

**Индивидуальный предприниматель Беднова Т.В.
ОГРНИП 318032700017533**

**независимая экспертная оценка всех видов собственности *
* риэлтерская деятельность **

**ОТЧЕТ № 1/18
об оценки рыночной стоимости
земельного участка и расположенного на нем
объекта незавершенного строительства,
по адресу: РБ, Кабанский район,
п.Каменск, ул.Советская, дом № Б/Н**



***Заказчик: Администрация МО ГП «Каменское»
Исполнитель: ИП Беднова Т.В.***

**с. Кабанск
2018 г.**

Согласно договору № 1 от 17.05.2018г. на проведение оценочных работ оценщик ИП Беднова Т.В. выполнил работу по обоснованию рыночной стоимости земельного участка и расположенного на нем незавершенного строительством объекта (фундамент) по адресу: РБ Кабанский район, п.Каменск, ул.Советская, дом № б/н

Все необходимые расчеты выполнены на основании предоставленной документации и отражены в соответствующих главах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Данный Отчет об оценке должен рассматриваться как цельный документ. Приложения являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на собственном опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, телефонных интервью, в ходе которых была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

Исходя из целей оценки, все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной стандартами оценки, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №№254,255,256 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3).

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости объекта оценки использовался сравнительный подход.

Оценщик свидетельствует, что работа, проведена квалифицированно, добросовестно, с применением всех возможных методик, Оценщик не имеет личной заинтересованности в результатах оценки.

Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могли быть обнаружены иначе, как при изучении документов и визуальном осмотре.

Информация на предъявленное к оценке имущество была признана полной со слов заказчика, её проверка в задачи данной работы не входила, оценщик ответственности за юридическую достоверность право подтверждающих документов не несет.

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества по состоянию на 17.05.2018 г. составляет 327299 руб.**

(Триста двадцать семь тысячи двести девяносто девять рублей), без учета НДС, в т.ч.

- рыночная стоимость фундамента составляет 290302 руб
- рыночная стоимость земельного участка составляет 36997

Оценщик

Беднова Т.В

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Данный Отчет об оценке должен рассматриваться как цельный документ. Приложения являются неотъемлемой частью данного Отчета. Структура Отчета соответствует логике проведения процедуры оценки.

В данном разделе определено задание на оценку, приведены допущения и ограничения, сделанные в процессе работы, объяснены профессиональные термины и указаны источники использованной информации. Последующие разделы Отчета посвящен анализу собранной информации по внешним и внутренним источникам; дано описание и характеристика объекта оценки, приведен анализ рынка. Заключительный раздел (стр. 17-23) посвящен непосредственно определению рыночной стоимости объекта оценки.

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, телефонных интервью, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

Исходя из целей оценки, все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №№254,255,256 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3).

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости объекта оценки использовался сравнительный подход.

Основные факты и выводы приведены в таблице ниже.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок 03:09:250204:99 Незавершенное строительство (фундамент) 03:09:000000:12090 по адресу: РБ, Кабанский район, п.Каменск, ул.Советская, дом № б/н
Результаты оценки, полученные при использовании подходов к оценке	При определении рыночной стоимости вышеуказанного объекта использован затратный подход. Результаты расчетов смотреть на стр. 14
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки	327299 руб. <i>(Триста двадцать семь тысячи двести девяносто девять рублей)</i>

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на оценку № 1 от 17.05. 2018 года, Задание на оценку (Приложение №1 к Договору на оценку).
Объект оценки	Земельный участок площадью 484 кв.м. и расположенный на нем объект незавершенного строительства (железобетонный фундамент) Общая площадь застройки 252,6 кв.м.
Имущественные права на объект оценки	Муниципальная собственность
Собственник объекта оценки	Муниципальное образование «Городское поселение «Каменское» Кабанского района РБ
Определяемый вид стоимости	Определение рыночной стоимости объекта оценки в текущем использовании.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи объекта оценки.
Остаточная балансовая стоимость	Данные Заказчиком не предоставлены
Дата осмотра	17 мая 2018г.
Дата оценки	17 мая 2018 года.
Срок проведения оценки	17-18 мая 2018 года
Номер, дата составления отчета	№ 1/18, дата составления 18 мая 2018 года
Форма отчета	Письменная, полный развернутый отчет

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщики исходят из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.
2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
3. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
4. От Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно.
6. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов.

