсовет, д. Алексеевка	собственность	Продается земельный участок в Алексеевке по Ул. Центральная, в живописном месте, рядом озеро Ломоносовское (буквально через улицу), участок ИЖС, газ, электричество рядом, в Алексеевке школа, два муниципальных дет сада, магазины, поликлиника, дом культуры, парк с фонтаном. Курсирует 115 маршрут каждые 10 мин до округа Галле, никаких пробок 15 мин езды до города. Отличный вариант для проживания. Заезд к участку через пожарный проезд.	800	3 450 000	https://www.avito.ru , 10.05.2024, 8-987-250-11-25

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
Дополнительная информация	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации

Цена за 1 кв.м. , руб		4 375,0	4 275,0	4 962,5	4 312,5
Цена предложения, руб.		3 500 000	3 420 000	3 970 000	3 450 000
Передаваемые права	кратк.аренда	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка,%		-23,00%	-23,00%	-23,00%	-23,00%
Откорректированная цена, руб		3368,8	3291,8	3821,1	3320,6
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		3368,8	3291,8	3821,1	3320,6
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка,%		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		3368,8	3291,8	3821,1	3320,6
Условия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес
Корректировка на торг ,%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		3368,8	3291,8	3821,1	3320,6
Условия рынка (тип продажи)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%
Откорректированная цена, руб		3 072,3	3 002,1	3 484,9	3 028,4
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н Уфимский, с/с Алексеевский, д Алексеевка	Башкортостан респ.,Уфимский район,Алексеевка деревня	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Алексеевский сельсовет, д. Алексеевка, Юбилейная ул.	Башкортостан респ.,Уфимский район,Алексеевка деревня	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Алексеевский сельсовет, д. Алексеевка
Отношение цен земельных участков по расположению внутри населенного пункта	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		3 072,3	3 002,1	3 484,9	3 028,4
Вид использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		3 072,3	3 002,1	3 484,9	3 028,4
Наличие улучшений	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		3 072,3	3 002,1	3 484,9	3 028,4
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	газ на участке	по границе участка	по границе участка
Корректировка %		0,0%	-13,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		3 072,3	2 611,8	3 484,9	3 028,4

Общая площадь , кв. метров	1 807,0	800,0	800,0	800,0	800,0
Общая площадь, га		0,08	0,08	0,08	0,08
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		3 072,3	2 611,8	3 484,9	3 028,4
Суммарная поправка по аналогу		31,8%	44,8%	31,8%	31,8%
Удельный вес	1,00	0,258	0,227	0,258	0,258
Коэффициент вариации	11,7%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	3 063,00				
Рыночная стоимость права аренды, руб.	5 534 841				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6. Расчет стоимости прав на земельные участки

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость права аренды зу,руб.
1	Республика Башкортостан, р-н Уфимский, с/с Алексеевский, д Алексеевка	02:47:110502:2864	1807	3 063,00	5 534 841,00
2	Республика Башкортостан, р-н Уфимский, с/с Алексеевский, д Алексеевка	02:47:110502:2866	1494	3 063,00	4 576 122,00
3	Республика Башкортостан, р-н Уфимский, с/с Алексеевский, д Алексеевка	02:47:110502:2865	2586	3 063,00	7 920 918,00

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 замещение, руб.		
						- на различие в площади	- на региональное различие в уровне цен	- на зональное различие в уровне цен	- на изменение цен после издания справочника	- по учету налога на добавленную стоимость	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	Значение прибыли предпринимателя				
	Класс конструктивной системы		Общая площадь													
1.1	ОНС кад.№ 02:47:110502:2104 (торцовые квартиры 2шт)	КС-2	гпЖЗ.02.003.1229	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 406	170,0	руб/к в.м.	27 399	1,00	1,09	0,806	1,306	1,2	1,376	1,109	41 820,61	7 109 504
1.2	ОНС кад.№ 02:47:110502:2104 (рядовые квартиры 3шт)	КС-2	гпЖЗ.02.003.1228	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 406	255,0	руб/к в.м.	25 806	1,00	1,09	0,806	1,306	1,2	1,376	1,109	39 389,13	10 044 228
1	Итого объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2104				425,0											17 153 732
2.1	ОНС кад.№02:47:110502:2111 (торцовые квартиры 2шт)	КС-2	гпЖЗ.02.003.1229	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 406	170,0	руб/к в.м.	27 399	1,00	1,09	0,806	1,306	1,2	1,376	1,109	41 820,61	7 109 504
2.2	ОНС кад.№02:47:110502:2111 (рядовые квартиры 3шт)	КС-2	гпЖЗ.02.003.1228	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 406	255,0	руб/к в.м.	25 806	1,00	1,09	0,806	1,306	1,2	1,376	1,109	39 389,13	10 044 228
2	Итого объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2111				425,0											17 153 732

3	ОИС кад.№ 02:47:110502:2106	КС-2	-	https://m-strana.ru/calculator/foundation/	260,9	руб.	823 100	1,00	1,00	1,000	1,000	1,00	1,000	1,000	823 100,00	823 100
---	--------------------------------	------	---	---	-------	------	---------	------	------	-------	-------	------	-------	-------	------------	---------

Источник: расчеты Оценщика

Примечание: стоимость затрат на замещение для объекта незавершенного строительства с кад.№ 02:47:110502:2106 рассчитывалась при помощи данных <https://m-strana.ru/calculator/foundation/>. Площадь застройки определялась согласно наружным обмерам $260,9=33,8*7,72$ кв.м.

