



ООО «ОЦЕНКАПРО»

БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 085/1-25

**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: 26 мая 2025г.
Дата составления отчета: 30 мая 2025г.

г. Уфа – 2025 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 25/26=04 от 03.03.2025г., 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 26 мая 2025 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	7 625 000 (Семь миллионов шестьсот двадцать пять тысяч) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2111	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 73	425,0	6 334 000 (Шесть миллионов триста тридцать четыре тысячи) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2106	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 75	425,0	10 524 000 (Десять миллионов пятьсот двадцать четыре тысячи) 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.

1.1 Основание для проведения оценки

Договор №25/26=04 от 03.03.2025г.

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 26 мая 2025 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	7 625 000 (Семь миллионов шестьсот двадцать пять тысяч) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2111	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 73	425,0	6 334 000 (Шесть миллионов триста тридцать четыре тысячи) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2106	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 75	425,0	10 524 000 (Десять миллионов пятьсот двадцать четыре тысячи) рублей

1.4 Дата оценки

26 мая 2025 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 085/1-25 от 30 мая 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	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: не зарегистрировано

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

26 мая 2025 г.

2.7 Специальные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

2.8 Иные существенные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

2.9 Ограничения оценки

Учитывая интервальный характер рыночной стоимости любого объекта оценки, для целей оценки в настоящем Отчете оценщиком принят вариант, исключающий максимальные и минимальные значения величин, определяющих рыночную стоимость.

Другие, более общие, допущения и ограничения указаны в разделе 4.

2.10 Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

2.11 Указание на форму составления отчета об оценке

На бумажном носителе и в форме электронного документа PDF формата.

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

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

2.13 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Нет необходимости.

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

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2104	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	16.05.2025г. № КУВИ-001/2025-106308547
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2111	425,0	16.05.2025г. № КУВИ-001/2025-106309004
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2106	425,0	16.05.2025г. № КУВИ-001/2025-106309270

- 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 (деревяни.и ж/б)	Трещины, прогибы
Крыша	профнастил	Повреждения
Инженерные коммуникации	электрообеспечение 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
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>



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 пригодно 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
Право на объект	право краткосрочной аренды (см.Приложения)



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	коммуни- 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)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>