7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителях не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
8. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Задаaniem на оценку.
9. Мнение Оценщиков относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

На основании договора на оценку рыночной стоимости имущества, находящегося в муниципальной собственности МО ГП «Каменское», расположенного в п.Каменск по ул. Советская б/гн ЗАКАЗЧИК поручает, а ИСПОЛНИТЕЛЬ производит оценку вышеуказанных объектов.

3.1. Заказчик: Муниципальное образование «Городское поселение «Каменское», в лице Главы Администрации Левина Василия Тихоновича

3.2. Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Беднова Т.В ОГРН 318032700017533 запись о государственной регистрации внесена 15.05.2018 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Бурятия

Сведения о специалистах, участвовавших в оценке: Беднова Татьяна Викторовна (диплом о профессиональной подготовке ПП № 437453 Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, дающий право на ведение деятельности в сфере "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности" регистрационный номер 3303-1А)., является членом Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков", включена в реестр Оценщиков, регистрационный номер 004295.

Страховой полис: № 03 00 ОО-000004/18, выданным ООО "Центральное страховое общество»

Страховая сумма 5000000 (Пять миллионов) рублей.

Срок страхования с 16.05.2018 г. по 15.05.2019 г.

Стаж работы в оценочной деятельности - 16 лет

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ. **использованные оценщиком при проведении оценки**

4.1. Сертификация оценки

Составивший представленный отчет эксперт удостоверяет правомерность следующих положений:

- 1) Экспертом использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах сведений, которыми он располагал на момент оценки.
- 2) Все материалы, выводы и заключения отчета действительны в пределах лимитирующих условий и ограничений, приведенных далее в отчете.
- 3) Эксперт не имеет никакой корыстной заинтересованности, или зависимости от представленного им результата оценки.

- 4) Процедура оценки и содержание отчета соответствуют требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Постановлениям правительства Российской Федерации, Госстрою и Госкомстата, а так же стандартам профессиональной практики оценки.

4.2. Лимитирующие условия и ограничения.

- 1) Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и только для целей в нем указанных
- 2) При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной и не проводил ее проверки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Юридическая экспертиза прав не производилась.
- 3) Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
- 4) Недвижимое имущество оценивается свободным от долговых обязательств под заклад имущества.
- 5) Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за точность измерений.
- 6) Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие скрытых дефектов, которые нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объекта, ни за необходимость выявления таковых.
- 7) Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи) по объектам недвижимости. Все обзорные материалы включены в отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
- 8) От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- 9) Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- 10) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан по цене, указанной в настоящем отчете.
- 11) Итоговая величина определяемой рыночной стоимости действительна на указанную в отчете дату оценки и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- 12) Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В настоящей оценке Оценщиком использовалась рыночная база оценки (вид стоимости). Понятие рыночной стоимости определяется в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации от 29 июля 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки.

В ходе выполнения настоящей работы по определению рыночной стоимости объекта оценки применялись следующие стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности.

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №254
- Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2005), выпущенный РОО в полном соответствии с принятыми «Международными стандартами оценки»
- Международные стандарты оценки.

Вид определяемой стоимости: Оценка выполнялась исходя из определения рыночной стоимости при существующем использовании

В соответствии со стандартом российского общества оценщиков СТО РОО 21-01-98 (Основные положения)

п. 4.18:

Рыночная стоимость при существующем использовании — это оцениваемая на основе продолжения существующего использования, но при допущении незанятости недвижимости сумма, за которую недвижимость следует обменивать на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой стороны действовали компетентно, расчетливо и без принуждения.

