

ОТЧЕТ № 06

**об оценке рыночной стоимости объекта незавершенного
строительством, расположенного по адресу: РБ,
Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Токарева, д.2**

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, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Токарева, д.2

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:

328 000 (Триста двадцать восемь тысяч) рублей, в т.ч. НДС 20% 54 666,67 рублей

Оценщик

М. П.



Е. Б. Смирнова

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Характеристика объекта оценки

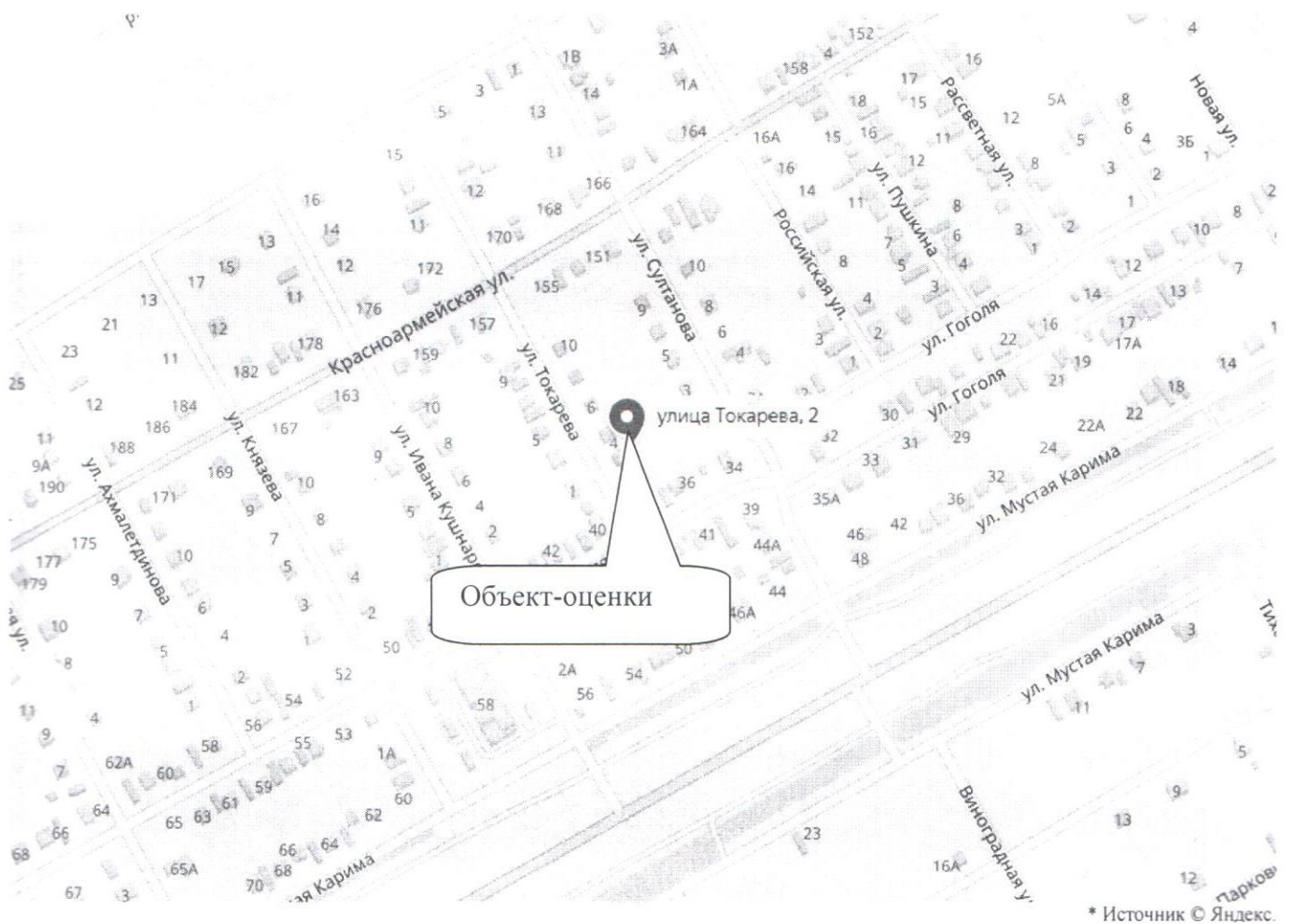
Таблица. Характеристика объекта оценки

Местоположение объекта	Объект оценки – объект незавершенного строительства, расположен в Республике Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Токарева, д.2.
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



Фотографии объекта оценки представлены в Приложении к данному Отчету.

