



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 013/12-25

**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: 20 февраля 2025г.
Дата составления отчета: 20 февраля 2025г.

г. Уфа – 2025 год

Уважаемый Рамиль Махматович!

По Вашему запросу, согласно договору № 23/107=04 от 10.05.2023 года, 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 20 февраля 2025 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. Кушнарен- ково, ул. Красноармейская, д. 155	75,4	2 114 000 (Два миллиона сто четырнадцать тысяч) рублей
2	Жилой дом кад.№02:36:070128:1000	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнарен- ково, ул. Султанова, д. 1	97,0	2 004 000 (Два миллиона четыре 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» (ФСОН №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 № 23/107=04 от 10.05.2023 года

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 20 февраля 2025 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	2 114 000 (Два миллиона сто четырнадцать тысяч) рублей
2	Жилой дом кад.№02:36:070128:1000	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1	97,0	2 004 000 (Два миллиона четыре тысячи) рублей

1.4 Дата оценки

20 февраля 2025 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 013/12-25 от 20 февраля 2025г.

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

№	Наименование	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
1	Жилой дом кад.№02:36:070128:999	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 02:36:070128:999-02/370/2022-48 от 29.12.2022 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 02:36:070128:999-02/370/2024-54 от 26.09.2024 Запрещение регистрации № 02:36:070128:999-02/370/2024-55 от 25.10.2024
2	Жилой дом кад.№02:36:070128:1000	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 02:36:070128:1000-02/370/2022-49 от 29.12.2022 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 02:36:070128:1000-02/370/2024-55 от 26.09.2024 Запрещение регистрации № 02:36:070128:1000-02/370/2024-56 от 25.10.2024

2.2 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации через аукцион

Отчет №013/12-25 об оценке рыночной стоимости недвижимости

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

20 февраля 2025 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, содержащийся 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	Площадь, кв.м.	Выписка из ЕГРН	Технический паспорт
1	Жилой дом кад.№02:36:070128:999	75,4	05.02.2025г. № КУВИ-001/2025-32390485	инв.№9841 по состоянию на 21.04.2009
2	Жилой дом кад.№02:36:070128:1000	97,0	05.02.2025г. № КУВИ-001/2025-32386576	инв.№9842 по состоянию на 06.05.2009

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (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. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 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	удовлетворительное
Стены	шлакоблок облиц.кирпичем т=0,6	удовлетворительное
Перекрытия	деревянные утепленные	удовлетворительное
Крыша	профнастил	удовлетворительное
Полы	дощатые по деревян.лагам, окр.	удовлетворительное
Проемы	пластиковые	удовлетворительное
Отделка	без отделки	треб. капитальный ремонт
Инженерные коммуникации	электроосвещение	подведено к участку, 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.Кушнареново, репутация средняя
Рельеф	Ровный
Наличие подведенных коммуникаций	Электричество
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как средняя
Ограничение/обременение	Аренда № 02-04-43/011/2012-012 от 28.08.2012 № 02-04/143-04/243/003/2015-315/1 от 05.05.2015

Источник: <https://rosreestr.ru>



Рис.1 источник <https://roskadastr.com/map>

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	удовлетворительное
Стены	сборно-щитовые	удовлетворительное
Перекрытия	деревянные утепленные	удовлетворительное
Крыша	железо	удовлетворительное

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

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 № 02-04-43/011/2012-012 от 28.08.2012 № 02-04/143-04/243/003/2015-413/1от 08.05.2015

Источник: <https://rosreestr.ru>



Рис.1 источник <https://roscadastr.com/map>

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 "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Такие здания подлежат сносу по ветхости. Основными факторами, влияющими на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, являются:

- качество применяемых строительных материалов;
- периодичность и качество проводимых ремонтных работ;
- качество технической эксплуатации;
- качество конструктивных решений при капитальном ремонте;
- период не использования здания;
- плотность заселения.

Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

www.math.rsu.ru

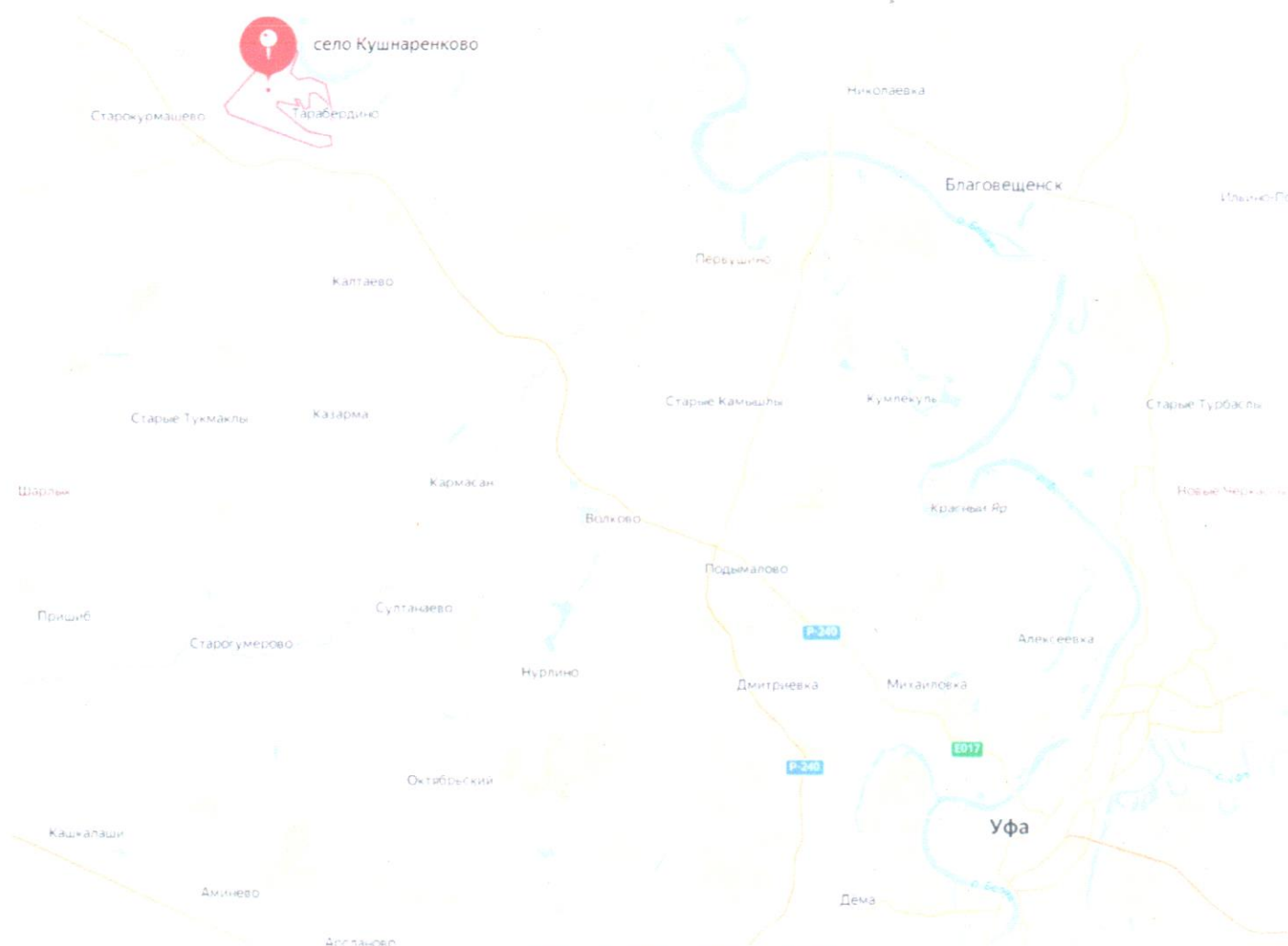


Рис.3 источник <https://yandex.ru/maps/>

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1 Описание социально-экономических условий региона и местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в с. Кушнареново в Республике Башкортостан.

Таблица 5. Подбор аналогов для расчета стоимости земельных участков

№ п/п	Местоположение	Права	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта руб.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	с. Кушнаренково, ул. Мусы Гареева, 57	собственность	продам земельный участок свободный от насаждений и строений. Участок ровный, удобно расположен. Мусы Гареева д.57	1 580,0	1 150 000,0	https://www.avito.ru , 29.01.2025, 8-936-545-80-96
2	с. Кушнаренково, Заводская ул	собственность	Участок расположен на уютной и спокойной улице, в пешей близости с продуктовыми и строительными магазинами, улица имеет асфальтированное покрытие и коммуникации. Возможен торг.	1 200,0	1 100 000,0	https://www.avito.ru , 13.02.2025, 8-933-020-53-49
3	с. Кушнаренково, Сельская ул.	собственность	Нет одобренной ипотеки? Свяжитесь с нами, мы подберем для вас программу на выгодных условиях в одном из банков партнеров. Продается земельный участок ИЖС. Газ есть, проходит по улице. Участок ровный, вода для скважины 30 метров, для колодца 6 метров. Недалеко от участка находится новый детский сад, магазины, остановка. До улицы асфальт, быстрый съезд на трассу. Участок расположенный по адресу: ул. Сельская. Общая площадь 15,75 соток	1 575,0	1 190 000,0	https://www.avito.ru , 08.02.2025, 8-965-661-33-90
4	с. Кушнаренково, Рыбежная ул., 18	собственность	Продается ровный, правильной формы земельный участок, 15,8 соток. Участок находится в новом, в активно развивающемся микрорайоне Андреевский. Есть рядом детский сад, магазины, новая поликлиника, также ездит школьный автобус.	1 580,0	1 400 000	https://www.avito.ru , 29.01.2025, 8-932-713-95-89