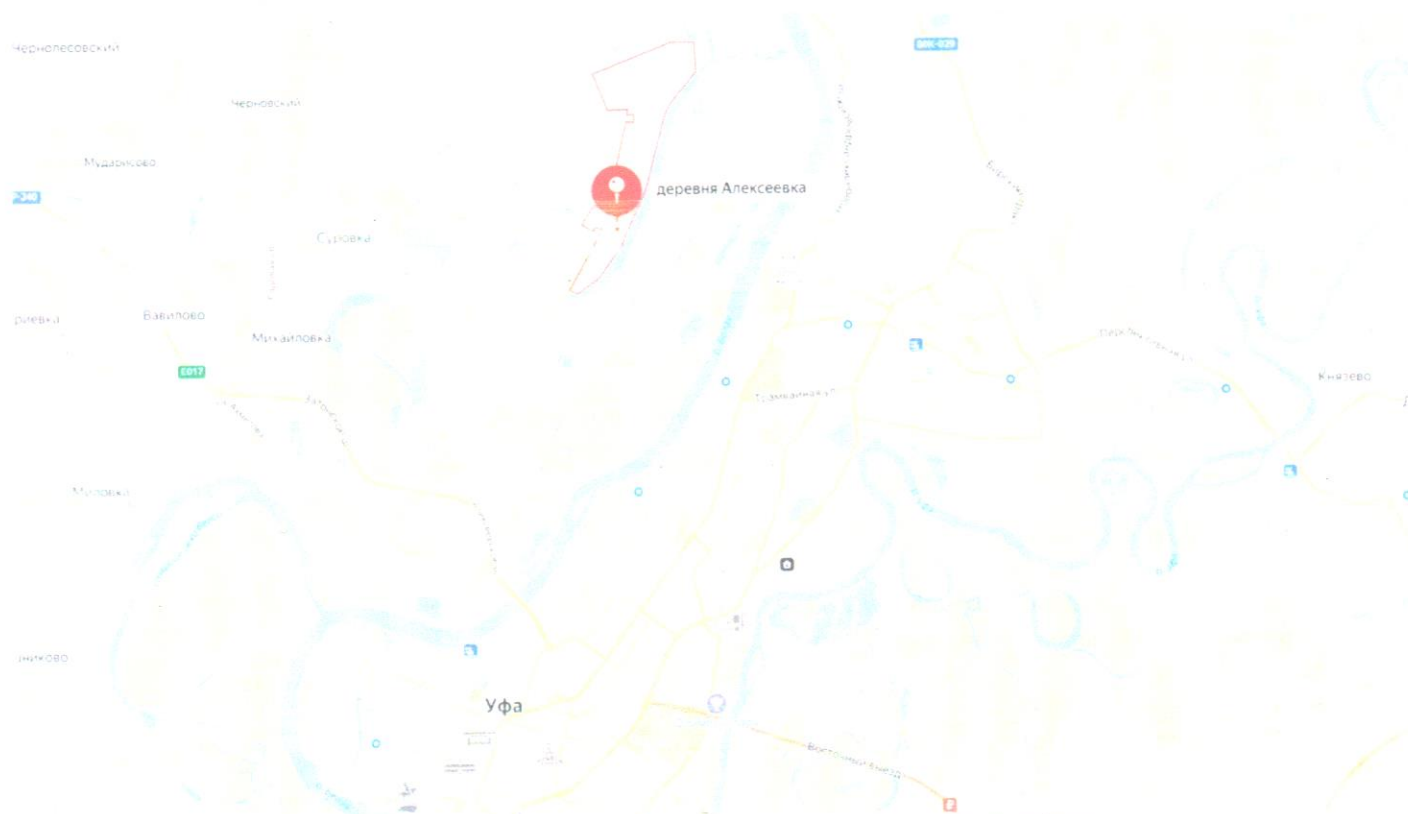


Рис.1.2 Местоположение объекта Источник: <https://yandex.ru/maps>

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.

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, р-н Уфимский, с/с Михайловский, с Михайловка, ул Советская	собственность	ПРОДАЕЯ земельный участок в собственности общей площадью 2153 кв.м.Кадастровый номер 02:47:110307:263.Вид разрешенного использования участка. Средне-этажная жилая застройка	2 153,0	15 000 000,0	https://www.avito.ru, 07.05.2025,8-924-037-34-50
2	Башкортостан респ, р-н Уфимский, с/с Булгаковский, с Булгаково, квартал 14, литер 622	собственность	Под готовый арендный бизнес пассивный доход. По коммерческую недвижимость по нежилое, под склад. Участок правильной формы подходит Под строительство коммерческой недвижимости. Пятерочка , Магнит Тех условия на электричество (100кВт) заказаны Рядом напротив густозаселенный комплекс из многоэтажек (МКД) 02:47:030218:396 Обмен на авто квартиру дом коттедж	1 037,0	6 590 000	https://www.avito.ru, 16.05.2025,8-933-020-37-78
3	Российская Федерация, Республика Башкортостан, Уфимский муниципальный район, Сельское поселение Алексеевский сельсовет, деревня Алексеевка, улица Звездная, земельный участок 2	собственность	Продается участок. Уфимский район, д. Алексеевка.Площадь - 12,4 сотки.Рядом с основной асфальтированной дорогой.Под ИЖС или коммерцию.Кадастровый номер 02:47:110501:522.	1 235	5 000 000	https://www.avito.ru, 07.05.2025,8-992-704-74-64
4	Уфимский р-н, Алексеевский сельсовет, д. Алексеевка, Озёрная ул., 12	собственность	Продам участок все вопросы по телефону. От забора до газовой трубы 10м, от центрального водоснабжения 5м. Земля в собственности без долгов и обременений. Озерная 12/1. Земля, участок, строительство, для поиска.	1 000	4 100 000	https://www.avito.ru, 20.05.2025,8-936-545-79-98

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		6 967,0	6 354,9	4 048,6	4 100,0
Цена предложения, руб.		15 000 000	6 590 000	5 000 000	4 100 000
Передаваемые права	кратк.аренда	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка,%		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Откорректированная цена, руб		5573,6	5083,9	3238,9	3280,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0%	0%	0%	0%

