

ОТЧЕТ № 04

**об оценке рыночной стоимости объекта незавершенного
строительством, расположенного по адресу: РБ,
Хайбуллинский район, с. Акъяр, ул. Мустая Карима, д.32**

ЗАКАЗЧИК: Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», РБ, г.Уфа, ул. Ленина, д.5/3

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Индивидуальный предприниматель Смирнова Елена Борисовна, г. Уфа, бульвар Хадии Давлетшиной, д.24/1, офис 07

Дата проведения оценки: 14 февраля 2020 года.

Дата составления отчета: 14 февраля 2020 года.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с рамочным договором № 19 (19/366=04) от 27.08.2019 года Индивидуальный предприниматель Смирнова Елена Борисовна провела оценку величины рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: РБ, Хайбуллинский район, с. Акъяр, ул. Мустая Карима, д.32

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта для продажи.

Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1, 2, 3, 7, действующим законодательством РФ.

В рамках настоящего Отчёта расчёт рыночной стоимости оцениваемого объекта производился затратным подходом. Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения анализа, можно сделать следующее заключение.

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства округленно составляет:

157 000 (Сто пятьдесят семь тысяч) рублей, в т.ч. НДС 20% 26 166,67 рублей

Оценщик

М. П.



Е. Б. Смирнова

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Характеристика объекта оценки