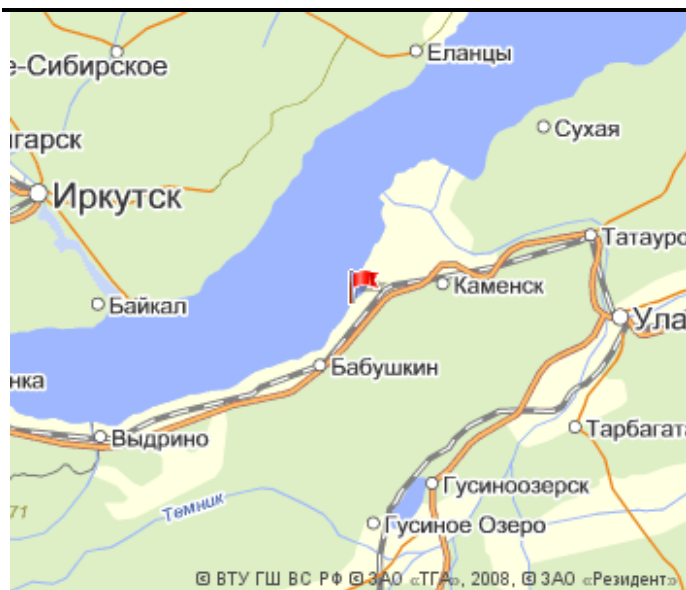
п. 6.5

При оценке недвижимости, занимаемой владельцем для использования в деятельности предприятия (бизнеса) в качестве базы оценки применяется:

- рыночная стоимость при существующем использовании — для неспециализированной недвижимости, включая недвижимость, оцениваемую на основе ее коммерческого потенциала.
- остаточная стоимость замещения — для специализированной недвижимости.

п.3.2

Специализированная недвижимость – это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местом положения или сочетанием этих факторов.



6. ИНФОРМАЦИЯ О РАЙОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Краткие сведения о Республике Бурятия

Республика Бурятия является субъектом Российской Федерации и входит в состав Сибирского Федерального округа. Административно-хозяйственным и культурным центром республики является г. Улан-Удэ. Расстояние по железной дороге от г. Улан-Удэ до г. Москвы – 5519 км, а до Тихого океана – 3500 км. Площадь

Республики Бурятия составляет 351,3 тыс. км². Бурятия расположена в южной части Восточной Сибири, южнее и восточнее озера Байкал. На юге Республика Бурятия граничит с Монголией, на юго-западе – с Республикой Тыва, на северо-западе – с Иркутской областью, на востоке – с Читинской областью. На территории республики расположены **23 муниципальных образования, 6 городов, 29 поселков городского типа, 615 населенных пунктов**. Численность постоянного населения на 1 января 2004 г. составила 974,3 тыс. чел., средняя плотность населения – 3,0 чел. на 1 кв. км. Городское население составляет около 60 % от всего населения республики, сельское – около 40 %, в столице республики проживает около трети населения республики. Коренное население республики – буряты, эвенки и сойоты. Национальный состав республики, по данным переписи 1989 г., был следующим: русские – 70 %, буряты – 24 %, украинцы – 2,2 %, другие национальности – 3,8 %.

Климат Бурятии – резко-континентальный, с холодной зимой и жарким летом. Зима холодная, с сухим морозом и малым количеством снега. Весна ветреная, с заморозками и почти без осадков. Лето короткое, с жаркими днями и прохладными ночами, с обильными осадками в июле и августе. Осень наступает незаметно, без резкой смены погоды, в отдельные годы она бывает долгой и теплой. Средняя температура летом +18,5 0С, зимой –22 0С, а среднегодовая температура –1,6 0С. За год в среднем выпадает 244 мм осадков. На территории Бурятии находится большая часть (около 60% береговой линии) **озера Байкал** – самого глубокого пресноводного озера в мире. Длина Байкала – 636 км, ширина – от 25 до 79 км. Общая длина береговой линии Байкала 2100 км, а площадь акватории – 31,5 тыс. м². Максимальная глубина – 1637 м, средняя – 730 м. Байкал является природным резервуаром пятой части мировых запасов пресной воды высочайшего качества. В озере обитает 2500 различных видов животных и рыб, 250 из которых являются эндемиками.

Экономика в Бурятии:

Машиностроение и металлообработка: электротехнические, приборостроительные предприятия, производство машин для животноводства и кормопроизводства, средств автоматизации и запчастей к ним и др.

Лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность: Селенгинский целлюлозно-картонный комбинат. Производство стройматериалов. Лёгкая (главным образом трикотажная) и пищевая промышленность.

