

ОТЧЕТ № 24

**об оценке рыночной стоимости
жилого дома, расположенного по адресу: Республика Башкортостан,
Кушнаренокровский район, с/с Кушнаренокровский, с. Кушнаренокво,
ул. Султанова, д. 1.**

Заказчик: Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»

Исполнитель: ИП Смирнова Елена Борисовна

Дата оценки: 25 октября 2019 г.

Дата составления отчета: 26 октября 2019 г.

г. Уфа - 2019 г.

На основании рамочного договора № 19 (19/366=04) от 27.08.2019 г. была произведена оценка рыночной стоимости жилого дома, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с/с Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения – определение рыночной стоимости объектов оценки для последующей реализации.

Развернутая характеристика оцениваемого объекта приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете. Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости объекта, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№297,298,299 от 20.05.2015 г.; ФСО №7 (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков»; Единым Кодексом профессиональной этики оценщиков.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на **25 октября 2019 года**, с учетом округления: составляет:

**1 569 000 (Один миллион пятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек,
в т.ч. НДС 20% 261 500,00 рублей.**

Если у Вас возникнут вопросы по оценке, по методике или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Индивидуальный
предприниматель



Смирнова Е.Б.

М.П.

1.8. Правоустанавливающие, Праводоверяющие документы.

Таблица 1.8.1

№ п/п	Наименование согласно свидетельству о государственной регистрации права	Местоположение	Праводоверяющие, правоустанавливающие документы
1	Жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 97 кв. м., инв. №9842, литера А.	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с/с Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1	Копия Выписки из ЕГРН, кадастровый номер 02:36:070128:1000, от 27.12.2017 г.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства индивидуального жилого дома, общая площадь 1623 кв. м. Кадастровый номер 02:36:070128:534.	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с/с Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1	<p>Копия Договора аренды земельного участка, предоставленного в пользование по результатам торгов по продаже права аренды земельного участка №1 от 16.08.2007 г.;</p> <p>Копия Постановления Администрации муниципального района Кушнаренковский район №8-527 от 16 августа 2007 г.;</p> <p>Копия Дополнительного соглашения к «Договору аренды №1 от 16.08.2007 г.» № 65 от 11 мая 2012 г.;</p> <p>Копия Постановления Главы Администрации муниципального района Кушнаренковский район №12-1813 от 30 декабря 2011 г.;</p> <p>Копия Дополнительного соглашения к «Договору аренды №1 от 16.08.2007 г.» от 14 ноября 2012 г.;</p> <p>Копия Постановления Главы Администрации муниципального района Кушнаренковский район №11-1453 от 14 ноября 2012 г.;</p> <p>Копия Дополнительного соглашения к «Договору аренды №1 от 16.08.2007 г.» № 14 от 19 января 2015 г.;</p> <p>Копия Приказа Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Кушнаренковскому району №6 от 19 января 2015 г.;</p> <p>Копия Дополнительного соглашения к «Договору аренды №1 от 16.08.2007 г.» № 77 от 31 марта 2015 г.;</p> <p>Копия Постановления Главы Администрации муниципального района Кушнаренковский район №3-620 от 25 арта 2015 г.;</p> <p>Копия Дополнительного соглашения к «Договору аренды №1 от 16.08.2007 г.» № 152 от 08 сентября 2015 г.;</p> <p>Копия Приказа Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и</p>

№ п/п	Наименование согласно свидетельству о государственной регистрации права	Местоположение	Правоудостоверяющие, правоустанавливающие документы
			имущественных отношений Республики Башкортостан по Кушнаренковскому району №50 от 08 сентября 2015 г.; Копия Дополнительного соглашения к «Договору аренды №1 от 16.08.2007 г.» № 14 от 01 марта 2016 г.;