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
цена за 1 кв.м., руб		727,8	916,7	755,6	886,1
цена предложения, руб.		1 150 000	1 100 000	1 190 000	1 400 000
передаваемые права	кратк.аренда	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка,%		-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
исправленная цена, руб		575,0	724,2	596,9	700,0
условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка,%		0%	0%	0%	0%
исправленная цена, руб		575,0	724,2	596,9	700,0

Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		575,0	724,2	596,9	700,0
Условия рынка (срок экспозиции)	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес	12 мес
Корректировка на торг, %		0%	0%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		575,0	724,2	596,9	700,0
Условия рынка (тип продажи)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-14,6%	-14,6%	-14,6%	-14,6%
Откорректированная цена, руб		491,1	618,4	509,7	597,8
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с/с. Кушнаренковский, с. Куш- наренково, ул. Красноар- мейская, д. 155	с. Кушнаренково, ул. Мусы Гареева, 57	с. Кушнаренково, Заводская ул	с. Кушнаренково, Сельская ул.	с. Кушнаренково, бежная ул., 1
Отношение цен земельных участков по распо- ложению относительно населенного пункта	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		491,1	618,4	509,7	597,8
Вид использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		491,1	618,4	509,7	597,8
Наличие улучшений	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		491,1	618,4	509,7	597,8
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участ
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		491,1	618,4	509,7	597,8
Общая площадь, кв. метров	1 499,0	1 580,0	1 200,0	1 575,0	1 580,0
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		491,1	618,4	509,7	597,8
Суммарная поправка по аналогу		35,6%	35,6%	35,6%	35,6%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	11,4%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	554,00				

Источник: расчеты Оценщика

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

e-mail: ocenkapro2021@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 зу,руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с/с. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Красноармейская, д. 155	02:36:070128:522	1499	554,00	830 446,00
2	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с/с. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1	02:36:070128:534	1623	554,00	899 142,00

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8. Подбор аналогов для расчета стоимости жилых домов

№ /п	Местоположение	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта руб.	Источник информации, дата публикации объявления, конт. тел.
1	Башкортостан респ., Кушнаренково село, ул. Новая, 21	Прекрасная возможность стать владельцем уютного дома 2004 года постройки в живописном селе Кушнаренково! Особенности дома: 3 большие спальни: Просторные и светлые комнаты для комфортного проживания. Просторный зал и кухня: Идеальное место для семейных встреч и приготовления любимых блюд. Санузел в доме: Удобство и комфорт для всей семьи. Земельный участок: 17 соток: Большой участок, на котором много насаждений, что создаст атмосферу уюта и спокойствия. Баня: Отличное место для отдыха и расслабления. Гараж: Защитит ваш автомобиль от непогоды. Сарай: Дополнительное пространство для хранения инструментов и других вещей. Дополнительная информация: 1 собственник: Чистая сделка без обременений.	120	4 600 000	https://www.cian.ru , 12.02.2025, 8-908-350-21-60
2	с. Кушнаренково, мкр-н Андреевский	Продаётся новый дом в мкр. Андреевский. Ленточный армированный фундамент, стены керамзитоблок, утеплен пеноплексом и обшит сайдингом. По периметру дома сделан армопояс. Натяжные потолки по всему дому, стены зашпаклеваны под обои, межкомнатные двери установлены. Отопление тёплые полы и установлены радиаторы. Электричество на 380. На участке колодец и шамбо. Участок ровный 15 соток, тихое спокойное место. Продажа от собственника, торг.	75	4 100 000	https://www.avito.ru , 30.01.2025, 8-967-517-03-79
3	с. Кушнаренково, Виноградная ул	Продается двухэтажный дом площадью 172,3 кв.м. на участке 8 соток. Это идеальное предложение для тех, кто мечтает о комфортной семейной жизни в спокойной обстановке. Первый этаж органично объединяет просторную гостиную площадь которой 22,9 кв.м, где можно собираться всей семьей и проводить теплые вечера в кругу близких и друзей. Великолепная кухня площадью 19,8 кв.м. На втором этаже расположены 3 уютные и просторные спальни, где каждому члену семьи будет достаточно места для отдыха. Участок в 8 соток окружает дом и является настоящей зеленой зоной, где можно создать сад с прекрасными цветами, выращивать овощи и фрукты, а также проводить время на свежем воздухе. Если вы мечтаете о собственной огороде или животных, то у вас будет много места для реализации своих идей. Этот дом предлагает уникальную возможность создать идеальное место для семьи, где каждый найдет своё место и уют. Невероятные возможности этого предложения говорят сами за себя. Не упустите шанс приобрести эту уникальную недвижимость и начать новую главу своей жизни в прекрасном доме с баней на просторном участке! Позвоните нам прямо сейчас, чтобы запланировать про-	172,3	7 500 000	https://www.avito.ru , 17.02.2024, 8-932-713-95-94

