

**ОТЧЕТ № 018/7-22**

**об оценке рыночной стоимости  
объектов недвижимости (жилые дома), расположенных  
по адресу: Респ. Башкортостан,  
Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ОценкаПро»**

**г. Уфа – 2022 год**

Генеральному директору  
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»  
Шигапову Р.М.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору №21/387=04 от 29.11.2021. заявка №6 от 05.03.2022 года., произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково.

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 недвижимости (жилые дома), расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково определенная по состоянию на 29 марта 2022 года составляет округленно:**

№	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Округленная рыночная стоимость, руб.
1	жилой дом	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155	02:36:070128:999	75,4	2 074 000 (Два миллиона семьдесят четыре тысячи) рублей
2	жилой дом	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д.1	02:36:070128:1000	97	1 789 000 (Один миллион семьсот восемьдесят девять тысяч) рублей

Все расчеты произведены в соответствии с: Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 г. №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки N1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом Стандартов и правил Оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г.( протокол №29).

С уважением,  
Генеральный директор  
оценщик



Тухватуллин Т.Д.



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценки

Договор №21/387=04 от 29.11.2021г., заявка №6 от 05.03.2022 года.

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково, более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

### 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате анализа исходных данных и расчетов с применением сравнительного подхода получена следующая стоимость оцениваемого объекта, по состоянию на 29.03.2022г.:

- в рамках затратного подхода, расчеты не производились.
- в рамках доходного подхода, расчеты не производились.
- в рамках сравнительного подхода, рыночная стоимость объектов оценки составила: (более подробно см. раздел 12)

№	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	жилой дом	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155	02:36:070128:999	75,4	2 073 855
2	жилой дом	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д.1	02:36:070128:1000	97	1 789 331

### 1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объектов недвижимости (жилые дома), расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково определенная по состоянию на 29 марта 2022 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Округленная рыночная стоимость, руб.
1	жилой дом	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155	02:36:070128:999	75,4	2 074 000 (Два миллиона семьдесят четыре тысячи) рублей
2	жилой дом	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д.1	02:36:070128:1000	97	1 789 000 (Один миллион семьсот восемьдесят девять тысяч) рублей

### 1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Оценщик опирался на информацию, предоставленную Заказчиком

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 2.1 Объект оценки

Объекты недвижимости:

№	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	жилой дом	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155	02:36:070128:999	75,4
2	жилой дом	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д.1	02:36:070128:1000	97

более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

### 2.2 Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

№	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Право на объект
---	--------------	-------	-------------------	----------------	-----------------

1	жилой дом	Республика Башкортостан, р-н. Кушнар- наренковский, с. Кушнар- наренково, ул. Красноармей- ская, д. 155	02:36:070128:999	75,4	Хозяйственное ведение, № 02-04-27/035/2009-476 от 28.12.2009
2	жилой дом	Республика Башкортостан, р-н. Куш- наренковский, с. Кушнар- наренково, ул. Султанова, д.1	02:36:070128:1000	97	Хозяйственное ведение, № 02:36:070128:1000- 02/125/2017-1 от 19.12.2017

### 2.3 Ограничения (обременения) этих прав

№	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Ограниче- ние/обременение
1	жилой дом	Республика Башкортостан, р-н. Куш- наренковский, с. Кушнар- наренково, ул. Красноармей- ская, д. 155	02:36:070128:999	75,4	не зарегистриро- вано
2	жилой дом	Республика Башкортостан, р-н. Куш- наренковский, с. Кушнар- наренково, ул. Султанова, д.1	02:36:070128:1000	97	не зарегистриро- вано

### 2.4 Основание для проведения оценки

Договор №21/387=04 от 29.11.2021г., заявка №6 от 05.03.2022 года.

### 2.5 Цель оценки

Оценка рыночной стоимости

### 2.6 Предполагаемое использование результатов оценки

Для реализации через аукцион

### 2.7 Вид стоимости

Рыночная

### 2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (Дата оценки)

29 марта 2022 года

### 2.9 Дата осмотра объекта оценки

29 марта 2022 года

### 2.10 Сроки проведения оценки

29 ноября 2021 года - 29 марта 2022 года

### 2.11 Дата составления отчёта

29 марта 2022 года

### 2.12 Допущения, на которые должна основываться оценка:

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

- Ответственность за предоставленную информацию, возлагается на Заказчика оценки;
- Сведения об обременениях объектов оценки не предоставлены и в настоящем отчете не рассматриваются.
- Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

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

№	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	жилой дом	Республика Башкортостан, р-н. Кушнар- наренковский, с. Кушнар- наренково, ул. Красноармейская, д. 155	02:36:070128:999	75,4
2	жилой дом	Республика Башкортостан, р-н. Кушнар- наренковский, с. Кушнар- наренково, ул. Султанова, д.1	02:36:070128:1000	97



6. Свод Стандартов и правил Оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г.( протокол №29). Данный Свод Стандартов построен на основе действующих Международных Стандартов Оценки (МСО) и Европейских Стандартов Оценки (ЕСО) и подробно описывает требования к процедуре оценки, отчету по оценке и Кодексу поведения оценщика.