Откорректированная цена, руб		5573,6	5083,9	3238,9	3280,0
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		5573,6	5083,9	3238,9	3280,0
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		5573,6	5083,9	3238,9	3280,0
Условия рынка (тип продажи)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-17,2%	-17,2%	-17,2%	-17,2%
Откорректированная цена, руб		4 615,0	4 209,5	2 681,8	2 715,8
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н Уфимский, с/с Алексеевский, д Алексеевка	Республика Башкортостан, р-н Уфимский, с/с Михайловский, с Михайловка, ул Советская	Башкортостан респ, р-н Уфимский, с/с Булгаковский, с Булгаково, квартал 14, литер 622	Российская Федерация, Республика Башкортостан, Уфимский муниципальный район, Сельское поселение Алексеевский сельсовет, деревня Алексеевка, улица Звездная, земельный участок 2	Уфимский р-н, Алексеевский сельсовет, д. Алексеевка, Озёрная ул., 12
Отношение цен земельных участков по отношению к областному центру	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		4 615,0	4 209,5	2 681,8	2 715,8
Вид использования	малоэтажное строительство	малоэтажное строительство	малоэтажное строительство	ИЖС	ИЖС
Корректировка %		0,0%	0,0%	32,0%	32,0%
Откорректированная цена, руб		4 615,0	4 209,5	3 540,0	3 584,9
Наличие улучшений	условно свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		4 615,0	4 209,5	3 540,0	3 584,9
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		4 615,0	4 209,5	3 540,0	3 584,9
Общая площадь, кв. метров	1 807,0	2 153,0	1 037,0	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		4 615,0	4 209,5	3 540,0	3 584,9
Суммарная поправка по аналогу		37,2%	37,2%	69,2%	69,2%

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

Удельный вес	1,00	0,275	0,275	0,225	0,225
Коэффициент вариации	13,0%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	4 030,00				
Рыночная стоимость права аренды, руб.	7 282 210				

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 Уфимский, с/с Алексеевский, д Алексеевка	02:47:110502:2864	1807	4 030,00	7 282 210,00
2	Республика Башкортостан, р-н Уфимский, с/с Алексеевский, д Алексеевка	02:47:110502:2866	1494	4 030,00	6 020 820,00
3	Республика Башкортостан, р-н Уфимский, с/с Алексеевский, д Алексеевка	02:47:110502:2865	2586	4 030,00	10 421 580,00

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7. Расчет восстановительной стоимости

№	Наименование объекта	Код источника спр. инф.	Сборник	Ед. изм.	Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов								Скоррек- тирован- ный по- казатель стоимо- сти, руб/ед.из м.	Стоимость затрат на замещение, руб.		
					Класс конструктивной системы	Общая площадь	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, 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 (произведение перечисленных коэффициентов)	Значение прибыли предпринимателя
	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2104 (торцовые квартиры 2)	КС-2	гпЖЗ.02.003.1229	Ко-Инвест "Жилые до- ма" стр. 406	170,0	руб/ кв.м.	27 399	1,00	1,09	0,806	1,565	1,20	1,650	1,164	52 615,66	8 944 663
	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2104 (рядовые квартиры 3)	КС-2	гпЖЗ.02.003.1228	Ко-Инвест "Жилые до- ма" стр. 406	255,0	руб/ кв.м.	25 806	1,00	1,09	0,806	1,565	1,20	1,650	1,164	49 556,54	12 636 919
	Итого объект незавершенно- го строительства кад.№				425,0											21 581 581

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

02:47:110502:2104																
Объект незавершенного строительства	КС-2	ruЖЗ.02.003.1229	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 406	170,0	руб/ кв.м.	27 399	1,00	1,09	0,806	1,565	1,20	1,650	1,164	52 615,66	8 944 663	
кад.№02:47:110502:2111 (торцовые квартиры 2)																
Объект незавершенного строительства	КС-2	ruЖЗ.02.003.1228	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 406	255,0	руб/ кв.м.	25 806	1,00	1,09	0,806	1,565	1,20	1,650	1,164	49 556,54	12 636 919	
кад.№02:47:110502:2111 (рядовые квартиры 3)																
Итого объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2111				425,0											21 581 581	
Объект незавершенного строительства	КС-2	ruЖЗ.02.003.1229	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 406	170,0	руб/ кв.м.	27 399	1,00	1,09	0,806	1,565	1,20	1,650	1,164	52 615,66	8 944 663	
кад.№02:47:110502:2106 (торцовые квартиры 2)																
Объект незавершенного строительства	КС-2	ruЖЗ.02.003.1228	Ко-Инвест "Жилые дома" стр. 406	255,0	руб/ кв.м.	25 806	1,00	1,09	0,806	1,565	1,20	1,650	1,164	49 556,54	12 636 919	
кад.№02:47:110502:2106 (рядовые квартиры 3)																
Итого объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2106				425,0											21 581 581	

Источник: расчеты Оценщика

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. Расчет стоимости затрат на замещение, руб.

