



ООО «ОЦЕНКАПРО»

БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 085/7-25

**об оценке рыночной стоимости
объектов незавершенного строительства, расположенных
по адресу: Республика Башкортостан,
р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 01 июля 2025г.

Дата составления отчета: 01 июля 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. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского.

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. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, определенная по состоянию на 01 июля 2025 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:92	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 37	119,2	416 000 (Четыреста шестнадцать тысяч) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:94	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 43	186,2	424 000 (Четыреста двадцать четыре тысячи) рублей
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:93	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 45	186,2	425 000 (Четыреста двадцать пять тысяч) рублей
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:90	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 46	127,6	417 000 (Четыреста семнадцать тысяч) рублей
5	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:91	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 47	127,6	418 000 (Четыреста восемнадцать тысяч) рублей
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:95	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 51	129,4	419 000 (Четыреста девятнадцать 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» (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.

1.1 Основание для проведения оценки

Договор №23/107=04 от 10.05.2023г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – объекты незавершенного строительства:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:92	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 37	119,2
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:94	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 43	186,2
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:93	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 45	186,2
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:90	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 46	127,6
5	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:91	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 47	127,6
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:95	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 51	129,4

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. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, определенная по состоянию на 01 июля 2025 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:92	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 37	119,2	416 000 (Четыреста шестнадцать тысяч) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:94	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 43	186,2	424 000 (Четыреста двадцать четыре тысячи) рублей
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:93	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 45	186,2	425 000 (Четыреста двадцать пять тысяч) рублей
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:90	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 46	127,6	417 000 (Четыреста семнадцать тысяч) рублей
5	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:91	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 47	127,6	418 000 (Четыреста восемнадцать тысяч) рублей
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:95	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 51	129,4	419 000 (Четыреста девятнадцать тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

01 июля 2025 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 085/7-25 от 01 июля 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**

Отчет №085/7-25 об оценке рыночной стоимости недвижимости

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:92	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 37	119,2
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:94	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 43	186,2
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:93	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 45	186,2
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:90	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 46	127,6
5	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:91	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 47	127,6
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:95	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 51	129,4

подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности

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

01 июля 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

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.№ 02:72:020318:92	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 37	119,2
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:94	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 43	186,2
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:93	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 45	186,2
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:90	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 46	127,6
5	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:91	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 47	127,6
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:95	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 51	129,4

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

№	Наименование	Выписка из ЕГРН	Площадь, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:92	16.05.2025г. № КУВИ-001/2025-106410103	119,2
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:94	16.05.2025г. № КУВИ-001/2025-106412943	186,2
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:93	16.05.2025г. № КУВИ-001/2025-106414702	186,2
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:90	16.05.2025г. № КУВИ-001/2025-106415281	127,6
5	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:91	16.05.2025г. № КУВИ-001/2025-106417800	127,6
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:95	16.05.2025г. № КУВИ-001/2025-106418306	129,4

2.16 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Оцениваемые права на объект оценки – право собственности.

Ограничения (обременения) права – прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

2.17 Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

Правообладатель (хозяйственное ведение) – Государственное унитарное предприятие «фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г.

Таблица 1 Характеристика объектов оценки

№	Наименование, кад.№	Адрес	Пло- щадь, кв.м.	Год выдачи разрешения на строительство	Фундамент	Состояние	Балансовая стоимость, руб.	Правообладатель (хозяйственное ведение)
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:92	Республика Баш- кортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуков- ского, д. 37	119,2	2013	бетонные ленточные	Трещины, выщелачи- вание раствора из швов между блоками	377 437,19	Государственное унитарное предпри- ятие «Фонд жилищного строитель- ства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:94	Республика Баш- кортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуков- ского, д. 43	186,2	2013	бетонные ленточные	Трещины, выщелачи- вание раствора из швов между блоками	822 037,06	Государственное унитарное предпри- ятие «Фонд жилищного строитель- ства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:93	Республика Баш- кортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуков- ского, д. 45	186,2	2013	бетонные ленточные	Трещины, выщелачи- вание раствора из швов между блоками	394 142,15	Государственное унитарное предпри- ятие «Фонд жилищного строитель- ства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:90	Республика Баш- кортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуков- ского, д. 46	127,6	2013	бетонные ленточные	Трещины, выщелачи- вание раствора из швов между блоками	377 987,20	Государственное унитарное предпри- ятие «Фонд жилищного строитель- ства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871
5	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:91	Республика Баш- кортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуков- ского, д. 47	127,6	2013	бетонные ленточные	Трещины, выщелачи- вание раствора из швов между блоками	378 307,22	Государственное унитарное предпри- ятие «Фонд жилищного строитель- ства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:95	Республика Баш- кортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуков- ского, д. 51	129,4	2013	бетонные ленточные	Трещины, выщелачи- вание раствора из швов между блоками	378 954,80	Государственное унитарное предпри- ятие «Фонд жилищного строитель- ства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871