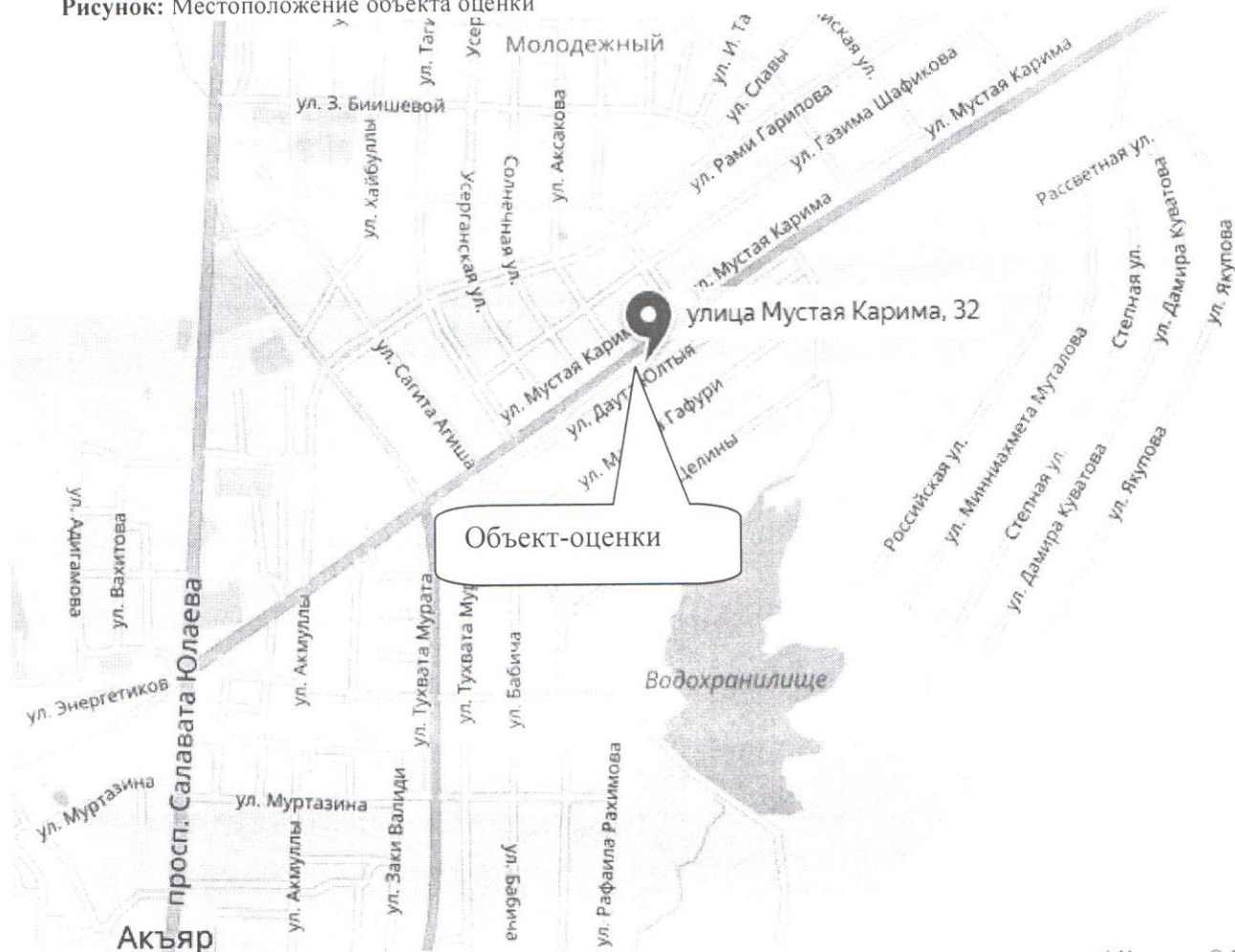
Таблица. Характеристика объекта оценки

Местоположение объекта	Объект оценки – объект незавершенного строительства, расположен в Республике Башкортостан, Хайбуллинский район, с. Акъяр, ул. Мустая Карима, д.32.
Описание окружения	Объект находится в районе жилой малоэтажной застройки. Окружение – индивидуальные жилые дома с хозяйственными постройками.
Транспортная доступность объекта	Грунтовая дорога. Участок характеризуется доступностью легковым автотранспортом до участка. Общественным транспортом до трассы.
Особенности расположения в разрезе влияния на привлекательность объекта и на его вероятное использование	В целом, объект оценки имеет хорошее местоположение с удобными подъездными путями. Наличие всех необходимых для жизнедеятельности коммуникаций делает объект оценки привлекательным для потенциального инвестора.

Примечание: Данные о местоположении объекта оценки получены оценщиком при визуальном осмотре оцениваемого объекта.

Ниже приведена карта расположения объекта оценки:

Рисунок: Местоположение объекта оценки



* Источник © Яндекс.

Фотографии объекта оценки представлены в Приложении к данному Отчету.

3.2. Состав прав на объект оценки

Таблица. Информация о собственниках объекта оценки

Собственник	Вид права
Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», д.5/3	Хозяйственное ведение. Документы на стадии оформления.

3.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Данные получены оценщиком при осмотре оцениваемого объекта.

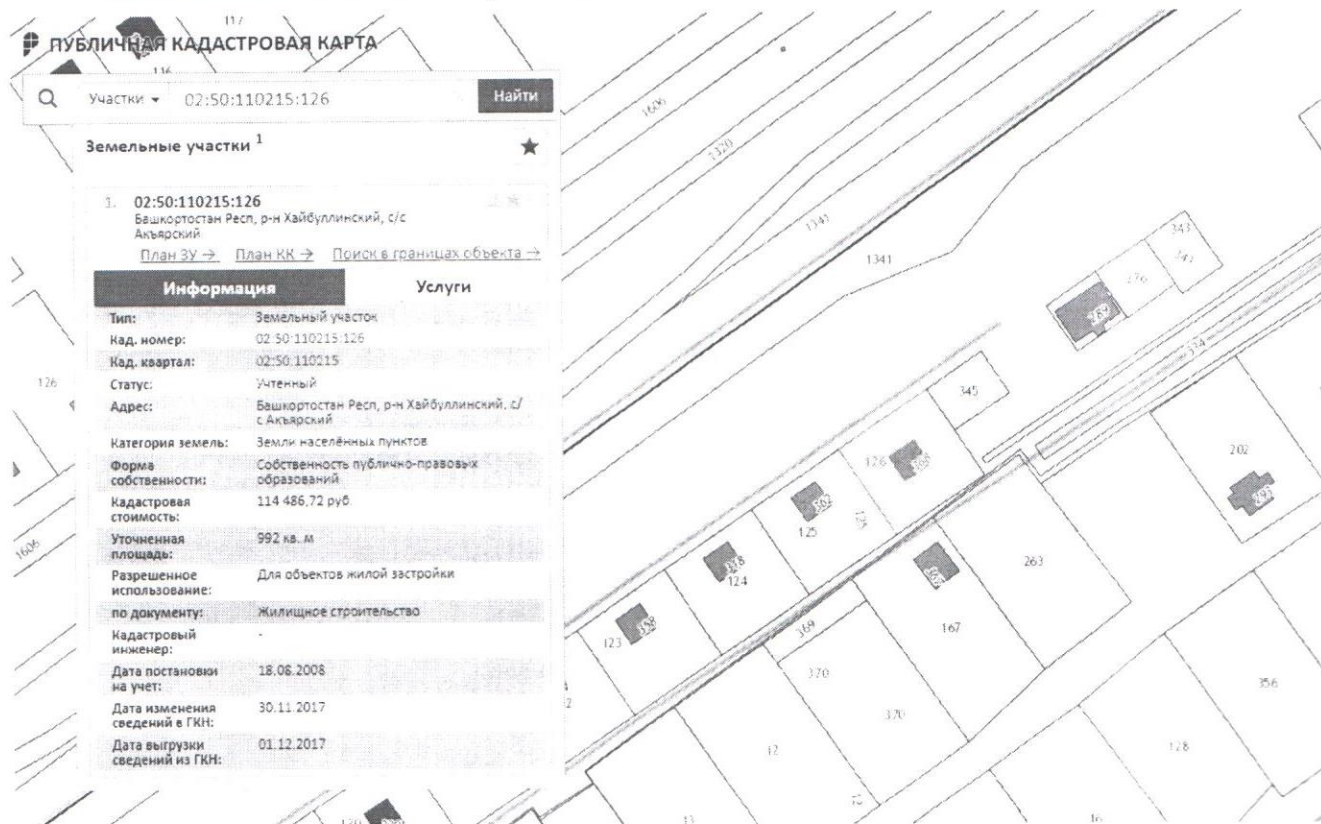
Характеристика земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Таблица № 6.1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Площадь, кв.м.	992
Кадастровый номер	02:50:110215:126
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для объектов жилой застройки
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.	77,9
Кадастровый номер	02:50:110215:368
Разрешенное использование	Объект незавершенного строительства
Фактическое (текущее) использование	Объект незавершенного строительства
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	малоэтажные и среднеэтажные 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	126 768,68 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 Акъяр Хайбуллинского района Республика Башкортостан