Добыча бурого угля, графита; добыча и переработка вольфрамо-молибденовых руд, апатитов и др.

Гусиноозёрская ГРЭС.

Главные промышленные центры: города Улан-Удэ, Гусиноозёрск, Закаменск; ПГТ Селенгинск, Каменск.

Животноводство (крупный рогатый скот мясо-молочного направления); овцеводство, свиноводство, птицеводство. Посевы зерновых (главным образом пшеница) и кормовых культур. Пушной промысел, звероводство.

Судоходство по озеру Байкал, рекам Селенга и Баргузин.

грКурорты: Аршан, Саяны, Горячинск.

6.2 Анализ рынка недвижимости в Бурятии

По прогнозам аналитиков, в 2018 году рынок ипотеки продолжит уверенно развиваться, выступая ключевым инструментом поддержки платежеспособного спроса на жилье. По прогнозам АИЖК, в этом году 1,3 млн семей улучшат жилищные условия с помощью ипотеки, объемы выдачи увеличатся до уровня 2,5-2,7 трлн руб. Это подтверждают итоги января: за первый месяц выдано 78 тыс ипотечных кредитов на 148,3 млрд руб.

Это более чем в два раза превышает уровень января 2017 года. Качество ипотечного портфеля на балансах банков продолжает улучшаться. Снижение ключевой ставки Банка России до 7,5 проц в феврале 2018 будет способствовать продолжению тенденции к снижению ставок в первой половине 2018 года

По данным Банка России в январе 2018 года выдано 78 тыс ипотечных кредитов на сумму 148,3 млрд руб. Это на 95 проц больше, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и на 105 проц - в денежном. Это практически соответствует предварительной оценке, ранее оглашенной АИЖК (120-140 млрд руб). Январские темпы роста существенно превышают наблюдаемые с мая 2017 года значения. Напомним, в период с мая по декабрь 2017 года темпы роста ипотеки (месяц к месяцу аналогичного периода прошлого года) составляли примерно 40-70 проц. Текущие темпы роста во много вызваны эффектом низкой базы начала 2017 года.

На сегодняшний день цены на рынке недвижимости стабилизировались на уровне цен 017г, в целом разброс цен очень большой, так как некоторые продавцы все еще повышают стоимость. Снижение процентных ставок по ипотечным кредитам положительно сказывается на покупательной способности граждан

Анализ аренды помещений свободного назначения: В 2017 году чаще всего на рынке предлагались помещения площадью от 20 до 100 кв.м. По сравнению с прошлым годом увеличился объем предложений помещений. В основном предложение помещений свободного назначения сконцентрировано в центральной части г.Улан-Удэ. В удаленных районах предлагается всего пятая часть всех помещений.

Основной спрос на помещения свободного назначения сосредоточен на небольших площадях от 20 до 50 кв.м. причем наиболее востребованными являются помещения с отдельными входами, имеющие хорошие визуальные показатели, т.е расположенные на первой линии домов. Важна так же близость к центру, покупателей интересуют места с высокой проходимостью и хорошей пешеходной доступностью

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Сведения об имущественных правах

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее: 1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении

принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Правомочия собственника образуют полное право собственности, когда собственник обладает в полной мере всеми тремя правомочиями.

В задачу настоящего отчета не входило проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки.

При определении стоимости имущества оценщики исходили из следующего:

- 1) право собственности или иные права на оцениваемый объект оформлены и отражены в соответствующих документах;
- 2) у сторон предшествующих сделок с оцениваемым объектом (участников цепочки по отчуждению объекта) нет оснований для признания сделок недействительными.

7.2. Сведения об обременениях: Недвижимое имущество оценивается свободным от долговых обязательств и прав третьих лиц.

7.3 Сведения о физических свойствах объектов оценки:

Имущество, оцениваемое в данной работе относится к незавершенному строительством объекту. Представляет собой фундамент под многоквартирный дом, монолитный, перекрытие отсутствует.