7. Кроме того, были использованы термины и определения, имеющиеся в Законе "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98г. №135-ФЗ.

## 6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для описания объекта оценки являются копии документов, визуальный осмотр (См. приложения).

Таблица 1. Характеристика объектов оценки

Жилой дом кад.№ 02:36:070128:999		
Год постройки	2009	
Общая площадь, кв.м.	75,4	
Этажность	1	
Общее состояние дома	хорошее	
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155	
Снос или реконструкция с отселением	Не предполагается	
Незарегистрированная перепланировка	Нет (соответствует плану БТИ)	
Сведения об учете по постановки на капитальный ремонт	Нет	
Балансовая стоимость	1 228 122,81 руб.	
Правообладатель (хоз.ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001	
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		
	Конструктивное решение	Состояние
Фундамент	ленточные из сборных ж/б блоков	хорошее
Стены	шлакоблок облиц.кирпичем т=0,6	хорошее
Перекрытия	деревянные утепленные	хорошее
Крыша	профнастил	хорошее
Полы	дощатые по деревян.лагам, окр.	хорошее
Проемы	пластиковые	хорошее
Отделка	без отделки	треб.ремонт
Инженерные коммуникации	электроосвещение	подведено к участку, отопит.трубы демонтированы

Источник: технический паспорт, визуальный Осмотр

Таблица 1.2. Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155	
Основание землепользования	Выписка из ЕГРП	
Кадастровый номер земельного участка	02:36:070128:522	
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Для строительства индивидуального жилого дома	
Площадь, кв.м.	1499	
Кадастровая стоимость, руб	406 064.11	
Окружающая застройка	Жилые дома	



<b>Транспортная доступность</b>	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
<b>Репутация</b>	Земельный участок расположен в с.Кушнареново, репутация средняя
<b>Рельеф</b>	Ровный
<b>Наличие подведенных коммуникаций</b>	Электричество
<b>Коммерческая привлекательность</b>	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя
<b>Ограничение/обременение</b>	Аренда (в том числе, субаренда) № 02-04-43/011/2012-012 от 16.08.2010

Источник: <https://rosreestr.ru>

Примечание: в рамках данного отчета рассчитывалась право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:36:070128:522 (Договор аренды № 1 от 16.08.2007г. см приложения)



Рис. 1. Местоположение объекта оценки Источник: <https://rosreestr.ru>

Таблица 2. Характеристика объектов оценки

<b>Жилой дом кад.№ 02:36:070128:1000</b>	
Год постройки	2009
Общая площадь, кв.м.	97
Этажность	1
Общее состояние дома	удовлетворительное
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Кушнареновский, с. Кушнареново, ул. Султанова, д.1
Снос или реконструкция с отселением	Не предполагается
Незарегистрированная перепланировка	Нет (соответствует плану БТИ)
Сведения об учете по постановки на капитальный ремонт	Нет
Балансовая стоимость	1 289 085,96 руб.
Правообладатель (хоз.ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001

**Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта**

	<b>Конструктивное решение</b>	<b>Состояние</b>
Фундамент	бетонные ленточные	хорошее
Стены	сборно-щитовые	хорошее
Перекрытия	деревянные утепленные	хорошее
Крыша	железо	хорошее



Полы	дощатые	хорошее
Проемы	пластиковые, филенчатые	хорошее
Отделка	без отделки	треб.ремонт
Инженерные коммуникации	электроосвещение	подведено к участку

Источник: технический паспорт, визуальный Осмотр

Таблица 2. Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д.1
Основание землепользования	Выписка из ЕГРП
Кадастровый номер земельного участка	02:36:070128:534
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства индивидуального жилого дома
Площадь, кв.м.	1623
Кадастровая стоимость, руб	417679.05
Окружающая застройка	Жилые дома
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в с.Кушнаренково, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Наличие подведенных коммуникаций	Электричество
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя
Ограничение/обременение	Аренда (в том числе, субаренда) № 02-04-43/011/2012-012 от 16.08.2010