смотр и сделать первый шаг к вашей новой жизни в этом удивительном месте. Помогу с одобрением ипотеки. Условия приобретения: Наличный расчет Ипотека Один взрослый собственник. Без долгов и обременений. Записывайтесь на показ в удобное для вас время. Помогу одобрить ипотеку .

4

Срочно!!! Продается дом в связи с переездом в другой регион. Возможен обмен на квартиру в городе Набережные Челны. Продается великолепный двухэтажный дом общей площадью 98,5 кв. м, расположенный на земельном участке 7,43 сотки в живописном селе Кушнареново. Это идеальное место для комфортной и размеренной жизни вдали от городской суеты. Дом отличается просторной планировкой и светлыми, уютными помещениями. На первом этаже расположены кухня-гостиная, создающая атмосферу уюта и тепла, кухня, а также котельная с душевой . Этот уровень идеально подходит как для семейных ужинов, так и для встреч с друзьями. На втором этаже находятся 2 спальни, которые обеспечивают идеальные условия для отдыха и уединения. Просторные комнаты легко адаптируются под любые нужды: вы сможете организовать кабинет, детскую или комнату для хобби. Большие окна наполняют пространство светом и создают гармоничную атмосферу. Имеется просторная гостиная и санузел. Прихожая светлая, можно вместить большой шкаф-купе для хранения одежды. Земельный участок в 7,43 сотки открывает большие возможности для обустройства уютного двора: вы сможете создать сад, установить беседку, а также организовать площадку для отдыха на свежем воздухе. Из насаждений: яблони, слива, виноград, малина, ежемалина, клубника, голубика, жимолость. Земельный участок огороженный профнастилом, угловой, с двух сторон имеются ворота. Также к дому прилагается гараж на 2 машины, что станет настоящим преимуществом для автолюбителей. Вы будете уверены в безопасности своего автомобиля и сэкономите время, необходимое для уборки снега или защиты от непогоды. Село Кушнареново предлагает отличные условия для жизни: развитая инфраструктура, магазины, школы и детские сады находятся в шаговой доступности, а свежий воздух и спокойная атмосфера позволят наслаждаться каждым днем. Не упустите возможность стать владельцем этого чудесного дома! Звоните для получения более подробной информации и организации просмотра. Ваш новый уютный дом ждет вас! Звоните, пишите!

с. Кушнареново, Красноармейская ул., 197

98,5 4 200 000 <https://www.avito.ru,01.02.2024,8960-385-13-27>

Источник: СМИ

Таблица 9. 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
Цена за 1 кв.м. , руб		38 333,3	54 666,7	43 528,7	42 639,6
Цена объекта,руб.		4 600 000	4 100 000	7 500 000	4 200 000

Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		38 333,3	54 666,7	43 528,7	42 639,6
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		38 333,3	54 666,7	43 528,7	42 639,6
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.		38 333,3	54 666,7	43 528,7	42 639,6
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-16,1%	-16,1%	-16,1%	-16,1%
Откорректированная цена, руб.		32 161,7	45 865,3	36 520,6	35 774,6
Местоположение объекта	Кушнаренковский р-н, с/с Кушнаренковский, с Кушнаренково, ул Красноармейская, д 155	Башкортостан респ., Кушнаренково село, ул. Новая, 21	с. Кушнаренково, мкр-н Андреевский	с. Кушнаренково, Ви-ноградная ул	с. Кушнаренково, Красноармейская ул., 197
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		32 161,7	45 865,3	36 520,6	35 774,6
Коммуникации	Подведены к участку	Заведены в дом	Заведены в дом	Заведены в дом	Заведены в дом
Корректировка, %		-17,00%	-17,00%	-17,00%	-17,00%
Откорректированная цена, руб.		26 694	38 068	30 312	29 693
Материал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		26 694	38 068	30 312	29 693
Надворные постройки	нет	есть	нет	нет	есть
Корректировка, %		-13%	0%	0%	-13%
Откорректированная цена, руб.		23 224	38 068	30 312	25 833
Состояние отделки	без отделки	стандарт	предчистовая	предчистовая	стандарт
Корректировка, %		-16%	-7%	-7%	-16%
Откорректированная цена, руб.		19 508	35 403	28 190	21 700
Общая площадь, кв. метров	75,40	120,0	75,0	172,3	98,5
Соотношение площади аналога к оцениваемому зданию		1,12	1,00	1,12	1,00
Корректировка на площадь		12,00%	0,00%	12,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		21 849	35 403	31 573	21 700
Суммарная поправка по аналогу		74,1%	40,1%	52,1%	62,1%
Удельный вес	1,00	0,225	0,275	0,257	0,243
Коэффициент вариации	25,1%				

Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	28 039,6
Рыночная стоимость объекта, руб.	2 114 189

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
Цена за 1 кв.м. , руб		38 333,3	54 666,7	43 528,7	42 639,6
Цена объекта,руб.		4 600 000	4 100 000	7 500 000	4 200 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		38 333,3	54 666,7	43 528,7	42 639,6
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на дату продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		38 333,3	54 666,7	43 528,7	42 639,6
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.		38 333,3	54 666,7	43 528,7	42 639,6
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-16,1%	-16,1%	-16,1%	-16,1%
Откорректированная цена, руб.		32 161,7	45 865,3	36 520,6	35 774,6
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н. Кушнаренковский, с. Кушнаренково, ул. Султанова, д. 1	Башкортостан респ., Кушнаренковский сельсовет, Кушнаренково село, ул. Новая, 21	с. Кушнаренково, мкр-н Андреевский	с. Кушнаренково, Виноградная ул	с. Кушнаренково, Иноармейская ул.,
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		32 161,7	45 865,3	36 520,6	35 774,6
Коммуникации	Подведены к участку	Заведены в дом	Заведены в дом	Заведены в дом	Заведены в дом
Корректировка,%		-17,00%	-17,00%	-17,00%	-17,00%
Откорректированная цена, руб.		26 694	38 068	30 312	29 693
Материал стен	сборно-щитовые	капитальный	шлакоблок	кирпич	кирпич
Корректировка,%		-26,0%	-26,0%	-26,0%	-26,0%
Откорректированная цена, руб.		19 754	28 170	22 431	21 973
Надворные постройки	нет	есть	нет	нет	есть
Корректировка, %		-13%	0%	0%	-13%
Откорректированная цена, руб.		17 186	28 170	22 431	19 116
Состояние отделки	без отделки	стандарт	предчистовая	предчистовая	стандарт
Корректировка, %		-16%	-7%	-7%	-16%

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

Откорректированная цена, руб.		14 436	26 199	20 861	16 058
Общая площадь , кв. метров	97,00	120,0	75,0	172,3	98,5
Соотношение площади аналога к оцениваемому зданию		1,12	1,00	1,12	1,00
Корректировка на площадь		12,00%	0,00%	12,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		16 168	26 199	23 364	16 058
Суммарная поправка по аналогу		100,1%	66,1%	78,1%	88,1%
Удельный вес	1,00	0,233	0,267	0,255	0,245
Коэффициент вариации	25,1%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	20 654,8				
Рыночная стоимость объекта, руб.	2 003 515				

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н Кушнарковский, с.Кушнарково определенная по состоянию на 20 февраля 2025 года составляет округленно:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом кад.№02:36:070128:999	Республика Башкортостан, р-н. Кушнарковский, с. Кушнарково, ул. Красноармейская, д. 155	75,4	2 114 000 (Два миллиона сто сорок четыре тысячи) рублей
2	Жилой дом кад.№02:36:070128:1000	Республика Башкортостан, р-н. Кушнарковский, с. Кушнарково, ул. Султанова, д. 1	97,0	2 004 000 (Два миллиона четыре 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-2024. Жилые дома» Под редакцией Лейфера Л. А.
8. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2024г.Земельные участки.
9. Сайты бесплатных объявлений: www.avito.ru, www.cian.ru

ПРИЛОЖЕНИЯ



Красноармейская 155 (1).jpg



Красноармейская 155 (10).jpg



Красноармейская 155 (11).jpg





Султанова 1 (5).jpg



Султанова 1 (3).jpg



Султанова 1 (18).jpg