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Стоимость затрат на замещение (доля в Сзам), руб.	Удельный вес конструктивного элемента
	2	3	4
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2104		
1	Фундамент	2 378 290	11,02%
2	Каркас	0	
3	Стены	2 684 749	12,44%
4	Перегородки	0	
5	Перекрытия	0	0,00%
7	Кровля	481 269	2,23%
9	Проемы	0	
8	Полы	0	
10	Отделка	0	
11	Электроосвещение,внутр. сан-тех.устройства	0	
12	Прочие	0	
	Итого:	5 544 308	25,69%
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2111		
1	Фундамент	2 378 290	11,02%
2	Каркас	0	
3	Стены	2 684 749	12,44%
4	Перегородки	0	
5	Перекрытия	0	
7	Кровля	0	
9	Проемы	0	
8	Полы	0	
10	Отделка	0	
11	Электроосвещение,внутр. сан-тех.устройства	0	
12	Прочие	0	
	Итого:	5 063 039	23,46%
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2106		
1	Фундамент	2 378 290	11,02%
2	Каркас	0	
3	Стены	0	
4	Перегородки	0	
5	Перекрытия	0	
7	Кровля	0	
9	Проемы	0	
8	Полы	0	
10	Отделка	0	
11	Электроосвещение,внутр. сан-тех.устройства	0	
12	Прочие	0	
	Итого:	2 378 290	11,02%

Источник: расчеты Оценщика

12.3 Оценка общего накопленного износа объекта

Стоимость по затратному подходу рассчитана по «Строительным нормам 436-72» (примерные нормы выхода материалов, получаемых при их сносе)

РАЗРАБОТАНЫ Научно-исследовательским институтом экономики строительства Госстроя СССР с участием институтов Мосжилпроект Мосгорисполкома, Белкоммунпроект Министерства коммунального хозяйства Белорусской ССР и Южгипроинисельстрой Минсельстроя СССР и предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов ВНЕСЕНЫ Научно-исследовательским институтом экономики строительства Госстроя СССР УТВЕРЖДЕНЫ Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 года.

Общие положения

1. "Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе" предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов

2. Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам.

3. Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий. При применении норм исходить из данных Бюро технической инвентаризации соответствующих исполкомов местных Советов депутатов трудящихся, характеризующих сносимые здания.

4. Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного: первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2 - деревянные, 3 - стены смешанной конструкции; второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные; третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20%; 2 - от 21 до 40%; 3 - от 41 до 60%; 4 - от 61 до 80%; четвертый индекс шифра определяет объем здания (см. таблицу).

Пример. Норма, имеющая шифр 2-1-4-а, относится к зданиям с деревянными стенами (2), одноэтажным (1), с износом от 41 до 60% (3), имеющим объем до 1000 куб.м. (в).

5. В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение.

6. Учет, хранение и реализация материалов, полученных от разборки, производятся организациями - заказчиками в соответствии с действующими положениями

Таблица 17. Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе
(в % от восстановительной стоимости зданий)

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,300	10,900	10,200	10,080	9,580	8,580	6,580
1-1-2	10,600	9,500	8,370	8,030	7,030	5,030	1,030
1-1-3	6,000	5,400	5,000	4,649	4,149	3,149	1,149
1-1-4	1,850	1,600	1,400	1,289	1,209	1,096	0,953
1-2-1	15,193	14,200	12,700	12,400	9,500	8,380	6,290
1-2-2	11,224	9,700	8,570	7,910	7,510	6,770	5,900
1-2-3	7,241	7,200	6,380	6,190	6,170	5,570	4,650
1-2-4	5,686	4,300	3,400	2,780	2,000	1,380	1,080
1-3-1	18,650	15,627	13,340	12,100	11,100	9,400	8,200
1-3-2	7,910	7,676	7,500	7,400	7,330	7,200	7,100
1-3-3	8,293	7,708	6,837	6,110	5,450	4,650	4,490
1-3-4	1,763	1,483	1,271	1,190	1,050	0,850	0,830
2-1-1	8,700	8,670	8,400	6,900	6,140	4,767	1,712
2-1-2	6,850	6,730	6,700	6,400	6,020	5,682	4,807
2-1-3	7,220	5,210	4,960	3,660	3,480	2,783	1,974
2-1-4	1,880	1,430	1,370	1,260	1,160	1,032	0,884
2-2-1	9,816	9,126	8,120	7,550	5,990	5,950	5,780
2-2-2	-	-	6,800	6,740	5,850	5,770	5,500
2-2-3	-	-	6,520	4,900	4,140	4,130	2,480
2-2-4	2,247	2,178	2,100	1,930	1,810	1,700	1,300
3-2-1	14,496	12,119	10,500	10,000	7,550	6,930	6,750
3-2-2	-	-	8,370	7,000	6,370	5,950	5,180
3-2-3	6,444	5,517	4,830	4,510	4,040	3,550	3,300
3-2-4	2,825	2,369	2,050	1,980	1,450	1,440	1,310