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.	88
Кадастровый номер	02:36:070128:1246
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	малозэтажные 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	435 694,38 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 Кушнаренково Кушнаренковского района Республика Башкортостан

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объекты сравнения (аналоги)			
	1	2	3	
Общая площадь, кв. м.	1 622,00	1 575,00	1 200,00	1 500,00
Цена предложения, руб.		300 000,00	280 000,00	350 000,00
Цена продажи за 1 кв.м, руб.		190,48	233,33	233,33
Последовательные корректировки				
Передаваемые права, %	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки, руб.		-22,00%	-22,00%	-22,00%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		-41,90	-51,33	-51,33
Условия финансирования, %	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки, руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		0,00	0,00	0,00
Время продажи, %	14 февраля 2020 г.	23 января 2020	10 февраля 2020 г.	06 октября 2019 г.
Величина корректировки, руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		0,00	0,00	0,00
Условия продажи (торг), %	сделка	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, руб.		-8,20%	-8,20%	-8,20%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		-12,18	-14,92	-14,92
Величина корректировки, руб.		136,39	167,08	167,08
Независимые корректировки				
Местоположение, %	Респ. Башкортостан, Кушнаренковский район, с/с Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Токарева, д. 2	Респ. Башкортостан, Кушнаренковский район, с/с Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Березовая, д.49	Респ. Башкортостан, Кушнаренковский район, с/с Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Мустая Карима	Респ. Башкортостан, Кушнаренковский район, с/с Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Березовая
Величина корректировки, руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		0,00	0,00	0,00
Общая площадь, %	1 622,00	1 575,00	1 200,00	1 500,00
Величина корректировки, руб.		-0,25%	-2,54%	-0,66%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		-0,34	-4,24	-1,11
Коммуникации (водоснабжение), %	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Величина корректировки, руб.		136,05	162,84	165,97
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Коммуникации (электроснабжение),	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		136,05	162,84	165,97
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		0,00%	0,00%	0,00%

%				
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		136,05	162,84	165,97
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.		136,05	162,84	165,97
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.		136,05	162,84	165,97
Расчет весовых коэффициентов				
Суммарная корректировка руб.	192,29	54,43	70,50	67,37
Доля корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок		0,28	0,37	0,35
Коэффициент (1/доля аналога в сумме корректировок)	9,12	3,53	2,73	2,85
Вес аналога (деления коэффициента каждого аналога на сумму коэффициентов)		0,39	0,30	0,31
Средневзвешенная стоимость, руб./кв. м	153,43			
Стоимость объекта недвижимости, руб.	248 867,84			
Стоимость объекта недвижимости, руб.(округленно)	249 000,00			

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: **249 000,00 рублей.**

Таблица. Расчет стоимости объекта оценки

Наименование	Адрес	Справочный аналог	Стоимость строительства в рублях/общая/м ²	Строительный объем/площадь, м ³ /м ²	Поправка на изменения цен после издания справочника	Стоимость строительства в рублях без НДС	НДС	НДС, рублей	Стоимость строительства, рублей с учетом НДС	Прибыль предприятия, %	Стоимость с учетом прибыли предприятия, рублей
Объект незавершенного строительства, жилой дом	Респ. Башкортостан, Кушнаренковский район, с/с Кушнаренково, с. Кушнаренково, ул. Токарева, д. 2	Аналог ЖЗ.02.003.0833	15 846,30	88,00	0,7400	1 031 920,59	0,20	206 384,12	1 238 304,71	6,30	1 316 317,91

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

Адрес	Справочный аналог	Стоимость с учетом прибыли предприятия, рублей	Износ, %	Стоимость с учетом прибыли предприятия, рублей	Степень готовности %	Стоимость с учетом степени готовности, рублей	Стоимость с учетом округления, рублей
Респ. Башкортостан, Кушнаренковский район, с/с Кушнаренково, с. Кушнаренково, ул. Токарева, д. 2	Аналог ЖЗ.02.003.0833	1 316 317,91	40,00	789 790,74	10,00	78 979,07	79 000,00

Вывод по затратному подходу:

Рыночная стоимость улучшений земельного участка в виде объекта незавершенного строительства, степенью готовности 10%, площадью застройки 88 кв.м., кадастровый номер объекта 02:36:070128:1246, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с/с Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Токарева, д. 2, на дату оценки, с учетом округления, составляет

79 000,00 (Семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 20% 13 166,67 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. $17445 \text{ руб/кв.м.} - 1598,7 \text{ рублей/кв.м.} = 15\ 846,3 \text{ руб/кв.м.}$ Далее в расчетах применяется это значение $15\ 846,3 \text{ руб/кв.м.}$

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) $(0,668 * 113,166) / 102,583 * (8,136 / 8,102)$.

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 40% (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 10% согласно предоставленной технической документации.

Вывод по затратному подходу.

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Токарева, д.2, составляет на дату оценки с учетом округления **79 000 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 были 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, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Токарева, д.2, составляет на дату оценки, с учетом округления:

328 000 (Триста двадцать восемь тысяч) рублей, НДС 20% 54 666,67 рублей,

Оценщик

М. П.



Е. Б. Смирнова

Внешний вид объекта оценки, окружающая территория

