

## ОТЧЕТ № 26

Об оценке рыночной стоимости однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Строителей, д.91, корп.5, кв.5

**ЗАКАЗЧИК:** Государственное унитарное предприятие ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** Индивидуальный предприниматель Смирнова Елена Борисовна

Дата проведения оценки: 26 октября 2019 г.

Дата составления отчета: 26 октября 2019 г.

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании рамочного договора № 19 (19/366=04) от 27.08.2019 года оценщик произвел оценку рыночной стоимости однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Строителей, д.91. корп.5, кв.5.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта для залога, в качестве обязательств по кредиту.

Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1 (утв. приказом Правительства РФ № 297 от 20.05.2015 г.), ФСО № 2 (утв. приказом Правительства РФ № 298 от 20.05.2015 г.), ФСО № 3 (утв. приказом Правительства РФ № 299 от 20.05.2015 г.), ФСО № 7 (утв. приказом Правительства РФ № 611 от 25.09.2014 г.), действующим законодательством РФ.

В рамках настоящего Отчёта расчёт рыночной стоимости оцениваемого объекта производился сравнительным подходом. Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения анализа, можно сделать следующее заключение.

Подход к оценке	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.	Удельный вес
Затратный подход	Не применялся	0%
Сравнительный подход	1 171 449,27	100%
Доходный подход	Не применялся	0%
<b>Согласованная рыночная стоимость, рублей (округленно)</b>	<b>1 170 000,00</b>	<b>100%</b>

**1 170 000 (один миллион сто семьдесят тысяч) рублей.**

Развернутая характеристика оцениваемого объекта приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете.

В соответствии с заданием на оценку итоговый результат рыночной стоимости оцениваемого объекта определен без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

Оценщик



**Е.Б. Смирнова**

## 2. Документы, устанавливающие характеристики объекта оценки

Осмотр объекта оценки состоял из интервью с Заказчиком и анализа предоставленной Заказчиком информации. Осмотр объекта оценки проводится с целью установления количественных и качественных характеристик объекта оценки и включает в себя сбор и обработку:

- Правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами иных лиц;
- Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки.
- Для проведения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта Заказчиком были представлены следующие документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 04 АГ №926217 от 29.10.2012 г., вид права –хозяйственное ведение, ограничения (обременения) – не зарегистрировано
- Технический паспорт жилого помещения составлен по состоянию 10 мая 2012 год, инвентарный номер 2057
- Справка балансовой стоимости от 02.10.2019 года №65
- Кадастровый паспорт помещения от 23 октября 2012 года, кадастровый номер 02:66:010101:2240

Копии документов и прочие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении к Отчету.

## 3. Описание объекта оценки

### 3.1. Характеристика объекта оценки

**Таблица. Характеристика объекта оценки**

Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Строителей, д.91, корп.5, кв.5. Здание расположено в квартале, ограниченном улицей Дзержинского, Строителей, Ленина
Описание окружения	Объект находится в районе жилой застройки. Пешеходный трафик средний. Автомобильный трафик средний.
Транспортная доступность объекта	Остановка общественного транспорта «Художественная галерея Мирас» находится в пределах 200 метров.
Наличие прилегающей территории, парковочных мест	Прилегающая территория обустроена
Особенности расположения в разрезе влияния на привлекательность объекта и на его вероятное использование	В целом, объект оценки имеет хорошее местоположение. Транспортную доступность к объекту оценки можно характеризовать как хорошую
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Средняя общеобразовательная школа №13, 14, 11, детские сады №38, 39, 30, аптеки, супермаркеты, магазины продуктовых и промышленных товаров и т. д.