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	02:72:020318:73	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 37	1051	Земли населенных пунктов	земельный участок для индивидуального жилищного строительства	612974.73	Индивидуальные жилые дома	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.	право краткосрочной аренды (см.Приложение)
2	02:72:020318:81	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 43	1053	Земли населенных пунктов	земельный участок для индивидуального жилищного строительства	614141.19	Индивидуальные жилые дома	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.	право краткосрочной аренды (см.Приложение)
3	02:72:020318:85	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 45	1056	Земли населенных пунктов	земельный участок для индивидуального жилищного строительства	615890.88	Индивидуальные жилые дома	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.	право краткосрочной аренды (см.Приложение)
4	02:72:020318:82	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 46	1050	Земли населенных пунктов	земельный участок для индивидуального жилищного строительства	612391.5	Индивидуальные жилые дома	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.	право краткосрочной аренды (см.Приложение)
5	02:72:020318:84	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 47	1051	Земли населенных пунктов	земельный участок для индивидуального жилищного строительства	612974.73	Индивидуальные жилые дома	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.	право краткосрочной аренды (см.Приложение)
6	02:72:020318:72	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 51	1053	Земли населенных пунктов	земельный участок для индивидуального жилищного строительства	614141.19	Индивидуальные жилые дома	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.	право краткосрочной аренды (см.Приложение)

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>

Q 02:72:020318:73

Земельный участок 02:72:020318:73

Согласно кадастровому плану
Республики Башкортостан, в/д. кадастровый номер 02:72:020318:73

Получить отчет

Информация Услуги Документы

Вид объекта недвижимости Земельный участок

Вид земельного участка Земельный участок

Дата присвоения 05.02.2012

Кадастровый номер 02:72:020318:73

Кадастровый квартал 02:72:020318

Адрес Республика Башкортостан, в/д. кадастровый номер 02:72:020318:73

Площадь уточненная 125,5 кв. м

Площадь декларированная

Площадь

Статус Условно

Площадь



Q 02:72:020318:81

Земельный участок 02:72:020318:81

Согласно кадастровому плану
Республики Башкортостан, в/д. кадастровый номер 02:72:020318:81

Получить отчет

Информация Услуги Документы

Вид объекта недвижимости Земельный участок

Вид земельного участка Земельный участок

Дата присвоения 05.02.2012

Кадастровый номер 02:72:020318:81

Кадастровый квартал 02:72:020318

Адрес Республика Башкортостан, в/д. кадастровый номер 02:72:020318:81

Площадь уточненная 125,5 кв. м

Площадь декларированная

Площадь

Статус Условно

Площадь



Q 02:72:020318:85

Земельный участок 02:72:020318:85

Согласно кадастровому плану
Республики Башкортостан, в/д. кадастровый номер 02:72:020318:85

Получить отчет

Информация Услуги Документы

Вид объекта недвижимости Земельный участок

Вид земельного участка Земельный участок

Дата присвоения 05.02.2012

Кадастровый номер 02:72:020318:85

Кадастровый квартал 02:72:020318

Адрес Республика Башкортостан, в/д. кадастровый номер 02:72:020318:85

Площадь уточненная 125,5 кв. м

Площадь декларированная

Площадь

Статус Условно

Площадь



02:72:020318.82

Земельный участок: 02:72:020318.82

Получить отчет

Информация	Услуги	Документы
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Вид земельного участка	Земельный участок	
Дата присвоения	02:72:020318.82	
Кадастровый номер	02:72:020318.82	
Кадастровый квартал	02:72:020318.82	
Адрес	Республика Беларусь, г. Минск, м. Южная, д. 10	
Площадь: устроенная	100 кв. м	
Площадь: декларированная		
Площадь:		
Статус	Земельный	



02:72:020318.84

Земельный участок: 02:72:020318.84

Получить отчет

Информация	Услуги	Документы
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Вид земельного участка	Земельный участок	
Дата присвоения	02:72:020318.84	
Кадастровый номер	02:72:020318.84	
Кадастровый квартал	02:72:020318.84	
Адрес	Республика Беларусь, г. Минск, м. Южная, д. 10	
Площадь: устроенная	100 кв. м	
Площадь: декларированная		
Площадь:		
Статус	Земельный	