Источник: <https://rosreestr.ru>

Примечание: в рамках данного отчета рассчитывалась право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:36:070128:534 (Договор аренды № 1 от 16.08.2007г. см приложения)



Рис. 1. Местоположение объекта оценки Источник: <https://rosreestr.ru>

#### 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



ООО «ОценАПро», тел. 8-927-30-77-3-77,  
e-mail: ocenakargo2021@mail.ru

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета стоимости земельного участка

№ п/п	Местоположение	Права	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта руб.	Источник информации дата подачи объявления конт. тел.
1	Кушнарковский р-н, с. Кушнарково Раздольная 25а	собственность	Продается земельный участок (ЛПХ) по адресу: улица Раздольная, 25а: все коммуникации рядом, река Белой 250 м., подъезд есть, дорога асфальтированная, можем построить баню, дачный домик в теч. месяца. Обмен. Все вопросы по телефону.	1 300,0	660 000	www.avito.ru, 21.03.2022 965-667-45-97
2	с. Кушнарково, ул. Энергетиков, 42	собственность	Продается земельный участок с. Кушнарково, ул. Энергетиков, 42а, в собственности, газ, электричество и вода рядом с участком, дорога до участка	800,0	400 000,0	www.avito.ru, 21.12.2021 936-293-8487
3	с. Кушнарково, ул. Грибушина, 18	Собственность	Продается земельный участок 15,8 соток, ИЖС ,под строительство дома вашей мечты в с. Кушнарково, ул.Грибушина,18. Газ, электричество на границе. Участок ровный. Соседи живут. Строится молодежныйсовременный коттеджный поселок .Имеетс детский садик, магазины. До Уфы 50 км. Один взрослыйсобственник, чистая продажа. Быстрый выход на сделку.	1 580,0	570 000,0	www.avito.ru, 17.01.2022 937-155-76-65

Источник: СМН

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки		аналог 1		аналог 2		аналог 3	
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена за 1 кв.м., руб		507,7	660 000	400 000	500,0	570 000	360,8	
Передаваемые права	кратк.аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	Собственность	Собственность	
Корректировка,%		-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	
Откорректированная цена, руб		396,0	396,0	390,0	390,0	281,4	281,4	
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	
Корректировка,%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Откорректированная цена, руб		396,0	396,0	390,0	390,0	281,4	281,4	
Условия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес	
Корректировка на торг ,%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Откорректированная цена, руб		396,0	396,0	390,0	390,0	281,4	281,4	
Условия рынка (тип продажи)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	
Корректировка на торг ,%		-16,6%	-16,6%	-16,6%	-16,6%	-16,6%	-16,6%	
Откорректированная цена, руб		330,3	330,3	325,3	325,3	234,7	234,7	
Местоположение объекта	Кушнарковский р-н, с/с Кушнарковский, с Кушнарково, ул Красноармейская, д 155	Кушнарковский р-н, с. Кушнарково, ул. Энергетиков, 42	Кушнарковский р-н, с. Кушнарково Раздольная 25а	Кушнарковский р-н, с. Кушнарково, ул. Энергетиков, 42	с. Кушнарково, ул. Грибушина, 18	с. Кушнарково, ул. Грибушина, 18	с. Кушнарково, ул. Грибушина, 18	



Отношение цен земельных участков по расположению внутри города	0,76	0,76	0,76	0,76
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	330,3	325,3	325,3	234,7
Расположение рядом с озером	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	330,3	325,3	325,3	234,7
Наличие улучшений	условно свободен	свободен	свободен	свободен
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	330,3	325,3	325,3	234,7
Наличие коммуникаций	имеются	по границам участка доступны	по границам участка доступны	по границам участка доступны
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	330,3	325,3	325,3	234,7
Общая площадь, кв. метров	1 499,0	1 300,0	800,0	1 580,0
Корректировка на площадь	0,00%	0,00%	0,00%	17,00%
Откорректированная цена, руб	330,3	325,3	325,3	274,6
Суммарная поправка по аналогу	38,6%	38,6%	38,6%	55,6%
Удельный вес	1,00	0,355	0,355	0,291
Коэффициент вариации	9,9%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	312,30			
Рыночная стоимость права аренды, руб.	468 142			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5.1 Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки			аналог 3
	Земельный участок	аналог 1	аналог 2	
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена за 1 кв.м., руб	507,7	500,0	500,0	360,8
Цена предложения, руб.	660 000	400 000	400 000	570 000
Передаваемые права	кратк.аренда	собственность	собственность	Собственность
Корректировка,%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%
Откорректированная цена, руб	396,0	390,0	390,0	281,4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб	396,0	390,0	390,0	281,4
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка,%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб	396,0	390,0	390,0	281,4
Условия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес
Корректировка на торг,%	0%	0%	0%	0%