**Примечание:** Данные о местоположении объекта оценки получены оценщиком при визуальном осмотре оцениваемого объекта.

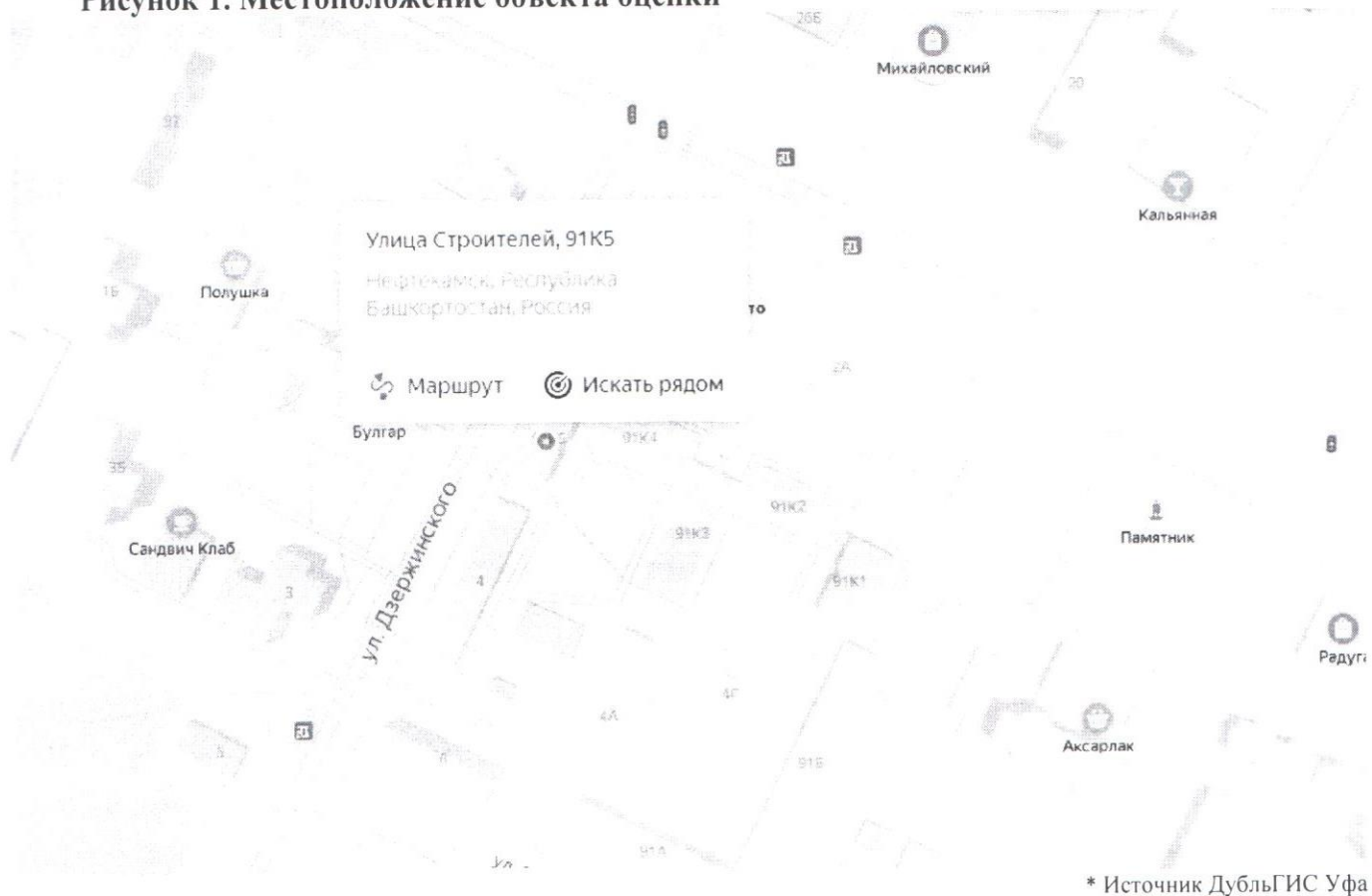
### 3.2. Состав прав на объект оценки

Таблица. Информация о собственнике объекта оценки

Собственник	Документ, подтверждающий собственность
Государственное унитарное предприятие ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»	Свидетельство о государственной регистрации права серия 04 АГ №926217 от 29.10.2012 г., вид права – хозяйственное ведение, ограничения (обременения) – не зарегистрировано

Ниже приведена карта расположения объекта оценки.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки



Фотографии объекта оценки представлены в Приложении к данному Отчету.

		влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, Имеющих относительно повышенный износ	
21...40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12...36
41...60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37...90
61...80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций охранных мероприятий или возможно лишь по проведении полной смены конструктивного элемента	91...120
81...100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Минжилкомхоз РСФСР от 05.11.85 № 529, аварийное состояние жилых домов или отдельной конструкции, износ которых влияет на прочность или устойчивость всего здания, может наступить при физическом износе более 70% для каменных зданий и 65 % для деревянных домов, а также домов со стенами из местных материалов и мансард независимо от состояния несущих конструкций.