1.9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 1.9.1

№ п/п	Наименование согласно свидетельству о государственной регистрации права	Местоположение	Документы, устанавливающие количеств. и качеств. характеристики
1	Жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 97 кв. м., инв. №9842, литера А.	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с/с Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1	Копия Кадастрового паспорта жилого дома, № 02:36:070128:534:18 по состоянию на 29.05.2009 года; Копия Технического паспорта жилого дома, инв. №9842 по состоянию на 06 мая 2009 г.; Копия Разрешения на строительство №104 от 07.09.2007 г.; Копия Разрешения на ввод в эксплуатацию №249 26.11.2009 г.; Копия Справки о балансовой стоимости №24 от 26.07.2018 года.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства индивидуального жилого дома, общая площадь 1623 кв. м. Кадастровый номер 02:36:070128:534.	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с/с Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1	Копия Адресной справки №8187 от 09.07.2012 г.;

1.10 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

1. Данные риэлтерских агентств
Информация интернет-порталов недвижимости (<http://www.avito.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://www.v-nedv.ru>, <http://www.ufa.irr.ru>, <http://www.expert-russia.ru>, www.algoritmufa.ru, www.kums-ufa.ru).
2. Собственная информационная база Оценщика.
3. Периодическое издание «Из рук в Руки».
4. Справочники Ко-Инвест, «Индексы цен в строительстве № 102»
5. Справочники Ко-Инвест «Укрупненные показатели стоимости строительства. Жилые дома. 2016 г.»
6. Справочник УПВС

1.11. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов по определению рыночной стоимости объекта оценки

Отсутствуют.

Характеристика земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Таблица № 6.1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Площадь, кв.м.	1623
Кадастровый номер	02:36:070128:534
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства индивидуального жилого дома
Правообладатель	Собственность публично-правовых образований
Вид права	Собственность
Ограничения и обременения	Не зарегистрированы
Инженерные коммуникации	Проходят рядом
Наличие ж/д ветки	Ж/д ветки нет
Форма участка	Правильной формы
Рельеф участка	Участок имеет ровную поверхность

Исходя из вышеизложенного, можно сделать следующие выводы о характеристиках земельного участка, на котором расположен объект оценки:

Расположение земельного участка



Выводы о характеристике земельного участка

Таблица 6.2

Положительная характеристика	Отрицательная характеристика
<p>Средняя:</p> <ul style="list-style-type: none"> • деловая репутация, • развитая инженерная инфраструктура, • транспортная доступность 	<ul style="list-style-type: none"> • Ограничения на землепользование.

Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (физических свойств объекта оценки, износа, устаревания)

Элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки – не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость – не выявлены.

Описание здания

Таблица №6.3

Показатель	Описание или характеристика показателя
Площадь, кв.м.	97
Кадастровый номер	02:36:070128:1000
Разрешенное использование	Жилой дом
Фактическое (текущее) использование	Жилой дом
Правообладатель	Государственное унитарное предприятие ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»
Вид права	Хозяйственное ведение
Ограничения и обременения	Не зарегистрированы
Наличие коммуникаций	Нет данных
Местность	Городская, зона административной и жилой застройки
Окружающая застройка	малозэтажные и среднетэтажные жилые дома, административные и производственно-складские корпуса
Доступность к объекту	Внутриквартальное расположение, транспортные магистрали и предприятия сферы быта и торговли в шаговой доступности
Коммерческая привлекательность	Объект имеет среднюю степень коммерческой привлекательности
Балансовая стоимость	1 289 085,96 руб.
Кадастровая стоимость	Нет данных
Износ и устаревания	Нет данных
Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий	Объект расположен в центральной части села Кушнареново Кушнареновского района Республика Башкортостан

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п. Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания).

При обследовании объекта оценки выявлено, что объект, при его существующем использовании, соответствует современным рыночным требованиям по объемно-планировочным и конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, и другим функциональным характеристикам.

Аналогичные объекты, с учётом технической оснащённости и местоположения, пользуются спросом на рынке. Поэтому вопросы недозагрузки оцениваемых объектов и возможные «потери» от арендных ставок в данном случае не рассматривались.

Функциональный износ не рассматривался также по причине того, что в будущем смена вида деятельности не предполагается, а значит отпадает необходимость рассчитывать затраты на замену, дополнения и модернизацию объекта оценки.

- категория земель: земли населенных пунктов;
- разрешенное использование: для объектов жилой застройки.