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: ocenkaopro2021@mail.ru

Откорректированная цена, руб	390,0	281,4
Условия рынка (тип продажи)	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %	-16,6%	-16,6%
Откорректированная цена, руб	330,3	325,3
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский р-н, с. Куш- наренковский, с. Кушнаренково, ул. Энергетиков, 42	с. Кушнаренково, ул. Гриб- шина, 18
Ул. Султанова, д.	1	
Отношение цен земельных участков по расположению внутри города	0,76	0,76
Корректировка %	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	330,3	325,3
Расположение рядом с озером	ИЖС	ИЖС
Корректировка %	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	330,3	325,3
Наличие улучшений	условно свободен	свободен
Корректировка %	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	330,3	325,3
Наличие коммуникаций	имеются	по границам участка досту- пны
Корректировка %	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	330,3	325,3
Общая площадь, кв. метров	1 623,0	800,0
Корректировка на площадь	-15,00%	-15,00%
Откорректированная цена, руб	280,7	276,5
Суммарная поправка по аналогу	53,6%	53,6%
Удельный вес	1,00	0,316
Коэффициент вариации	9,6%	
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	262,45	
Рыночная стоимость права аренды, руб.	425 961	
Источник: расчеты Оценщика		



Таблица 6. Подбор аналогов для расчета стоимости жилого дома

№ п/п	Местоположение	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта руб.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	с. Кушнареново, Красноармейская ул., 160	Продаётся дом 2021 года постройки. Стены дома из кирпича+ утеплитель+ керамзитоблок. Фундамент свайно ленточный+ плита перекрытия 300 мм, полная гидроизоляция фундамента. Везде регулируемый водяной тёплый пол. Присутствуют настенные радиаторы отопления. Отопление на ГАЗУ! Центральное водоснабжение. Интернет, телевидение проведено. Сделана качественная разводка канализации, вся электропроводка сделана по ГОСТу. Удобная планировка, окна ламинированные и мультифункциональные. На участке имеется баня из зимнего сруба, обшита сайдингом из железа по наруже и имитацией бруса внутри. Общая площадь дома 125 кв.м Асфальтированная дорога до дома. Залиты отмостки с гидроизоляцией. Автоматические гаражные ворота. После нанесения декоративной штукатурки либо поклейке обоев на ваше усмотрение, дом готов к заезду. Так как дом строился для себя, материалы использовали хорошего качества!	125	5 580 000	<a href="http://www.avito.ru/25.03.2022">www.avito.ru/25.03.2022</a> , 8-917-410-14-57
2	с. Кушнареново, ул. Салавата Юлаева	Продаётся дом с участком 11 соток в Кушнареново ОТЛИЧНЫЙ ГОТОВЫЙ ВАРИАНТ ЖИЛЬЯ!!! Экологически чистый район, рядом река Белая Развита инфраструктура магазины, банки, аптеки, почта, школы, детские сады. Две автозаправки и станция зарядки электромобилей. Тёплый, полностью готовый для проживания дом из шлакоблока 2008 года постройки, так же имеется действующая бревенчатая баня 2005 г.п. По периметру забор из профнастила. Имеется шамбо, центральное водоснабжение и скважина на участке. Отопление газовое. Участок ровный, правильной формы. Земля и дом в собственности. Никаких обременений и долгов. 1 взрослый собственник. Торги! Покупка без комиссии!	92	3 600 000	<a href="http://www.avito.ru/25.03.2022">www.avito.ru/25.03.2022</a> , 8-986-961-15-77
3	с. Кушнареново по адресу ул. Парковая 22	Продаётся уютный коттедж 90 м² с участком земли 8 соток в собственности. Расположен в с. Кушнареново по адресу ул. Парковая 22. Выполнено оформление межежного проема и установлена качественная лестница от производителя; система теплых водяных полов и дополнительные радиаторы; приточно-вытяжная вентиляция Тщательно продуманная планировка: 1-й этаж - это просторная светлая гостиная, совмещенная с кухней (предусмотрен дополнительный выход во двор/на собственную террасу), свободная прихожая с входным тамбуром, одна спальня и большой удобный санузел; 2-й этаж - две большие спальни комнаты, совмещенные общим холлом с возможностью размещения дополнительной гардеробной; КАЧЕСТВЕННЫЕ МАТЕРИАЛЫ Монолитный бетонный фундамент Стены Керамзитоблок+ Утеплитель+ фасадный кирпич Фреш Утёс с обрамлением Сливки Кровля покрыта металлочерепицей с подшивкой карнизов Энергосберегающие двухкамерные стеклопакеты Высококачественная входная дверь от производителя Межежная деревянная лестница заводского качества В селе Кушнареново есть вся необходимая инфраструктура: школы, Новый садик в 300 метрах, магазины, поликлиника. ВЫГОДНЫЕ УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ Доступны программы льготной и семейной ипотеки! Материнский капитал и все виды сертификатов Специальные условия при 100% оплате наличными! Рассмотрим обмен на Вашу квартиру В подарок – полное юридическое сопровождение сделки! Звоните по телефону для подробной консультации и записи на экскурсию!	96	4 400 000	<a href="http://www.avito.ru/19.03.2022">www.avito.ru/19.03.2022</a> , 8-961-039-50-74
4	Республика Башкортостан, с.	Дом утеплен пеноплексом, фундамент монолит, в доме котел двухконтурный, вода проведена	140	6 000 000	<a href="http://www.cian.ru/15.03.2022">www.cian.ru/15.03.2022</a> , 8-



