

ОТЧЕТ № 018/6-22

**об оценке рыночной стоимости
жилого дома кад.№02:68:010901:386, площадью 109 кв.м.,
расположенного по адресу:
Респ. Башкортостан, Мелеузовский р-н,
г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 6**

**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 №21/326=04 от 30.09.2021. заявка №8 от 05.03.2022 года., произведена оценка рыночной стоимости жилого дома, расположенного по адресу: Респ. Башкортостан, Мелеузовский р-н, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 6.

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 жилого дома кад.№02:68:010901:386, площадью 109 кв.м., расположенного по адресу: Респ. Башкортостан, Мелеузовский р-н, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 6 определенная по состоянию на 29 марта 2022 года составляет округленно 3 038 000 (Три миллиона тридцать восемь 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 №21/326=04 от 30.09.2021. заявка №8 от 05.03.2022 года.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, Мелеузовский р-н, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 6, 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: 3 037 968 руб. (более подробно см. раздел 12)

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость жилого дома кад.№02:68:010901:386, площадью 109 кв.м., расположенного по адресу: Респ. Башкортостан, Мелеузовский р-н, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 6 определенная по состоянию на 29 марта 2022 года составляет округленно 3 038 000 (Три миллиона тридцать восемь 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	Респ. Башкортостан, Мелеузовский р-н, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 6	02:68:010901:386	109

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	Респ. Башкортостан, Мелеузовский р-н, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 6	02:68:010901:386	109	Хозяйственное ведение, № 02:68:010901:386-02/138/2021-1 от 01.06.2021

2.3 Ограничения (обременения) этих прав

№	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Ограничение/обременение
1	жилой дом	Респ. Башкортостан, Мелеузовский р-н, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 6	02:68:010901:386	109	не зарегистрировано

2.4 Основание для проведения оценки

Договор №21/326=04 от 30.09.2021

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

30 сентября 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	Респ. Башкортостан, Мелеузовский р-н, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 6	02:68:010901:386	109

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.№ 02:68:010901:386	
Год постройки	2009
Общая площадь, кв.м.	109
Этажность	2
Общее состояние дома	хорошее
Местоположение объекта оценки	Респ. Башкортостан, Мелеузовский р-н, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 6
Снос или реконструкция с отселением	Не предполагается
Незарегистрированная перепланировка	Нет (соответствует плану БТИ)
Сведения об учете по постановки на капитальный ремонт	Нет
Балансовая стоимость	2 300 000,00 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	ж/б ленточный	хорошее
Стены	блоки толстостенные	хорошее
Перекрытия	деревянные	хорошее
Крыша	кровля металлическая	хорошее
Полы	деревянные дощатые	хорошее
Проемы	окна-пластик., двери-металлич.	хорошее
Отделка	без отделки	требуется ремонт
Инженерные коммуникации	отопление, водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение	хорошее

Источник: технический паспорт, визуальный Осмотр

Таблица 2. Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 6
Основание землепользования	Выписка из ЕГРП
Кадастровый номер земельного участка	02:68:010901:534
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки
Площадь, кв.м.	822
Кадастровая стоимость, руб	416 515,62
Окружающая застройка	Жилые дома
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.

Репутация	Земельный участок расположен в г.Мелеуз, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Наличие подведенных коммуникаций	Электричество, газоснабжение
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя

Источник: <https://rosreestr.ru>

Примечание: в рамках данного отчета рассчитывалась право краткосрочной аренды на земельный участок с кад.№ 02:68:010901:534 (Договор аренды № 7712 от 07.08.2014г. см приложения)



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



Рис. 1.1 Местоположение объекта оценки 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

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	Мелеуз, ул. Валиди, 169	собственность	Продам участок. В собственности. Торг реальному покупателю	1 020,0	900 000,0	www.avito.ru/19.03.2022.8-917-780-65-87
2	Мелеузовский р-н, Мелеуз, ул. Доковская	Собственность	Продается участок по ул.Доковская 8А. Находится между Ресурсом и Отделом труда и занятости. Все коммуникации рядом (вода и канализация центральная). Участок имеет форму "Г". Школа, садик и магазины в шаговой доступности. ТОРГ реальному покупателю Возможен обмен на автомобиль с доплатой	700,0	650 000,0	www.avito.ru/29.03.2022.8-965-924-94-80
3	Мелеуз, ул. Рами Гарипова	Собственность	Продается ровный участок! Площадью 10 соток земли. По обеим сторонам стоят жилые дома. Поулице проведены свет, газ, вода.	1 000,0	650 000,0	https://ruads.org/13.12.2021.1.8-937-360-81-08