Таблица 18. Расчет выхода материала при сносе

Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость затрат на воспроизводство, руб.	1-материал стен	2-этажность	3-износ	Шифр объема	Выход материалов при разборе, %	Стоимость выхода материалов, руб.
Объект незавершенного строительства	425	5 544 308	1	2	3	г	6,190%	343 193

кад.№02:47:110502:2 104								
Объект незавершен- ного строительства кад.№ 02:47:110502:2111	425	5 063 039	1	2	3	г	6,190%	313 402
Объект незавершен- ного строительства кад.№02:47:110502:2 106	425	2 378 290	1	2	4	б	4,300%	102 266

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, при их разборе составляет:

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Стоимость выхода мате- риалов, руб.	Стоимость права аренды зу, руб.	Итого стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
1	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2104	425,0	343 193	7 282 210	7 625 403
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2111	425,0	313 402	6 020 820	6 334 222
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2106	425,0	102 266	10 421 580	10 523 846

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. **В рамках данного подхода рассчитывалась стоимость объектов незавершенного строительства.**

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. **В рамках данного подхода рассчитывалась стоимость прав на земельные участки.**

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 сто- имость, 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	343 193	не применялся	не применялся	7 625 403	7 625 000
Право аренды земельного участ- ка кад.№ 02:47:110502:2864		1807	не применялся	7 282 210	не применялся		
объект незавершенного строи- тельства кад.№ 02:47:110502:2111	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юби- лейная, д. 73	425,0	313 402	не применялся	не применялся	6 334 222	6 334 000
Право аренды земельного участ- ка кад.№ 02:47:110502:2866		1494	не применялся	6 020 820	не применялся		
объект незавершенного строи- тельства кад.№ 02:47:110502:2106	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юби- лейная, д. 75	425,0	102 266	не применялся	не применялся	10 523 846	10 524 000
Право аренды земельного участ- ка кад.№ 02:47:110502:2865		2586	не применялся	10 421 580	не применялся		

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 26 мая 2025 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	7 625 000 (Семь миллионов шестьсот двадцать пять тысяч) рублей
2	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2111	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 73	425,0	6 334 000 (Шесть миллионов триста тридцать четыре тысячи) рублей
3	объект незавершенного строительства кад.№ 02:47:110502:2106	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, д. Алексеевка, ул. Юбилейная, д. 75	425,0	10 524 000 (Десять миллионов пятьсот двадцать четыре тысячи) 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 www.архивоценщика.рф

Отчет подготовил:

Другие специалисты не привлекались.



Тухватуллин Т.Д.

16. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Справочники оценщика Ко-Инвест 2020.
2. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. - С-Пб., 1997.
3. С.В. Грибовский. Методы капитализации доходов. - С-Пб., 1997.
4. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р). - М., 1990.
5. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. - М., 2002.
6. Справочник «Справочник оценщика недвижимости» Под редакцией Лейфера Л. А. 2024г. Земельные участки
7. Справочник «Справочник оценщика недвижимости» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022г. Жилые дома
8. Сайты бесплатных объявлений: www.avito.ru,
9. "Индексы цен в строительстве". Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. Выпуск 121, 129. КО-Инвест., М. - бумажный вариант.



Юбилейная 71 (1).jpg



Юбилейная 71 (2).jpg



Юбилейная 73 (1).jpg





Юбилейная 75 (13).jpg



Юбилейная 75 (14).jpg