Кушнаренково Дена в дом с колодца, так же в доме есть погреб, от города 60 км. Очень хороший район, есть школы и больницы, садики. Отличное место для житья и отдыха. Дорога осыпана щебнем и гравием, готовится под асфальт, подъезд к дому круглый год. ТОРГ УМЕСТЕН. Остальные вопросы по телефону.

источник: СМИ

Таблица 7. Расчетная таблица сравнительным подходом

оказатель	аналог			
	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
цена за 1 кв.м., руб	44 640,0	39 130,4	45 833,3	42 857,1
цена объекта,руб.	5 580 000	3 600 000	4 400 000	6 000 000
оправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная цена, руб.	44 640,0	39 130,4	45 833,3	42 857,1
ловия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
ата продажи (маркетинговое время)	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
орректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная цена, руб.	44 640,0	39 130,4	45 833,3	42 857,1
ловия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
орректировка на торг, %	-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
скорректированная цена, руб.	38 524,3	33 769,6	39 554,2	36 985,7
естоположение объекта	с. Кушнаренково, Красноармейская ул., 160	с. Кушнаренково, ул. Салавата Юлаева	с. Кушнаренково по адресу ул. Парковая 22	Республика Башкортостан, с. Кушнаренково
гношение цен однотипных жилых домов по районам города по отношению к самому дорому району	0,76	0,76	0,76	0,76
орректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная цена, руб.	38 524,3	33 769,6	39 554,2	36 985,7
коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
орректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная цена, руб.	38 524	33 770	39 554	36 986
атериал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
орректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная цена, руб.	38 524	33 770	39 554	36 986
дворные постройки	нет	есть	нет	нет
орректировка, %	-13%	-13%	0%	0%
скорректированная цена, руб.	33 516	29 380	39 554	36 986
остояние отделки	современный	косметический	современный	современный
орректировка, руб.	-9818,0	-5248,0	-9818,0	-9818,0
орректировка, %	-29%	-18%	-25%	-27%