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объекты сравнения (аналоги)			
	1	2	3	
Общая площадь, кв. м.	992,00	1 100,00	1 400,00	1 150,00
Цена предложения, руб.		80 000,00	75 000,00	100 000,00
Цена продажи за 1 кв.м, руб.		72,73	53,57	86,96
Последовательные корректировки				
Передаваемые права, %	Аренда	Собственность	Аренда	Собственность
		-22,00%	0,00%	-22,00%
Величина корректировки, руб.		-16,00	0,00	-19,13
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		56,73	53,57	67,83
Условия финансирования, %	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		56,73	53,57	67,83
Время продажи, %	13 февраля 2020 г.	24 ноября 2019 г.	13.12.2020 г.	18.01.2020
		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		56,73	53,57	67,83
Условия продажи (торг), %	сделка	предложение	предложение	предложение
		-14,80%	-14,80%	-14,80%
Величина корректировки, руб.		-8,40	-7,93	-10,04
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		48,33	45,64	57,79
Независимые корректировки				
Местоположение, %	Респ. Башкортостан, Хайбуллинский район, с/с Акъярский, с. Акъяр, ул. Мустая Карима, д. 32	Респ. Башкортостан, с. Акъяр	Респ. Башкортостан, с. Акъяр, ул. Сакмарская	Респ. Башкортостан, с. Акъяр
		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		48,33	45,64	57,79
Общая площадь, %	992,00	1 100,00	1 400,00	1 150,00
		0,89%	2,98%	1,27%
Величина корректировки, руб.		0,43	1,36	0,73
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		48,76	47,00	58,52
Коммуникации (водоснабжение), %	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		48,76	47,00	58,52
Коммуникации (электроснабжение), %	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
		0,00%	0,00%	0,00%

Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		48,76	47,00	58,52
Коммуникации (газоснабжение), %	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		48,76	47,00	58,52
Наличие ж/д ветки	Ж/д ветки нет	Ж/д ветки нет	Ж/д ветки нет	Ж/д ветки нет
		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		48,76	47,00	58,52
Расчет весовых коэффициентов				
Суммарная корректировка руб.	64,02	24,82	9,29	29,90
Доля корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок		0,39	0,15	0,47
Коэффициент (1/доля аналога в сумме корректировок)	11,61	2,58	6,89	2,14
Вес аналога (деления коэффициента каждого аналога на сумму коэффициентов)		0,22	0,59	0,18
Средневзвешенная стоимость, руб./кв. м	49,52			
Стоимость объекта недвижимости, руб.	49 121,38			
Стоимость объекта недвижимости, руб.(округленно)	49 000,00			

Вес аналога определяется по следующему алгоритму:

1. Суммируются абсолютные отклонения по каждому из аналогов (итоговая сумма корректировок);
2. Определяется долю корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок;
3. Рассчитывается коэффициент по формуле: 1/доля аналога в сумме корректировок;
4. Суммируются коэффициенты;

Определяется вес аналога путем деления коэффициента каждого аналога на сумму коэффициентов.