Источник: СМН

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки		
	Земельный участок	аналог 1	аналог 2
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена за 1 кв.м., руб	882,4	928,6	650,0
Цена предложения, руб.	900 000	650 000	650 000
Передаваемые права	право краткосрочной аренды	собственность	Собственность
Корректировка,%	-22,00%	-22,00%	-22,00%
Откорректированная цена, руб	688,2	724,3	507,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб	688,2	724,3	507,0
Условия продажи	типичные	типичные	типичные
Корректировка,%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб	688,2	724,3	507,0
Условия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес
Корректировка на торг, %	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб	688,2	724,3	507,0
Условия рынка (тип продажи)	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %	-16,6%	-16,6%	-16,6%
Откорректированная цена, руб	574,0	604,1	422,8
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Немчинова, д. 6	Мелеуз, ул. Валиди, 169	Мелеузовский р-н, Мелеуз, ул. Доковская
Отношение цен земельных участков по расположению внутри города	0,76	0,88	0,76

Корректировка %	0,0%	-13,6%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	574,0	521,7	574,0	422,8
Расположение рядом с озером	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	574,0	521,7	574,0	422,8
Наличие улучшений	условно свободен	свободен	свободен	свободен
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	574,0	521,7	574,0	422,8
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	574,0	521,7	574,0	422,8
Общая площадь, кв. метров	822,0	700,0	1 020,0	1 000,0
Общая площадь, га	0,10	0,07	0,10	0,10
Корректировка на площадь	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб	574,0	521,7	574,0	422,8
Суммарная поправка по аналогу	38,6%	52,2%	38,6%	38,6%
Удельный вес	0,351	0,298	0,351	0,351
Коэффициент вариации	1,00			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	15,2%			
Рыночная стоимость права аренды, руб.	505,35			
	415 400			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6. Подбор аналогов для расчета стоимости жилого дома

Местоположение	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта, руб.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1 Мелеузовский р-н, Мелеуз, ул. Тургенева	Продается большой, просторный дом в черте города. В доме на первом этаже кухня, кладовая, на втором этаже расположена большая кухня, зал, три спальни, санузел, душевая. Выход на улицу предусмотрен с первого и со второго этажа. Натяжные потолки, пластиковые окна. 2 гаража. Дом находится в тихом районе города. Рядом протекает р. Каран. Торг при осмотре	140	5 200 000	www.avito.ru,18.03.2022,8-986-780-49-81
2 Мелеуз улица Булякова	Продается дом из газоблока 95м2.Чистый воздух, экологически чистое, тихое и спокойное место в сочетании с близостью к городу. В доме имеется котельная, санузел, объединенная кухня-гостиная, две комнаты, при желании можно сделать 3. Получистовая отделка позволит внести в дизайн собственные коррективы и сделать дом максимально удобным для себя! Запущено отопление. По всему дому теплый пол, что поможет вам и вашим детям находиться в комфортных условиях. Фасад -декоративная штукатурка. ЗВОНИТЕ прямо сейчас, чтобы договориться о просмотре.Номер в базе: 7301377. Район: Тугайлы.	95	3 750 000	www.avito.ru,22.03.2022,8-917-460-14-26
3 Мелеуз, ул. Аксакова	Давно МЕЧТАЕТЕ жить в доме?Тогда этот дом для Вас! ✓ Узнайте почему вам стоит купить именно этот дом! 1. МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ.Дом находится в пос. Тугайлы ул. Аксакова - 5 минут езды до центра города на машине. Идеальное место для проживания семьи!95 кв.м.Земля в аренде до 2035 года.2. Рядом с домом автобусная остановка.По улице новая асфальтированная дорога.3. В самом доме:-на первом этаже зал, кухня, санузелМансарда:-2 спальни.4. На участке имеются хозяйстройки:- баня на дровах ;-дровник- выгребная яма- скважина.ЗВОНИТЕ прямо сейчас, чтобы договориться о просмотре.	95,5	3 800 000	www.avito.ru,24.03.2022,8-987-030-51-61
4 Мелеуз, ул. Мустая Карима, 6А	Новый дом по ул. Мустая Карима возле Профилактория «Родник» Газ, свет380v, вода все в доме. Планировка на фото. Возможен обмен квартиру или на землю на Нугушском водохранилище. Торг ипотека 6% втб	120	5 700 000	www.avito.ru,21.03.2022,8-917-340-54-69

почник: СМИ

Таблица 7. Расчетная таблица сравнительным подходом

Указатель	Объект оценки			
	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
ип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
эполнительная информация(коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Т.Д.)				
цена за 1 кв.м. , руб	37 142,9	39 473,7	39 790,6	47 500,0
цена объекта,руб.	5 200 000	3 750 000	3 800 000	5 700 000
правка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
корректированная цена, руб.	37 142,9	39 473,7	39 790,6	47 500,0
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%
корректированная цена, руб.	37 142,9	39 473,7	39 790,6	47 500,0
ловия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
орректировка на торг, %	-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%