Откорректированная цена, руб.	23 698	24 132	29 736	27 168
<b>Общая площадь, кв. метров</b>	<b>75,40</b>	<b>92,0</b>	<b>96,0</b>	<b>140,0</b>
Соотношение площади аналога к оцениваемому зданию	1,10	1,00	1,00	1,10
Корректировка на площадь	<b>10,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>10,00%</b>
Откорректированная цена, руб	26 068	24 132	29 736	29 884
<b>Суммарная поправка по аналогу</b>	<b>66,0%</b>	<b>44,6%</b>	<b>38,5%</b>	<b>50,2%</b>
<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,259</b>	<b>0,269</b>	<b>0,249</b>
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>10,3%</b>			
<b>Средневзвешенная цена за 1 кв.м.руб.</b>	<b>27 504,7</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>	<b>2 073 855</b>			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7.1 Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	аналог 1		аналог 2		аналог 3		аналог 4	
	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Цена за 1 кв.м., руб	44 640,0	39 130,4	45 833,3	42 857,1	45 833,3	45 833,3	42 857,1	42 857,1
Цена объекта, руб.	5 580 000	3 600 000	4 400 000	6 000 000	4 400 000	4 400 000	6 000 000	6 000 000
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	44 640,0	39 130,4	45 833,3	42 857,1	45 833,3	45 833,3	42 857,1	42 857,1
<b>Условия финансирования</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
<b>Дата продажи (маркетинговое время)</b>	<b>6 месяцев</b>	<b>6 месяцев</b>	<b>6 месяцев</b>	<b>6 месяцев</b>	<b>6 месяцев</b>	<b>6 месяцев</b>	<b>6 месяцев</b>	<b>6 месяцев</b>
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.	44 640,0	39 130,4	45 833,3	42 857,1	45 833,3	45 833,3	42 857,1	42 857,1
<b>Условия продажи</b>	<b>цена предложения</b>	<b>цена предложения</b>	<b>цена предложения</b>	<b>цена предложения</b>	<b>цена предложения</b>	<b>цена предложения</b>	<b>цена предложения</b>	<b>цена предложения</b>
Корректировка на торг, %	-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Откорректированная цена, руб.	38 524,3	33 769,6	39 554,2	36 985,7	39 554,2	39 554,2	36 985,7	36 985,7
<b>Местоположение объекта</b>	<b>Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, Д. 1</b>	<b>с. Кушнаренково, ул. Салавата Юлаева</b>	<b>с. Кушнаренково, адресу ул. Парковая 22</b>	<b>Республика Башкортостан, с. Кушнаренково</b>	<b>с. Кушнаренково по адресу ул. Парковая 22</b>	<b>с. Кушнаренково</b>	<b>Республика Башкортостан, с. Кушнаренково</b>	<b>с. Кушнаренково</b>
<b>Отношение цен однотипных жилых домов по районам города по отношению к самому дорогому району</b>	<b>0,76</b>	<b>0,76</b>	<b>0,76</b>	<b>0,76</b>	<b>0,76</b>	<b>0,76</b>	<b>0,76</b>	<b>0,76</b>
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	38 524,3	33 769,6	39 554,2	36 985,7	39 554,2	39 554,2	36 985,7	36 985,7
<b>Коммуникации</b>	<b>по границе участка</b>	<b>все коммуникации</b>	<b>все коммуникации</b>	<b>все коммуникации</b>	<b>все коммуникации</b>	<b>все коммуникации</b>	<b>все коммуникации</b>	<b>все коммуникации</b>
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.	38 524	33 770	39 554	36 986	39 554	39 554	36 986	36 986
<b>Материал стен</b>	<b>сборно-щитовые (дерево)</b>	<b>газоблоки</b>	<b>кирпич</b>	<b>кирпич</b>	<b>кирпич</b>	<b>кирпич</b>	<b>кирпич</b>	<b>кирпич</b>
Корректировка, %	-27,0%	-16,0%	-27,0%	-27,0%	-27,0%	-27,0%	-27,0%	-27,0%
Откорректированная цена, руб.	28 123	28 366	28 875	27 000	28 875	28 875	27 000	27 000

	нет	есть	есть	нет	нет
<b>ворные постройки</b>					
ректировка, %		-13%	-13%	0%	0%
орректированная цена, руб.		24 467	24 679	28 875	27 000
<b>тояние отделки</b>		<b>современный</b>	<b>косметический</b>	<b>современный</b>	<b>современный</b>
ректировка, руб.		-9818,0	-5248,0	-9818,0	-9818,0
ректировка, %		-40%	-21%	-34%	-36%
орректированная цена, руб.		14 649	19 431	19 057	17 182
<b>ая площадь , кв. метров</b>	<b>97,00</b>	<b>125,0</b>	<b>92,0</b>	<b>96,0</b>	<b>140,0</b>
отношение площади аналога к оцениваемому зданию		1,10	1,00	1,00	1,10
<b>ректировка на площадь</b>		<b>10,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>10,00%</b>
орректированная цена, руб.		16 114	19 431	19 057	18 900
<b>марная поправка по аналогу</b>		<b>103,8%</b>	<b>64,0%</b>	<b>74,7%</b>	<b>87,1%</b>
<b>ельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,228</b>	<b>0,269</b>	<b>0,258</b>	<b>0,245</b>
<b>эффициент вариации</b>	<b>8,3%</b>				
<b>дневзвешенная цена за 1 кв.м руб.</b>	<b>18 446,7</b>				
<b>ночная стоимость объекта, руб.</b>	<b>1 789 331</b>				

почник: расчеты Оценщика



## 12 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. **Затратный подход не применялся.**

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. В настоящее время рынок жилой недвижимости Республики Башкортостан достаточно развит, что говорит о том, что стоимость, полученная в рамках этого подхода, является среднерыночной, и наиболее полно отражает рыночную ситуацию в данном сегменте. **Данному подходу присваиваем весовой коэффициент - 1.**