Для выполнения оценки методом относительного сравнительного анализа продаж были подобраны следующие объекты-аналоги:

Таблица 10.1

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение	ЛПХ	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Местоположение	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д.1	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Весенняя	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково
Источник информации		https://www.avito.ru/kushnarenkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_18175_97024	https://www.avito.ru/kushnarenkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_9274_88461	https://www.avito.ru/kushnarenkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_105_3464476
Право собственности	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Условия рынка (дата предложения)	19.10.2019	13.10.2019	27.09.2019	17.10.2019
Цена продажи, руб.	Определяется	380 000,00	360 000,00	450 000,00
Характеристика объекта	Земельный участок под ИЖС	Земельный участок под ИЖС	Земельный участок под ИЖС	Земельный участок под ИЖС
Площадь	1 623,00	1 500,00	1 350,00	1 700,00
Стоимость 1 кв. м.	Определяется	253	267	265
Наличие инженерных сетей	Проходят рядом	Проходят рядом	Проходят рядом	Проходят рядом
Развитость территории	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая

Расчет рыночной стоимости

Наименование корректировки	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Местоположение		Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д.1	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Весенняя	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково
Цена продажи	руб./кв. м.		253,33	266,67	264,71
Площадь	кв.м	1623,00	1500,00	1350,00	1700,00
Скидка на торг	%		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Корректировка	рублей		-12,67	-13,33	-13,24
Скорректированная цена	руб./кв. м.		240,67	253,33	251,47
Право собственности на недвижимость		Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
			-20,0%	-20,0%	-20,0%
			-48,13	-50,67	-50,29
			192,53	202,67	201,18
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
корректировка			Не производилась	Не производилась	Не производилась
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
корректировка			Не производилась	Не производилась	Не производилась
Условия рынка (время продажи)			Продажа	Продажа	Продажа
Корректировка			Не производилась	Не производилась	Не производилась
Площадь		1623,00	1500	1350	1700
Корректировка на площадь	%		-0,67%	-1,56%	0,40%
Корректировка	рублей		-1,29	-3,16	0,80
Скорректированная цена	руб./кв. м.		191,24	199,51	201,97
Расчет весовых коэффициентов					
Суммарная корректировка, руб.		193,58	62,09	67,16	64,33
Доля корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок			0,32	0,35	0,33
Коэффициент (1/доля аналога в сумме корректировок)		9,01	3,12	2,88	3,01
Вес аналога (деление коэффициента каждого аналога на сумму коэффициентов)			0,35	0,32	0,33
Средневзвешенная стоимость, руб./кв. м.			197,47		
Стоимость земельного участка, руб.			320 496,13		
Стоимость земельного участка с учетом округления, руб.			320 000,00		

Таблица. Объекты сравнения

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Жилой дом + земельный участок	Жилой дом + земельный участок	Жилой дом + земельный участок	Жилой дом + земельный участок	Жилой дом + земельный участок
Местоположение	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д.1	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Большевикская	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Николаева, д.25	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Юбилейная
Источник информации		https://www.avito.ru/kushnarenkovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_90_m_na_uchastke_12_sot_1335056990	https://www.avito.ru/kushnarenkovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_8_sot_1809134832	https://www.avito.ru/kushnarenkovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_10_sot_9268319	
Право собственности на строение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Право собственности на земельный участок	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Условия рынка (дата предложения)	25.10.2019	17.10.2019	30.09.2019	20.09.2019	30.09.2019
Цена продажи, руб.		2 980 000,00	2 160 000,00	2 180 000,00	1 600 000,00
Характеристика объекта	Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом
Тип здания	Отдельно стоящий жилой дом	Отдельно стоящий жилой дом	Отдельно стоящий жилой дом	Отдельно стоящий жилой дом	Отдельно стоящий жилой дом
Конструктивное решение	Каркасно-деревянный	Бревно	Брус	Бревно	Бревно
Коммуникации	Электричество, вода, газ	Электричество, вода, газ	Электричество, вода, газ	Электричество, вода, газ	Электричество, вода, газ
Отделка	Без ремонта	Комфортный	Современный	Современный	Современный
Площадь дома	97	90	80	78,3	50
Площадь участка	1 623,00	1 200,00	800,00	1 350,00	1 000,00
Стоимость 1 кв. м.	Определяется	33 111	27 000	27 842	32 000