Вид определяемой стоимости: Оценка выполнялась исходя из определения **рыночной стоимости**. Под обоснованной рыночной стоимостью объекта оценки, в соответствии с Федеральным Законом "Об оценочной деятельности " №135-ФЗ от 29.07.1998 г.,

подразумевается наиболее вероятная цена, которая сложится при продаже объектов недвижимости на свободном конкурентном рынке при соблюдении всех необходимых для продажи условий:

- Покупатель и продавец не связаны между собой, не зависимы и не находятся под влиянием как со стороны друг друга, так и со стороны третьих лиц;
- Покупатель и продавец обладают всей полнотой информации для принятия решений и действуют разумно, осмотрительно, в собственных интересах, совпадающих со стандартной мотивацией данного сегмента рынка;
- Сделка купли-продажи не является вынужденной ни для одной из сторон, принимающих в ней участие;
- Сделка проходит на типичных для данного сегмента рынка условиях платежа и налогообложения;
- Для совершения сделки выбрано оптимальное время;
- Оплата проводится наличными или путем выработки финансовых договоренностей, сравнимых с оплатой наличными.

7.4. Оцениваемые права на имущество

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В задачу настоящего отчета не входило проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки.

При определении стоимости имущества оценщики исходили из следующего:

- 1) право собственности или иные права на оцениваемый объект оформлены и отражены в соответствующих документах;
- 2) у сторон предшествующих сделок с оцениваемым объектом (участников цепочки по отчуждению объекта) нет оснований для признания сделок недействительными.

Проведенный анализ документов, представленных Заказчиком, позволяет сделать следующие выводы о фактическом объеме и качестве прав на объект оценки.

СОБСТВЕННИК объекта оценки: муниципальное образование «Городское поселение «Каменское», право собственности на объект оценки подтверждено Выписками из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.04.2018г от 24.09.2014г.

Оценка выполнена по состоянию на день осмотра, т.е. 17.05.2018 г.

8. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

При определении стоимости недвижимости обычно используется три основных подхода:

- Доходный подход

- Рыночный подход
- Затратный подход

Оцениваемое имущество относится к незавершенному строительством объекту. По мнению Оценщика, расчет будет произведен с применением затратного подхода, т.к. два других подхода в данном случае не дадут объективных результатов.

Затратный подход

Существует ряд серьезных оснований для использования затратного подхода при оценке собственности. Среди них отвечают нашим интересам следующие: оценки на пассивных рынках и итоговое согласование стоимости. Использование затратного подхода включает определение полной стоимости замещения или воспроизводства. *Воспроизводство* - создание точной копии оцениваемой собственности. *Замещение* - создание объекта, имеющего такую же функциональную полезность, но изготовленного по современным стандартам, потребностям и дизайну и предполагает, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного (по назначению и качеству) объекта в установленных временных границах.

Полная восстановительная стоимость определяется расходами на строительство объекта-аналога в текущих ценах. В данном случае считаю возможным применить **метод укрупненных элементных показателей стоимости**. Как показывает практика оценки данный метод оценки характеризуется относительной погрешностью расчетов в пределах 10 %. Для более точного расчета необходимо представить в распоряжение оценщика проектно-сметную документацию и сведения о проведении капитальных ремонтов.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{\text{затр}} = C_{\text{зу}} + C_{\text{н.с}} - И$$

$C_{\text{затр}}$ - Стоимость объекта оценки, найденная затратным подходом,

$C_{\text{зу}}$ - Стоимость земельного участка

И – накопленный износ

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Описание участка	производств	ИЖС	ИЖС
Местоположение	Закалтус	Кабанюки	Каменск
Цена предложения		120000	100000
Площадь, кв.м.	484	1300	1500
Цена предложения, руб./кв.м		92,3076923	66,6666667
Источник		www.domofond.ru	
Скидка на торг %		0,7	0,7
Обоснование введения корректировки		Корректировка на торг. Корректировка применена в связи с тем, что для сопоставимых объектов известны только цены предложения. В текущих условиях (финансовый кризис и высокий уровень рисков) продавцы готовы идти на снижение цен за объекты недвижимого имущества. Скидка может достигать до 30%. Корректировка на торг принята в размере 10%	
Стоимость за 1 кв.м., руб., с учетом скидки на торг		64,6153846	46,6666667
Права на земельный участок	собств	собств	собств