02:72:020318.72

Земельный участок: 02:72:020318.72

Получить отчет

Информация	Услуги	Документы
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Вид земельного участка	Земельный участок	
Дата присвоения	02:72:020318.72	
Кадастровый номер	02:72:020318.72	
Кадастровый квартал	02:72:020318.72	
Адрес	Республика Беларусь, г. Минск, м. Южная, д. 10	
Площадь: устроенная	100 кв. м	
Площадь: декларированная		
Площадь:		
Статус	Земельный	



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

Рис.1.1 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
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Таблица 3. 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	Янаул, ул. Циолковского, 67	собственность	продается отличный участок внутри города, остановка 20 метрах. Через дорогу магазин. С остановки забирает школьный автобус. Газ, вода рядом с участком.	1 000,0	400 000,0	www.cian.ru , 11.06.2025,8-917-781-49-60
2	Янаул, улица Королёва, 77	собственность	Продам земельный участок. Документы готовы к продаже. Сухой, ровный, рядом уже живут соседи.	1 064	550 000	https://ufa.domclick.ru , 03.06.2025,8-980-962-65-90
3	Янаул, Лесопарковая улица, 34	собственность	Продается земельный участок в мкр . Аэропорт . Для строительства дома мечты, на идеально ровной поверхности, без пеньков и деревьев, квадратной формы. Расположен в экологически чистом и живописном месте. Электричество и скважина подведены. Газ проходит вдоль дороги. 1 взрослый собственник Помощь в одобрении ипотеки . Документы готовы к продаже	1 078,0	800 000,0	https://ufa.domclick.ru , 05.06.2025,8-980-962-81-90

Источник: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена за 1 кв.м. , руб		400,0	516,9	742,1
Цена предложения, руб.		400 000	550 000	800 000
Передаваемые права	кратк.аренда	собственность	собственность	собственность
Корректировка,%		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Откорректированная цена, руб		320,0	413,5	593,7
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		320,0	413,5	593,7
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка,%		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		320,0	413,5	593,7
Условия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес
Корректировка на торг ,%		0%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		320,0	413,5	593,7
Условия рынка (тип продажи)		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-13,9%	-13,9%	-13,9%
Откорректированная цена, руб		275,5	356,1	511,2

Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского	Янаул, ул. Циолковского, 67	Янаул, улица Королёва, 77	Янаул, Лесопарковая улица, 34
Отношение цен земельных участков по расположению внутри города	0,77	0,77	0,77	0,77
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		275,5	356,1	511,2
Вид использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		275,5	356,1	511,2
Наличие улучшений	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		275,5	356,1	511,2
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		275,5	356,1	511,2
Общая площадь, кв. метров	1 051,0	1 000,0	1 064,0	1 078,0
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		275,5	356,1	511,2
Суммарная поправка по аналогу		33,9%	33,9%	33,9%
Удельный вес	1,00	0,333	0,333	0,333
Коэффициент вариации	29,4%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	380,91			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5. Расчет стоимости прав на земельные участки

№	Адрес	Кадастровый номер зу	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость права аренды зу,руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 37	02:72:020318:73	1051	380,91	400 340
2	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 43	02:72:020318:81	1053	380,91	401 102
3	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 45	02:72:020318:85	1056	380,91	402 245
4	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 46	02:72:020318:82	1050	380,91	399 960
5	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 47	02:72:020318:84	1051	380,91	400 340
6	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 51	02:72:020318:72	1053	380,91	401 102

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6. Расчет восстановительной стоимости

№ /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 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			
	Класс конструктивной системы			Общая площадь												
	Объект незавершенного строительства	КС-3	ruЖЗ.01.001.0009	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 67	119,2 руб/к в.м.	25 642,00	1,00	1,09	0,700	1,606	1,20	1,470	1,169	44 067,29	5 252 821	
	Объект незавершенного строительства	КС-3	ruЖЗ.01.001.0009	Ко-Инвест "Жилые дома" 2020,стр 67	186,2 руб/к в.м.	23 477,00	1,00	1,09	0,700	1,606	1,20	1,470	1,169	40 346,61	7 512 539	
	Объект незавершенного строительства	КС-3	ruЖЗ.01.001.0009	Ко-Инвест "Жилые дома"	186,2 руб/к в.м.	23 477,00	1,00	1,09	0,700	1,606	1,20	1,470	1,169	40 346,61	7 512 539	