Таблица. Расчет рыночной стоимости

Наименование корректировки	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
Местоположение		Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д.1	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Большевикская	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Николаева, д.25	Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Юбилейная
Цена продажи	руб.		2 980 000,00	2 160 000,00	2 180 000,00	1 600 000,00
Площадь	кв. м.	97,00	90,00	80,00	78,30	50,00
Цена продажи	руб./кв. м.		33 111,11	27 000,00	27 841,63	32 000,00
Расчет рыночной стоимости здания без учета рыночной стоимости прав на земельный участок						
Площадь земельного участка		1623,00	1200,00	800,00	1350,00	1000,00
Рыночная стоимость земельного участка, руб.кв.м.		197,47	246,84	246,84	246,84	246,84
Вид права		Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.			296 207,14	197 471,43	333 233,03	246 839,28
Расчет рыночной стоимости здания						
Цена предложения без учета рыночной стоимости прав на земельный участок, рублей			2 683 792,86	1 962 528,57	1 846 766,97	1 353 160,72
Цена предложения без учета рыночной стоимости прав на земельный участок, рублей			29 819,92	24 531,61	23 585,79	27 063,21
Корректировка на торг	рублей		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Корректировка	руб./кв. м.		-2 087,39	-1 717,21	-1 651,00	-1 894,43
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		27 732,53	22 814,39	21 934,78	25 168,79
Корректировка на площадь дома	%		-1,39%	-3,54%	-3,93%	-11,66%
Корректировка на площадь дома	руб./кв. м.		-385,73	-807,41	-861,10	-2 933,47
Скорректированная цена	руб./кв. м.		27 346,80	22 006,98	21 073,68	22 235,32
Корректировка на конструктив	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Корректировка	руб./кв. м.		-2461,21	-1980,63	-1896,63	-2001,18
Скорректированная цена	руб./кв. м.		24 885,59	20 026,35	19 177,05	20 234,14
Корректировка на отделку	руб./кв. м.		-11092,00	-7146,00	-7146,00	-7146,00
Скорректированная цена	руб./кв. м.		13 793,59	12 880,35	12 031,05	13 088,14

В результате вышеизложенных расчетов получены следующие значения рыночной стоимости объекта оценки:

Таблица 12.1

Применяемый подход	Рыночная стоимость, руб.
Затратный	Не применялся
Сравнительный	1 569 000,00
Доходный	Не применялся

ВЫВОД: Итоговая величина рыночной стоимости жилого дома, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с/с Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1, по состоянию на **23 июля 2018 года**, с учетом округления, составляет:

**1 569 000 (Один миллион пятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек,
в т.ч. НДС 20% 261 500,00 рублей.**

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость:

В соответствии с п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

На настоящий момент отсутствуют какие-либо расчетные модели, позволяющие количественно учесть фактор неопределенности и рассчитать возможные границы интервала рыночной стоимости, в то же время в отдельных публикациях¹ указывается на наличие «внутреннего» разброса цен на недвижимости – до 30% вследствие того, что рынок недвижимости не является совершенным. Таким образом, для целей настоящего отчета границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, определены как $\pm 15\%$ от итогового значения рыночной стоимости, определенной в Отчете.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины рыночной стоимости на дату осуществления фактической сделки. Согласно п.26 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

Индивидуальный
предприниматель



/ Смирнова Е.Б.

¹ How to Discredit Most Real Estate Appraisals in One Minute By Eugene Pasymowski, MAI Published in the TriState REALTORS® Commercial Alliance Newsletter Spring 2007, <http://www.tristaterca.com/tristaterca/>, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=12333&p=1>
Econometric Solutions for Real Estate Valuation Automated Valuation Models – Friend or Foe? By Eugene Pasymowski, MAI, RealStat®, Inc. (USA), <http://www.appraisalinstitute.org/ppc/abstract2.asp#ws11a>
<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=12333&p=3>