Отчет
Об оценки рыночной стоимости незавершенного строительством объекта

Корректировка для приведения к праву собственности, %		1	1
Обоснование введения корректировки		В данном случае корректировки не требуется	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		64,6153846	46,6666667
Условия финансирования		рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		1	1
Обоснование введения корректировки		В данном случае корректировки не требуется	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		64,6153846	46,6666667
Особые условия продажи		рыночн	рыночн
Корректировка на условия продажи, %		1	1
Обоснование введения корректировки		В данном случае корректировки не требуется	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		64,6153846	46,6666667
Условия рынка (дата предложения)	07.02.2018	1 квартал	1 квартал
Корректировка на разреш исполз, %		1,5	1,5
Обоснование введения корректировки		Земельные участки для произв целей дороже	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		96,9230769	70
Местоположение объекта		Кабанюки	Каменск
Корректировка на местоположение объекта		0,7	1
Обоснование введения корректировки		При прочих равных условиях, цена в значительной степени зависит от места расположения объекта оценки	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		67,8461538	70
корректировка по площади		1,19464161	1,02609276
Обоснование введения корректировки		С увеличением площади уменьшается стоимость единицы	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		81,05	71,83
Весовые коэффициенты		1,00	1,00
Среднерыночная ст-ть за ед		76,44	
Рыночная стоимость земельного участка	36996,456		

Расчеты рыночной стоимости незавершенного строительства сведены в таблицу:

Год постройки	1992
Материал стен	Бетон монолит
группа капитальности	
Общая площадь	252,6
объем помещений	2273,4
№ сборник № таблицы	УПВС-28 разде III т.137 "а"
ПВС аналога в ценах 1969 г	30,80
Корректировки	1,00
Поправки на4 клим район	1,09
Индексы 1969-1984г	1,03
	1,17
Региональный индекс по состоянию на апрель 2018г	216,39
Стоимость 1куб.м.	8 754,62
ПВС	19 902 761,71
Стоимость нового строительства	21 893 037,89
тепень готовности	0,04
	875 721,52
Физический износ	0,49
Остаточная стоимость	21 463 934,34
Функциональный износ	0,00
Внешний износ	0,35
Рыночная стоимость помещений	290 301,68
Рыночная стоимость зем. Участка	36996,56
Рыночная стоимость объекта оценки	327 298,68

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

На основании имеющейся информации, визуального осмотра сооружения и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, определяю рыночную стоимость оцениваемого недвижимого имущества – незавершенного строительством объекта (фундамент), по состоянию на 17.05.2018 г. равной 327299 руб.

(Триста двадцать семь тысячи двести девяносто девять рублей), без учета НДС, в т.ч.

- рыночная стоимость фундамента составляет 290302 руб*
- рыночная стоимость земельного участка составляет 36997 руб., с учетом округления*

Оценщик



Беднова Т.В

Отчет
Об оценки рыночной стоимости незавершенного строительством объекта

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kabansk-173670132

Интернет Mail.Ru Поиск в Интернете Bookmarks Яндекс Почта О проекте - Правила выжи

120 000 РУБ. **Земли поселений на продажу**
ул Школьная, Кабанск, Бурятия
Кабанск

Связаться с владельцем 8 950 396-70-89

Участок 13 сот. (ИЖС)

Продам участок ИЖС 13 соток с. Нюки, недалеко от Кабанска. Рассмотрю все варианты.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 120 000 РУБ.	Площадь: 13 Соток
Цена за сотку: 9 231 РУБ.	Дата обновления объявления: 12/11/2016
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 12/11/2016
Тип объекта: Земли поселений	Номер в каталоге: 173670132

—



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Беднова Татьяна Викторовна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 8107 № 180145, выдан 07.02.2008г.

Отделением УФМС России по Республике Бурятия в Кабанском р-не

(серия, выданный документ)

включен в реестр членов РОО:

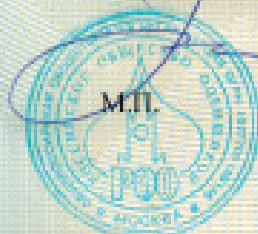
« 17 » апреля 2008г., регистрационный № 004295

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 07 » мая 2017 года.

Президент

С.А. Табакова



0023828 *