				2020,стр 67												
4	Объект неза- вершенного строительства	КС-3	гпЖЗ.01.001.0009	Ко-Инвест "Жилые дома"	127,6	руб/к в.м.	25 642,00	1,00	1,09	0,700	1,606	1,20	1,470	1,169	44 067,29	5 622 986
				2020,стр 67												
5	Объект неза- вершенного строительства	КС-3	гпЖЗ.01.001.0009	Ко-Инвест "Жилые дома"	127,6	руб/к в.м.	25 642,00	1,00	1,09	0,700	1,606	1,20	1,470	1,169	44 067,29	5 622 986
				2020,стр 67												
6	Объект неза- вершенного строительства	КС-3	гпЖЗ.01.001.0009	Ко-Инвест "Жилые дома"	129,4	руб/к в.м.	25 642,00	1,00	1,09	0,700	1,606	1,20	1,470	1,169	44 067,29	5 702 307
				2020,стр 67												

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 11. 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	119	872 494	1	1	4	а	1,850%	16 141
Объект незавершенного строительства	186	1 247 833	1	1	4	а	1,850%	23 085
Объект незавершенного строительства	186	1 247 833	1	1	4	а	1,850%	23 085
Объект незавершенного строительства	128	933 978	1	1	4	а	1,850%	17 279
Объект незавершенного строительства	128	933 978	1	1	4	а	1,850%	17 279
Объект незавершенного строительства	129	947 153	1	1	4	а	1,850%	17 522

Источник: расчеты Оценщика

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

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м2	Стоимость выхода материалов, руб.	Стоимость права аренды земельного участка, руб.	Итого стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства	02:72:020318:92	119,2	16 141	400 340	416 482
2	Объект незавершенного строительства	02:72:020318:94	186,2	23 085	401 102	424 187
3	Объект незавершенного строительства	02:72:020318:93	186,2	23 085	402 245	425 330
4	Объект незавершенного строительства	02:72:020318:90	127,6	17 279	399 960	417 238
5	Объект незавершенного строительства	02:72:020318:91	127,6	17 279	400 340	417 619
6	Объект незавершенного строительства	02:72:020318:95	129,4	17 522	401 102	418 625

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

- ☐ Объект оценки, рассматриваемые в данном отчете, 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

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Затратный под- ход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный под- ход, руб.	Итого рыночная стоимость руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:92	119,2	16 141	не применялся	не применялся	16 141
	Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:72:020318:73	1051	не применялся	400 340	не применялся	400 340
	Итого					416 482
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:94	186,2	23 085	не применялся	не применялся	23 085
	Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:72:020318:81	1053	не применялся	401 102	не применялся	401 102
	Итого					424 187
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:93	186,2	23 085	не применялся	не применялся	23 085
	Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:72:020318:85	1056	не применялся	402 245	не применялся	402 245
	Итого					425 330
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:90	127,6	17 279	не применялся	не применялся	17 279
	Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:72:020318:32	1050	не применялся	399 960	не применялся	399 960
	Итого					417 238
5	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:91	127,6	17 279	не применялся	не применялся	17 279
	Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:72:020318:84	1051	не применялся	400 340	не применялся	400 340
	Итого					417 619
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:95	129,4	17 522	не применялся	не применялся	17 522
	Право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:72:020318:72	1053	не применялся	401 102	не применялся	401 102
	Итого					418 625

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, определенная по состоянию на 01 июля 2025 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:92	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 37	119,2	416 000 (Четыреста шестнадцать тысяч) рублей
2	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:94	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 43	186,2	424 000 (Четыреста двадцать четыре тысячи) рублей
3	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:93	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 45	186,2	425 000 (Четыреста двадцать пять тысяч) рублей
4	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:90	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 46	127,6	417 000 (Четыреста семнадцать тысяч) рублей
5	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:91	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 47	127,6	418 000 (Четыреста восемнадцать тысяч) рублей
6	Объект незавершенного строительства кад.№ 02:72:020318:95	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Жуковского, д. 51	129,4	419 000 (Четыреста девятнадцать 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 domclick.ru.

Отчет подготовил:

Другие специалисты не привлекались.

Тухватуллин Т.Д.

16. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Справочники оценщика Ко-Инвест 2020.
2. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. - С-Пб.,1997.
3. С.В. Грибовский. Методы капитализации доходов. - С-Пб.,1997.
4. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р). - М.,1990.
5. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. - М., 2002.
6. Справочник «Справочник оценщика недвижимости» Под редакцией Лейфера Л. А. 2025г.
7. Сайты бесплатных объявлений: www.avito.ru, domclick.ru.
8. "Индексы цен в строительстве". Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. Выпуск 121,129. КО-Инвест., М. - бумажный вариант.



Жуковского 37 (1).jpeg



Жуковского 37 (1).jpg



Жуковского 43 (1).jpeg





Жуковского 45 (1).jpeg



Жуковского 45 (1).jpg



Жуковского 46 (1).jpeg





Жуковского 47 (1).jpeg



Жуковского 47 (1).jpg



Жуковского 51 (1).jpeg

