

ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ № 001/26-23

об оценке рыночной стоимости
объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский,
с. Кушнаренково

ЗАКАЗЧИК:
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»

Дата оценки: 26 июня 2023г.
Дата составления отчета: 26 июня 2023г.

г. Уфа – 2023 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №68 от 13.06.2023г., произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н Кушнаренковский, 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, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н Кушнаренковский, с.Кушнаренково определенная по состоянию на 26 июня 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом кад.№02:36:070128:999	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155	75,4	1 987 000 (Один миллион девятьсот восемьдесят семь тысяч) рублей
2	Жилой дом кад.№02:36:070128:1000	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1	97,0	1 862 000 (Один миллион восемьсот шестьдесят две тысячи) рублей

Все расчеты произведены в соответствии с требованиями: Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон); Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» утверждённые приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

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 ноября 2021 года, заявка №68 от 13.06.2023г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – объекты недвижимости, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, р-н Кушнаренковский, с.Кушнаренково, более подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н Кушнаренковский, с.Кушнаренково определенная по состоянию на 26 июня 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом кад.№02:36:070128:999	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155	75,4	1 987 000 (Один миллион девятьсот восемьдесят семь тысяч) рублей
2	Жилой дом кад.№02:36:070128:1000	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1	97,0	1 862 000 (Один миллион восемьсот шестьдесят две тысячи) рублей

1.4 Дата оценки

26 июня 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 001/26-23 от 26 июня 2023г.

1.6 Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения

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

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

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
1	Жилой дом кад.№02:36:070128:999	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155	75,4
2	Жилой дом кад.№02:36:070128:1000	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1	97,0

подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности, вид права: хозяйственное ведение

Ограничения (обременения) этих прав

Сведения о заключенных долгосрочных договорах аренды, сервитутах и прочих обременениях не предоставлены, в предоставленных документах на улучшения земельного участка не зарегистрированы, и при проведении оценки не выявлены. Сведения о притязаниях других лиц не предоставлены.

Ограничения (обременения) этих прав: **не зарегистрированы.**

2.2 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации через аукцион

2.3 Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.4 Вид стоимости

Рыночная стоимость

2.5 Предпосылки стоимости

Предпосылки определения рыночной стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

2.6 Дата оценки

26 июня 2023 г.

2.7 Специальные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

2.8 Иные существенные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

2.9 Ограничения оценки

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

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

2.10 Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

2.11 Указание на форму составления отчета об оценке

На бумажном носителе и в форме электронного документа PDF формата.

2.12 Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

2.13 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Нет необходимости.

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

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
1	Жилой дом кад.№02:36:070128:999	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155	75,4
2	Жилой дом кад.№02:36:070128:1000	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1	97,0

2.15 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Выписка из ЕГРН	Технический паспорт
1	Жилой дом кад.№02:36:070128:999	1 228 122,81	16.06.2023г. № КУВИ-001/2023-139224289	инв.№9841 по состоянию на 21.04.2009
2	Жилой дом кад.№02:36:070128:1000	1 289 085,96	16.06.2023г. № КУВИ-001/2023-139224793	инв.№9842 по состоянию на 06.05.2009

2.16 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Оцениваемые права на объект оценки – право собственности.

Ограничения (обременения) права – не выявлено.

2.17 Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиками проанализированы правоустанавливающие документы, и иные документы, определяющие основ-

(далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) ;

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

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 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	350106.44
Окружающая застройка	Жилые дома

Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на автомобилях.
Репутация	Земельный участок расположен в с.Кушнареновко, 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>



Таблица 3. Характеристика объектов оценки

Жилой дом кад.№ 02:36:070128:1000		
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		
Конструктивное решение	Состояние	
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. капитальный ремонт

Инженерные электроосвещение подведено к участку
коммуникации

Источник: технический паспорт, визуальный Осмотр

Таблица 4. 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	322214.19
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>



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 оборудование под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются; снижаются их механические, эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Все это приводит к потере их первоначальной стоимости.

Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна. Предельный физический износ здания согласно "Поло-

Таблица 5. Подбор аналогов для расчета стоимости земельных участков

№ /п	Местоположение	Права	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта руб.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, Рябиновая ул., 27	собственность	Продаётся земельный участок в с.Кушнаренково микрорайон Андреевский. В шаговой доступности новый детский садик. Торг реальному покупателю. Документы готовы к продаже.	1 460,0	950 000,0	www.avito.ru ,04.06.2023,8-965-661-70-56
2	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, Парковый пер., 4	собственность	Продается земельный участок в микрорайоне Андреевский. Участок ровный, прямоугольной формы, электричество проведено, газ рядом, рядом открылся новый детский сад, строится поликлиника. В школу возит автобус. Магазины рядом. Один собственник. Без обременений. Возможен торг.	1 575,0	800 000,0	www.avito.ru ,14.06.2023,8-987-132-67-21
3	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, Сиреневая ул., 35	собственность	Продается земельный участок в мкрн Андреевский Кушнаренковского района. Участок ровный, правильной формы. 15 сот. Микрорайон динамично развивается, в мкрн есть действующий детский сад с бассейном. Строится поликлиника, в перспективе школа, парк.ЛЕГКО КУПИТЬ:- ипотека-торг-наличные-материнский капитал-1 взрослый собственник-без долгов и обременений.Показ в удобное для вас время, звоните!!!	1 500,0	650 000	www.avito.ru ,19.06.2023,8-917-370-72-71
4	Башкортостан респ., Кушнаренково село, ул. Российская, 16А	собственность	Продается земельный участок в с. Кушнаренково , мкр Подстанция , ИЖС. В собственности , один собственник. Расположен на очень удобном месте , угловой на пересечении Красноармейской и Российской. Газ , свет по улице. Дорога асфальт . Документы на продажу готовы . Возможен разумный торг	1 200	850 000	www.cian.ru ,02.06.2023,8-917-351-32-16

Источник: СМИ

Таблица 6. Расчетная таблица сравнительным подходом

показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
дополнительная информация(коммуникации и др.)		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
цена за 1 кв.м. , руб		650,7	507,9	433,3	708,3
цена предложения, руб.		950 000	800 000	650 000	850 000
передаваемые права	кратк.аренда	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка,%		-23,00%	-23,00%	-23,00%	-23,00%
скорректированная цена, руб		501,0	391,1	333,7	545,4
условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка,%		0%	0%	0%	0%

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkapro2021@mail.ru

Откорректированная цена, руб		501,0	391,1	333,7	545,4
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка,%		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		501,0	391,1	333,7	545,4
Условия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес
Корректировка на торг ,%		0%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		501,0	391,1	333,7	545,4
Условия рынка (тип продажи)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложе
Корректировка на торг ,%		-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Откорректированная цена, руб		432,4	337,5	288,0	470,7
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с/с. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, Рябиновая ул., 27	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, Парковый пер., 4	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, Сиреневая ул., 35	Башкортостан респ., Кушнаренково село, ул. Росская, 16А
Отношение цен земельных участков по расположению относительно облцентра	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		432,4	337,5	288,0	470,7
Вид использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		432,4	337,5	288,0	470,7
Наличие улучшений	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		432,4	337,5	288,0	470,7
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		432,4	337,5	288,0	470,7
Общая площадь , кв. метров	1 499,0	1 460,0	1 575,0	1 500,0	1 200,0
Общая площадь, га		0,15	0,16	0,15	0,12
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		432,4	337,5	288,0	470,7
Суммарная поправка по аналогу		36,7%	36,7%	36,7%	36,7%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	22,0%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	382,00				

Источник: расчеты Оценщика

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,

e-mail: osepkaipro2021@mail.ru

Таблица 7 Расчет стоимости земельных участков

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость права аренды за руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с/с. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155	02:36:070128:522	1499	382,00	572 618,00
2	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с/с. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1	02:36:070128:534	1623	382,00	619 986,00