3. Доходный подход не применялся. Поскольку объект индивидуального жилищного строительства не может быть рассмотрен как объект приносящий доход. **Доходный подход не применялся.**

Рыночная стоимость объектов недвижимости (жилые дома), расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с.Кушнаренково определенная по состоянию на 29 марта 2022 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Округленная рыночная стоимость, руб.
1	жилой дом	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155	02:36:070128:999	75,4	2 074 000 (Два миллиона семьдесят четыре тысячи) рублей
2	жилой дом	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д.1	02:36:070128:1000	97	1 789 000 (Один миллион семьсот восемьдесят девять тысяч) рублей

### 13 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписки из ЕГРП (копии)
2. Технический паспорт (копии)
3. Договор аренды земельного участка (копия)

### 14 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 ufa.cian.ru

Отчет подготовил:

Другие специалисты не привлекались.



Тухватуллин Т.Д.

### 15 ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.;
2. Федеральные стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
  - Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
  - Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
  - Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
  - Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (СОО РОО).
3. Справочники оценщика Ко-Инвест 2020.
4. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. - С-Пб.,1997.
5. С.В. Грибовский. Методы капитализации доходов. – С-Пб.,1997.
6. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р). – М.,1990.
7. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М., 2002.
8. Мжельски М.Б., Ахметов О.А. Один из подходов к определению ликвидационной стоимости//Вопросы Оценки. №3, 2002.
9. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2021. Жилые дома» Под редакцией Лейфера Л. А.
10. Справочник «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2020г.Земельные участки
11. Сайты бесплатных объявлений: www.avito.ru, www.cian.ru