Вывод: в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки рыночная стоимость права аренды на земельный участок составляет: **49 000,00 рублей.**

Таблица. Расчет стоимости объекта оценки

Наименование	Адрес	Справочный аналог	Стоимость в рублях/общая/м ³ /м ²	Строительный объем/площадь, м ³ /м ² /м	Поправка на изменения цен после издания справочника	Стоимость в рублях без НДС	НДС	НДС, рублей	Стоимость строительства, рублей с НДС	Износ, %	Стоимость с учетом износа, рублей
Объект незавершенного строительства, жилой дом	Респ. Башкортостан, Хайбуллинский район, с/с Акъярский, с. Акъяр, ул. Мустая Карима, д. 32	Аналог ЖЗ.04.001.2142	12 367,61	77,90	0,8117	782 029,70	0,20	156 405,94	938 435,64	40,00	563 061,38

*Строительный объем (куб. м.) определен расчетно, исходя из площади застройки, согласно технической документации и нормативной высоты помещений, согласно справочного аналога (см. приложение).

Таким образом, стоимость замещения, с учетом степени готовности объекта незавершенного строительства, составит:

Адрес	Справочный аналог	Стоимость с учетом износа, рублей	Прибыль предприятия, %	Стоимость с учетом прибыли предприятия, рублей	Степень готовности %	Стоимость с учетом степени готовности, рублей	Стоимость с учетом округления, рублей
Респ. Башкортостан, Хайбуллинский район, с/с Акъярский, с. Акъяр, ул. Мустая Карима, д. 32	Аналог ЖЗ.04.001.2142	563 061,38	6,30	598 534,25	18,00	107 736,17	108 000,00

Вывод по затратному подходу:

Рыночная стоимость улучшений земельного участка в виде объекта незавершенного строительства, степенью готовности 18%, площадь застройки 77,9 кв.м., кадастровый номер объекта 02:50:110215:368, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Хайбуллинский район, с/с Акъярский, с. Акъяр, ул. Мустая Карима, д. 32, на дату оценки, с учетом округления, составляет:

108 000 (Сто восемь тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 20% 18 000,00 рублей.

Пояснения к таблице.

1. Стоимость строительства определяется из справочника оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» Жилые дома» 2016 г. (см. приложение).

2. Т.к. Жилой планируется сдавать в черновой отделке, из Стоимости строительства вычитается значение на внутреннюю отделку. Т.е. $(15819-2520,5)*0,93=12\,367,61$ руб/кв.м.. Далее в расчетах применяется это значение 12 367,61 руб/кв.м., где 0,93 корректировка на площадь между объектом оценки и справочным аналогом

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием V , S соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,2
0,30-0,49	1,2	0,50-0,85	1,1
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

3. Строительная площадь принимается по выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав.

4. Поправка на изменения цен после издания справочника по таблице корректирующих коэффициентов по характерным конструктивным системам зданий и сооружений, КОИНВЕСТ 108, (см. приложение) $(0,742*91,501)/83,994*(8,136/8,102)$.

5. Прибыль предпринимателя принималась Согласно Справочника оценщика недвижимости – 2018, Жилые дома. Авторы: Лейфер Л. А. и Крайникова Т. В. Нижний Новгород 2018, см. приложение

6. Значение физического износа определено по Нормативному методу расчета, согласно «Правил оценки физического износа нежилых зданий» ВСН 53-86 (р), в размере 30% (Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ).

- НДС 20% - косвенный налог. Исчисление производится продавцом при реализации товаров (работ, услуг, имущественных прав) покупателю.
- Степень готовности % - определена в размере 18% согласно предоставленной технической документации.

Вывод по затратному подходу.

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Хайбуллинский район, с. Акъяр, ул. Мустая Карима, д.32, составляет на дату оценки с учетом округления **157 000 рублей.**

8. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции. Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект представлен в виде публичной оферты, при этом срок экспозиции объекта должен быть достаточным для привлечения покупателей. Разумность действия сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых, по разумным соображениям продавца, и наименьшая по разумным соображениям цен для покупателя.

В данной работе был использован один подход оценки рыночной стоимости: затратный. В рамках затратного подхода рыночная стоимость определялась по методу сравнительной единицы.

ВЫВОД: Итоговая величина рыночной стоимости объекта незавершенного строительством, расположенного по адресу: РБ, Хайбуллинский район, с. Акъяр, ул. Мустая Карима, д.32, составляет на дату оценки, с учетом округления:

157 000 (Сто пятьдесят семь тысяч) рублей, НДС 20% 26 166,67 рублей,

Оценщик

М. П.



Е. Б. Смирнова