Источник: расчеты оценщика

Таблица 8. 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	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, ул. Токарева, 9	Продаётся большой, который мы строили для себя используя самые качественные строительные материалы. Дом чистовой отделки. Очень интересная продуманная планировка. По всему дому теплые полы, оборудована котельная. Газовый котёл, радиаторы установлены, газ заведён в дом. Имеется капитальный гараж. В селе 2 средние школы, 5 детских садов, физкультурно-оздоровительный комплекс, взрослая и детская поликлиника, детская музыкальная школа, кинотеатр. Автовокзал Башавтотранс-каждые 30 минут ходят автобусы в Уфу. 1 взрослый собственник. Документы готовы к сделке. Возможен торг.	147	5 500 000	www.avito.ru , 26.05.2023, 8-917-441-72-75
2	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, ул. Гоголя, 60	Отличный новый кирпичный дом!!! Дом построен из кирпича, крыша профнастил, в доме есть все коммуникации. Внутри дома стены выровнены, электропроводка проведена, газ проведен функционирует, вода центральная проведена, канализация шамбо. В доме сделаны теплые полы. Два входа (центральный и на террасу). Санузел совмещенный, есть унитаз, раковина, водонагреватель и душевая кабина, все остается. Удобный, светлый коридор, при входе на полу плитка. В кухне есть подпол, с удобным выдвигаемым механизмом. Можно в дальнейшем второй этаж сделать. Земельный участок 15 сотых. Есть фундамент под гараж 2 машины. Огорожен участок. Есть насаждения. Дороги асфальтированы до дома. Документы готовы к продаже, есть юридическое сопровождение сделки для покупателя бесплатно. Также поможем с ипотекой. Дом проходит для сельхозипотеки. Звони!	94	4 100 000	www.avito.ru , 19.06.2023, 8-965-657-47-24
3	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, ул. Мусы Джалиля, 35	Продается дом из шлакоблока-кирпич, расположенный по адресу: ул. Мусы Джалиля. Общая площадь 116,6 м ² . Из окна открывается вид на двор и улицу. В доме проведен газ, электричество проведенное, но не подключено. Стены в доме оштукатурены, отшпаклеваны. Потолок черновой. Установлены пластиковые окна. Дом 1-этажный с возможностью строительства 2-го этажа/мансарды. Угловой участок. Рядом пролегает центральная, асфальтированная дорога. О доме: Зал. 3 Спальных комнат. Прихожая. Сан. узел совмещен. Кухня	116,6	4 000 000	www.avito.ru , 08.06.2023, 8-965-931-06-30
4	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, Парковая ул., 9	Продается дом 2021 года постройки, 146,80 кв.м, в мкр. Андреевский села Кушнаренково. Предчистовая отделка-стены выровнены под маяки-гипсовая штукатурка-сухая стяжка пола-толщина стен 40 см шлакоблок + облицовка керамический красный кирпич-канализация шамбо-газ будет подключен-гараж на 2 машины-зона отдыха (беседка под общей крышей с гаражом-входная группа выложена брусчаткой. Подходит под сельскую ипотеку!	146,8	4 200 000	www.avito.ru , 17.06.2023, 8-965-657-47-24

Источник: СМИ

Таблица 9. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
	Жилой дом все коммуникации	Жилой дом все коммуникации	Жилой дом все коммуникации	Жилой дом все коммуникации	Жилой дом все коммуникации
Дополнительная информация (коммуникации и т.д.)					
Цена за 1 кв.м., руб		37 415,0	43 617,0	34 305,3	28 610,4
Цена объекта, руб.		5 500 000	4 100 000	4 000 000	4 200 000
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkapro2021@mail.ru