кад.02 36 070128 999 (14).jpg

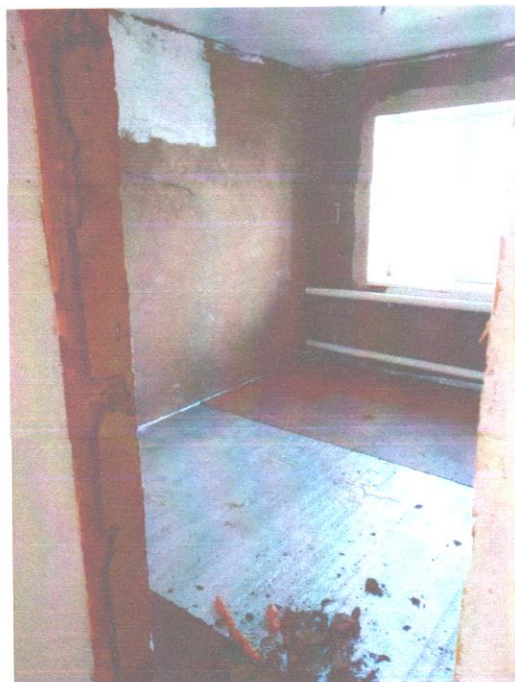


кад.02 36 070128 999 (15).jpg





кад.02 36 070128 999 (3).jpg



кад.02 36 070128 999 (4).jpg







кад.02 36 070128 1000 (1).jpg



кад.02 36 070128 1000 (18).jpg





кад.02 36 070128 1000 (7).jpg

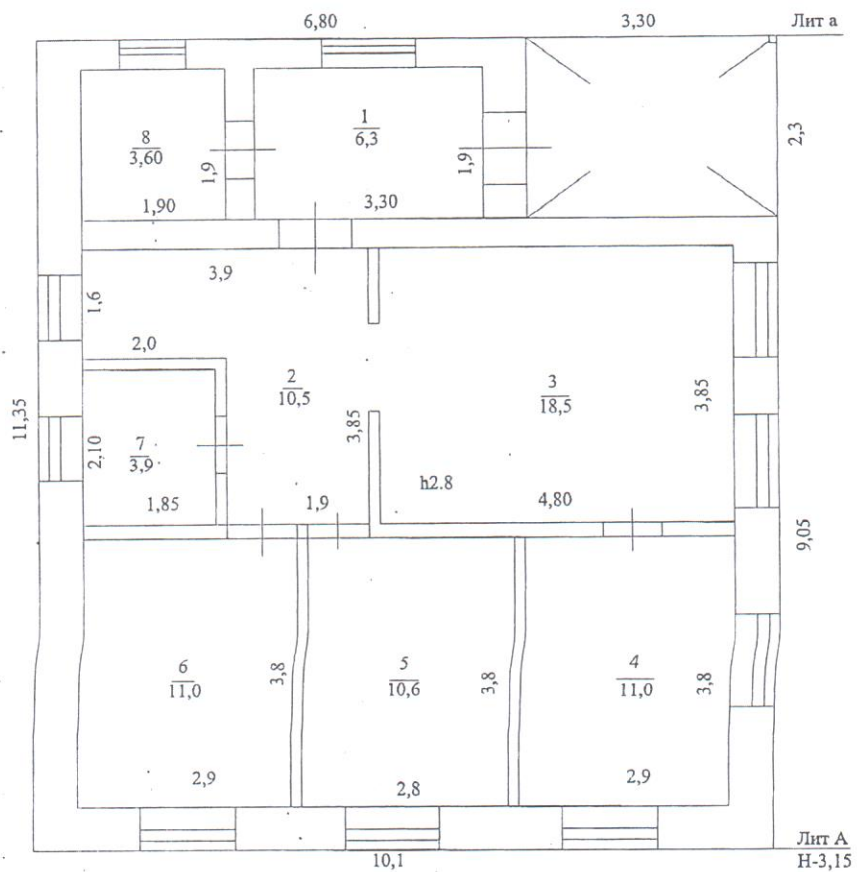


кад.02 36 070128 1000 (8).jpg





4. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



Кушнаренковский межрайонный филиал ГУП "Бюро технической инвентаризации"

Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства

Проверил  
Исполнил

Пономарева Т.Г.  
Ахмедов Э.Р.

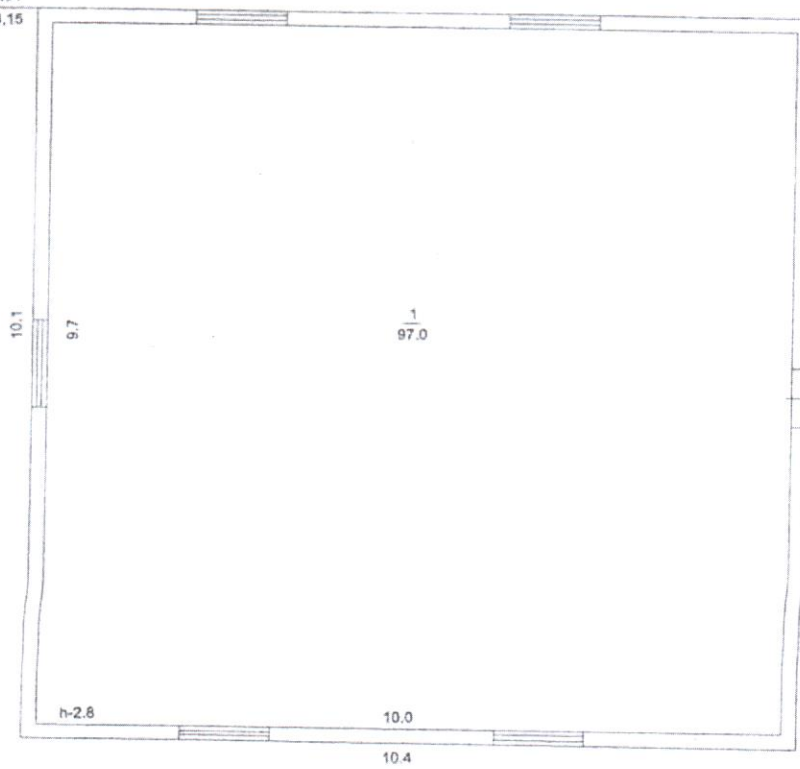
*[Signature]*  
*[Signature]*

Адрес объекта  
с.Кушнаренково  
ул.Красноармейская д.155

Лист 1  
Листов \_\_\_\_\_  
Масштаб 1:100

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Лит. А  
Н-3.15





7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

расположенного по адресу: РБ, р-н. Кушнарнковский, с. Кушнарнково, ул. Султанова, д. 1

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты, кухни, корид. и т.д.	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв. м.	в том числе (кв.м.)				Площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, веранд, террас) с коэффициентом, кв. м.	Высота, м.	Самовольно переустроенная или перепланированная площадь, кв. м.
						Общая площадь жилого помещения, кв. м.	Площадь квартиры	из нее				
								Жилая	Подсобная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	1		1	жилая комната	97.0	97.0	97.0	97.0			2.80	
				<b>Итого по этажу "1" литеры "А"</b>	<b>97.0</b>	<b>97.0</b>	<b>97.0</b>	<b>97.0</b>				
				<b>Итого по литере "А"</b>	<b>97.0</b>	<b>97.0</b>	<b>97.0</b>	<b>97.0</b>				
				<b>Итого по объекту в целом</b>	<b>97.0</b>	<b>97.0</b>	<b>97.0</b>	<b>97.0</b>				