В каждом объекте незавершенного строительства предполагалось расположение 5 таунхаусов (двухэтажных квартир). Площадь для торцевой и рядовой квартиры определялась путем деления общей площади ОКСа на количество квартир. $425/5=85$ кв.м. площадь каждой квартиры.

Таблица 8. Определение физического износа короткоживущих элементов

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Стоимость затрат на замещение (доля в Сзам), руб.	Удельный вес конструктивного элемента	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)				Неустраняемый физический износ короткоживущих элементов				
				Доля поврежденного элемента	степень износа, %	Суммарный износ элемента, %	Суммарный износ элемента, руб.	остаточная стоимость элемента, руб.	фактический срок эксплуатации, лет	нормативный срок эксплуатации, лет	коэффициент суммарного износа элемента	суммарный износ элемента, руб.
	2	3	4	5	6	7=5x6	8=3x7	9=3-8	10	11	12=10/11	13=12x9
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2104											
1	Фундамент	1 890 341	11,02%	100%	55%	55%	1 039 688					
2	Каркас	0		100%	55%	55%	0					
3	Стены	2 133 924	12,44%	100%	55%	55%	1 173 658					
4	Перегородки	0		100%	55%	55%	0					
5	Перекрытия	3 207 748	18,70%	100%	55%	55%	1 764 261					
7	Кровля	382 528	2,23%	100%	55%	55%	210 391	172 138	20	20	1,00	172 138
9	Проемы	0		100%	55%	55%	0	0	31	40	0,78	0
8	Полы	0		100%	55%	55%	0	0	31	40	0,78	0
10	Отделка	0		100%	55%	55%	0	0	31	40	0,78	0
11	Электроосвещение, внутр. сан-тех. устройства	0				0%	0	0	25	25	1,00	0
12	Прочие	0				0%	0	0	25	25	1,00	0
	Итого:	7 614 542	44,39%				4 187 998	172 138				172 138
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2111											
1	Фундамент	1 890 341	11,02%	100%	55%	55%	1 039 688					
2	Каркас	0		100%	55%	55%	0					
3	Стены	2 133 924	12,44%	100%	55%	55%	1 173 658					
4	Перегородки	0		100%	55%	55%	0	0				
5	Перекрытия	0		100%	55%	55%	0	0				
7	Кровля	0		100%	55%	55%	0	0	20	20	1,00	0
9	Проемы	0		100%	55%	55%	0	0	31	40	0,78	0
8	Полы	0		100%	55%	55%	0	0	31	40	0,78	0
10	Отделка	0		100%	55%	55%	0	0	31	40	0,78	0
11	Электроосвещение, внутр. сан-	0				0%	0	0	25	25	1,00	0

тех.устройства										
12	Прочие	0		0%	0	0	25	25	1,00	0
Итого:		4 024 266	23,46%		2 213 346	0				0

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9 Расчет физического износа

№	Показатели	Значение
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2104	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	7 614 542
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	4 187 998
3	Стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом, руб.	172 138
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физ.износом, руб. (п.1-п.2-п.3)	3 254 406
5	Фактический возраст здания, лет	8
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5/п.7)	0,10
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	325 441
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	4 187 998
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	172 138
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	325 441
ИТОГО		4 685 576
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2111	
1	Стоимость затрат на замещение, руб.	4 024 266
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	2 213 346
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)	1 810 919
5	Фактический возраст здания, лет	8
7	Нормативный срок эксплуатации, лет	80,00
8	Коэффициент определения износа, (п.5/п.7)	0,10
9	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, (п.4хп.8), руб.	181 092
Общий физический износ объекта оценки		
10	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	2 213 346
11	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов	0
12	Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	181 092
ИТОГО		2 394 438

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 8 лет (по дате присвоения адреса 2016г., другие документы не предоставлены)

Таблица 11. Расчет стоимости в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Стоимость затрат на замещение, руб.	Физический износ, руб	Физический износ, %	Стоимость затрат на замещение за минусом износа, руб.
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2104	425,0	7 614 541,6	4 685 576	0,00%	2 928 965
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2111	425,0	4 024 265,5	2 394 438	0,00%	1 629 828
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2106	425,0	823 100,0		55,00%	370 395

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, руб.	Итого стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2104	425,0	2 928 965	5 534 841	8 463 806

2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2111	425,0	1 629 828	4 576 122	6 205 950
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2106	425,0	370 395	7 920 918	8 291 313

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

Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м.	Затратный под- ход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный под- ход, руб.	Итого ры- ночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
объект незавершенного строи- тельства кад.№ 02:47:110502:2104	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юби- лейная, д. 71	425,0	8 463 806	не применялся	не применялся	8 463 806	8 464 000
объект незавершенного строи- тельства кад.№ 02:47:110502:2111	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юби- лейная, д. 73	425,0	6 205 950	не применялся	не применялся	6 205 950	6 206 000
объект незавершенного строи- тельства кад.№ 02:47:110502:2106	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юби- лейная, д. 75	425,0	8 291 313	не применялся	не применялся	8 291 313	8 291 000

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д.71, д.73, д.75 определенная по состоянию на 09 октября 2024 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2104	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 71	425,0	8 464 000 (Восемь миллионов четыреста шестьдесят четыре тысячи) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2111	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 73	425,0	6 206 000 (Шесть миллионов двести шесть тысяч) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2106	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 75	425,0	8 291 000 (Восемь миллионов двести девяносто одна тысяча) рублей

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

1. Выписка из ЕГРП (копия)
2. Технические планы (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.



Юбилейная 71 (4).jpg





Юбилейная 73 (10).jpg





Юбилейная 75 (12).jpg