Откорректированная цена, руб.	32 054,3	34 065,8	34 339,3	40 992,5
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н. Мелеузовский, г. Мелеуз, ул. Немчинова, Д. 6	Мелеузовский р-н, Мелеуз, ул.	Мелеуз, ул. Аксакова	Мелеуз, ул. Мустая Карима, 6А
Отношение цен однотипных жилых домов по районам города по отношению к самому дорогому району	0,76	0,76	0,76	0,76
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	32 054,3	34 065,8	34 339,3	40 992,5
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.	32 054	34 066	34 339	40 993
Материал стен	блоки теплостенные	газоблоки	газоблоки	кирпич
Корректировка, %	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-16,0%
Откорректированная цена, руб.	31 093	33 044	33 309	34 434
Надворные постройки	нет	нет	есть	нет
Корректировка, %	0%	0%	-13%	0%
Откорректированная цена, руб.	31 093	33 044	33 309	34 434
Состояние отделки	без отделки	без отделки	треб. косметический	под чистовую
Корректировка, руб.	-5248,0	0,0	-5248,0	-4789,0
Корректировка, %	-17%	0%	-16%	-14%
Откорректированная цена, руб.	25 845	33 044	28 061	29 645
Общая площадь, кв. метров	109,00	95,0	95,5	120,0
Соотношение площади аналога к оцениваемому зданию	1,00	0,91	0,91	1,00
Корректировка на площадь	0,00%	-9,00%	-9,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб	25 845	30 070	25 536	29 645
Суммарная поправка по аналогу	33,6%	25,7%	54,5%	43,6%
Удельный вес	1,00	0,279	0,218	0,241
Коэффициент вариации	8,7%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	27 871,3			
Рыночная стоимость объекта, руб.	3 037 968			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8. Согласование полученных результатов

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Удельный вес			0,0	1,0	0,0	1,0	
жилой дом	02:68:010901:386	109	не применялся	3 037 968	не применялся	3 037 968	3 038 000
Итого				3 037 968		3 037 968	3 038 000

Источник: расчеты Оценщика



кад.02 68 010901 386 (1).jpg



кад.02 68 010901 386 (2).jpg





кад.02 68 010901 386 (13).jpg



кад.02 68 010901 386 (14).jpg



ИИИД

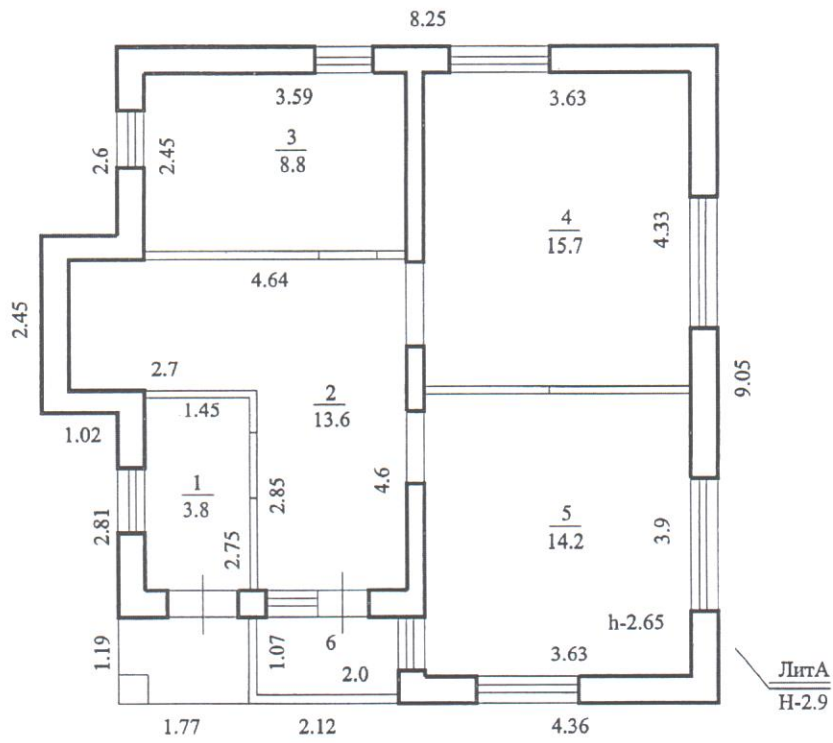
ИИИД

СТРОИТЕЛЬ

№ РАБОТЫ ПО: МЕНЕВЗ

ИМЯ ОТЧЕТА: НЕМЧИНОВА Б

А И



ХусБ
ИИ

4 02 10