Откорректированная цена, руб.		37 415,0	43 617,0	34 305,3	28 610,4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи (маркетинговое время)		6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		37 415,0	43 617,0	34 305,3	28 610,4
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Откорректированная цена, руб.		32 289,1	37 641,5	29 605,5	24 690,7
Местоположение объекта	Кушнаренковский р-н, с/с Кушнаренковский, с Кушнаренково, ул Красноармейская, д 155	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Куш- наренково, ул. Токарева, 9	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, ул. Гоголя, 60	Республика Башкортос- тан, Кушнаренковский р- н, с. Кушнаренково, ул. Мусы Джалиля, 35	Республика Башкортост. Кушнаренковский р-н, Кушнаренково, Парковая 9
Отношение цен однотипных жилых домов по районам города по отношению к само- му дороговому району	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		32 289,1	37 641,5	29 605,5	24 690,7
Коммуникации	эл-во	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка,%		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Откорректированная цена, руб.		28 737	33 501	26 349	21 975
Материал стен	шлакоблоки	блоки	кирпич	шлакоблок облиц.кирпич	шлакоблок облиц.кирп
Корректировка,%		0,0%	-10,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		28 737	30 151	26 349	21 975
Надворные постройки	нет	есть	нет	нет	есть
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Корректировка, %		-14%	0%	0%	-14%
Откорректированная цена, руб.		24 714	30 151	26 349	18 898
Состояние отделки	без отделки	без отделки	треб.косм.ремонт	без отделки	без отделки
Корректировка, руб.		0,0	-4843,0	0,0	0,0
Корректировка, %		0%	-16%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		24 714	25 308	26 349	18 898
Общая площадь, кв. метров	75,40	147,0	94,0	116,6	146,8
Соотношение площади аналога к оценивае- мому зданию		1,14	1,00	1,14	1,14
Корректировка на площадь		14,00%	0,00%	14,00%	14,00%
Откорректированная цена, руб		28 174	25 308	30 038	21 544
Суммарная поправка по аналогу		52,7%	50,8%	38,7%	52,7%
Удельный вес	1,00	0,243	0,246	0,267	0,243
Коэффициент вариации	14,1%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	26 353,1				
Рыночная стоимость объекта, руб.	1 987 022				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Дополнительная информация (коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена за 1 кв.м., руб		37 415,0	43 617,0	34 305,3	28 610,4
Цена объекта, руб.		5 500 000	4 100 000	4 000 000	4 200 000
Топравка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		37 415,0	43 617,0	34 305,3	28 610,4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи (маркетинговое время)		6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		37 415,0	43 617,0	34 305,3	28 610,4
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Откорректированная цена, руб.		32 289,1	37 641,5	29 605,5	24 690,7
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, ул. Токарева, 9	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, ул. Гоголя, 60	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, ул. Мусы Джалиля, 35	Республика Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Кушнаренково, Парковая ул., 9
Отношение цен однотипных жилых домов по районам города по отношению к самому дорогому району	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		32 289,1	37 641,5	29 605,5	24 690,7
Коммуникации	эл-во	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка, %		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Откорректированная цена, руб.		28 737	33 501	26 349	21 975
Материал стен	сборно-щитовые	блоки	кирпич	шлакоблок облиц.кирпич	шлакоблок облиц.кирпич
Корректировка, %		-20,0%	-28,0%	-20,0%	-20,0%
Откорректированная цена, руб.		22 990	24 121	21 079	17 580
Надворные постройки	нет	есть	нет	нет	есть
Корректировка, %		-14%	0%	0%	-14%
Откорректированная цена, руб.		19 771	24 121	21 079	15 119
Состояние отделки	треб.кап.ремонт	без отделки	треб.косм.ремонт	без отделки	без отделки
Корректировка, руб.		-1480,0	-6323,0	-1480,0	-1480,0
Корректировка, %		-7%	-26%	-7%	-10%
Откорректированная цена, руб.		18 291	17 798	19 599	13 639
Откорректированная цена, руб		18 291	17 798	19 599	13 639
Общая площадь, кв. метров	97,00	147,0	94,0	116,6	146,8
Соотношение площади аналога к оцениваемому зданию		1,14	1,00	1,14	1,14
Корректировка на площадь		14,00%	0,00%	14,00%	14,00%

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkapro2021@mail.ru

Откорректированная цена, руб		20 852	17 798	22 343	15 548
Суммарная поправка по аналогу		80,2%	78,9%	65,7%	82,5%
Удельный вес	1,00	0,246	0,248	0,262	0,244
Коэффициент вариации	15,9%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	19 192,6				
Рыночная стоимость объекта, руб.	1 861 685				

Источник: расчеты Оценщика

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkapro2021@mail.ru

Таблица 11 Согласование результатов

№ п/п	Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная стоимость, руб.
	Удельный вес			0,0	1,0	0,0	
1	Жилой дом кад.№02:36:070128:999	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155	75,4	не применялся	1 987 022	не применялся	1 987 022
2	Жилой дом кад.№02:36:070128:1000	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1	97,0	не применялся	1 861 685	не применялся	1 861 685

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н Кушнареновский, с.Кушнареново определенная по состоянию на 26 июня 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом кад.№02:36:070128:999	Республика Башкортостан, р-н. Кушнареновский, с. Кушнареново, ул. Красноармейская, д. 155	75,4	1 987 000 (Один миллион девятьсот восемьдесят семь тысяч) рублей
2	Жилой дом кад.№02:36:070128:1000	Республика Башкортостан, р-н. Кушнареновский, с. Кушнареново, ул. Султанова, д. 1	97,0	1 862 000 (Один миллион восемьсот шестьдесят две тысячи) рублей

14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из ЕГРП (копия)
2. Технические паспорт (копии)
3. Справки о балансовой стоимости (копии)

15. 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.

16. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Справочники оценщика Ко-Инвест 2020.
2. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. - С-Пб.,1997.
3. С.В. Грибовский. Методы капитализации доходов. – С-Пб.,1997.
4. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р). – М.,1990.
5. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М., 2002.
6. Мжельски М.Б., Ахметов О.А. Один из подходов к определению ликвидационной стоимости//Вопросы Оценки. №3, 2002.
7. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2022. Жилые дома» Под редакцией Лейфера Л. А.
8. Справочник «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022г.Земельные участки
9. Сайты бесплатных объявлений: www.avito.ru, www.cian.ru

ПРИЛОЖЕНИЯ



Красноармейская 155 (14).jpg



Красноармейская 155 (2).jpg



Султанова 1 (3).jpg



Султанова 1 (4).jpg



Султанова 1 (7).jpg



Султанова 1 (8).jpg