Здание на момент оценки имеет техническое состояние «Хорошее», физический износ 10%. Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, Имеющих относительно повышенный износ

**Вывод: Дом не является ветхим и аварийным. Сносу, реконструкции или капитальному ремонту с отселением не пожелит.**

### 3.4. Описание отделки квартиры

**Таблица. Описание отделки объекта оценки**

Характеристики объекта оценки		
Информация по квартире		
Этаж/Этажность	1/10	
Количество комнат в квартире	1	
Общая площадь жилых помещений, кв. м.	41,9	
Жилая площадь, кв. м.	17,0	
Площадь кухни, кв. м.	11,3	
Наличие балкона (лоджии), кв. м.	Лоджия с коэф 0,5 =3,8	
Высота помещений, кв. м.	2,46	
Подсобные помещения в квартире	Коридор, санузел	
Внутренняя отделка и оборудование помещений	Пол в жилых помещениях	Линолеум
	Пол в сан. узлах	Керамическая плитка
	Пол в кухне	Линолеум

	Пол во вспомогательных помещениях	Линолеум
	Оконные проемы	Двойные створные
	Дверные проемы	Филенчатые
	Потолок в жилых помещениях	Побелка
	Потолок в кухне	Побелка
	Потолок в сан. узлах	Побелка
	Потолок во вспомогательных помещениях	Побелка
	Отделка стен в жилых комнатах	Обои
	В кухне	Обои
	В сан. узлах	Керамическая плитка; окрашено
	Стены во вспомогательных помещениях	Обои
	Входная дверь	Металлическая
Квартира, подключена к системам электроснабжения, холодному водоснабжению, канализации, газоснабжению	Инженерные коммуникации к квартире подведены	
Центральное отопление	Подведено	
Оборудование для вышеперечисленных систем	Есть	
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Соответствует	

Примечание. Отделка помещений – «Бюджетный», состояние среднее. Окна квартиры выходят во двор

#### 4. Анализ рынка вторичного жилья г. Нефтекамск

Цена квадратного метра жилья, Нефтекамск - 17.06.2019:

37 389 руб/м<sup>2</sup> \*

580 \$/м<sup>2</sup>\*\*

514 €/м<sup>2</sup>

Динамика цен на квартиры в Нефтекамске

Цена, руб/м<sup>2</sup>

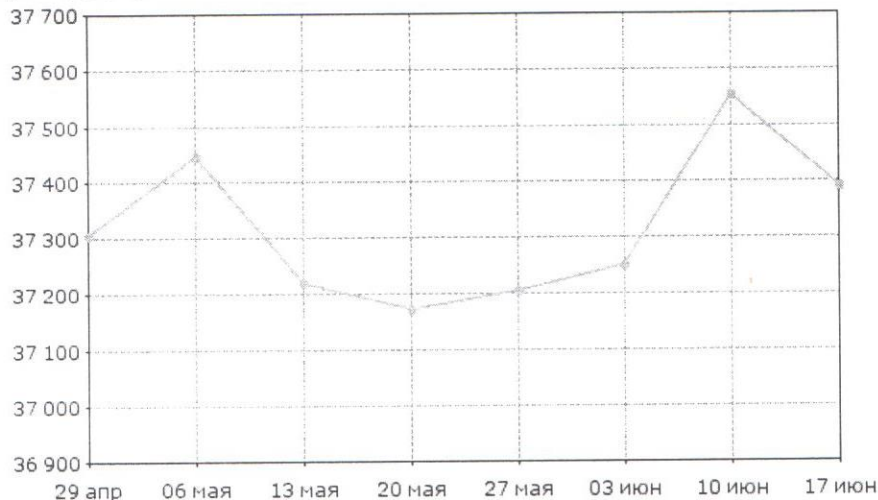


Таблица. Аналоги для сравнения

Сопоставимые объекты	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Наименование	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира
Местоположение	РБ, г. Нефтекамск ул. Строителей, д.91/3	РБ, г. Нефтекамск ул. Строителей, д.91	РБ, г. Нефтекамск ул. Строителей, д.91/5	РБ, г. Нефтекамск ул. Строителей, д.91/3	РБ, г. Нефтекамск ул. Строителей, д.91, корп.5, кв.5
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/n-eftekamsk/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_710_et_1303594594">https://www.avito.ru/n-eftekamsk/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_710_et_1303594594</a>	<a href="https://www.avito.ru/n-eftekamsk/kvartiry/1-k_kvartira_42_m_59_et_1442420030">https://www.avito.ru/n-eftekamsk/kvartiry/1-k_kvartira_42_m_59_et_1442420030</a>	<a href="https://www.avito.ru/n-eftekamsk/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_910_et_1818564954">https://www.avito.ru/n-eftekamsk/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_910_et_1818564954</a>	<a href="https://www.avito.ru/n-eftekamsk/kvartiry/1-k_kvartira_42_m_19_et_1802635352">https://www.avito.ru/n-eftekamsk/kvartiry/1-k_kvartira_42_m_19_et_1802635352</a>	
Дата предложения	28.09.2019	12.10.2019	26.09.2019	01.10.2019	19.10.2019
Стоимость объекта оценки	1 350 008	1 350 000	1 250 000	1 270 000	Определяется
Общая площадь квартиры	40,00	42,00	40,00	42,00	41,90
Цена продажи	33 750,20	32 142,86	31 250,00	30 238,10	Определяется
Конструктивное решение	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Этаж	7/10	5/9	9/10	1/9	1/10
Балкон/лоджия	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Кухня	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Отделка	Современный	Современный	Бюджетный	Современный	Бюджетный
Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Таблица. Расчет корректировок

РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВОК		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
	Единица измерения				
Исходная стоимость	руб. / кв. м.	33 750,20	32 142,86	31 250,00	30 238,10
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи	руб.	-6,40%	-6,40%	-6,40%	-6,40%
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи	руб. / кв. м.	-2160,01	-2057,14	-2000,00	-1935,24
Стоимость	руб. / кв. м.	31 590,19	30 085,71	29 250,00	28 302,86
Корректировка на местоположение	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на местоположение	руб. / кв. м.	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на местоположение	руб. / кв. м.	31 590,19	30 085,71	29 250,00	28 302,86
Стоимость	руб. / кв. м.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на конструктивное решение	%	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на конструктивное решение	руб. / кв. м.	31 590,19	30 085,71	29 250,00	28 302,86
Стоимость	руб. / кв. м.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж	%	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на этаж	руб. / кв. м.	31 590,19	30 085,71	29 250,00	28 302,86
Стоимость	руб. / кв. м.	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на площадь	%	-0,60%	0,03%	-0,60%	0,03%
Корректировка на площадь	руб. / кв. м.	-190,00	9,32	-175,93	8,77
Стоимость	руб. / кв. м.	31 400,18	30 095,04	29 074,07	28 311,63
Корректировка на наличие балкона	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие балкона	руб. / кв. м.	0,00	0,00	0,00	0,00
Стоимость	руб. / кв. м.	31 400,18	30 095,04	29 074,07	28 311,63
Корректировка на внутреннюю отделку квартиры	руб. / кв. м.	-2 771,00	-2 771,00	0,00	-2 771,00
Стоимость	руб. / кв. м.	28 629,18	27 324,04	29 074,07	25 540,63
Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели:	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели	руб. / кв. м.	0,00	0,00	0,00	0,00
Стоимость	руб. / кв. м.	28 629,18	27 324,04	29 074,07	25 540,63
<b>Расчет весовых коэффициентов</b>					
Суммарная абсолютная корректировка без учета корректировки на торг	%	9,43%	9,24%	0,60%	9,82%
Суммарная корректировка, руб.	16 849	5 121	4 837	2 176	4 715
Доля корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок	1,00	0,30	0,29	0,13	0,28
Коэффициент (1/доля аналога в сумме корректировок)	18,09	3,29	3,48	7,74	3,57
Вес аналога (деление коэффициента каждого аналога на сумму коэффициентов)	1,00	0,182	0,193	0,428	0,198
<b>Средняя стоимость 1 кв. м., руб.</b>		<b>27 958,22</b>			
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>		<b>1 171 449,27</b>			
<b>Стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.</b>		<b>1 170 000</b>			



#### 6.4. Обобщение результатов определения стоимости

В рамках настоящего отчета определялась рыночная стоимость однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Строителей, д.91, корп.5, кв.5. Рыночная стоимость объекта оценки определялась в рамках сравнительного подхода.

В соответствии с заданием на оценку итоговый результат рыночной стоимости оцениваемого объекта определен без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

Ниже представлены результаты оценки:

**Таблица. Результаты оценки**

Подход к оценке	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	1 171 449,27
Доходный подход	Не применялся

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением подходов оценки, можно сделать следующее заключение. Рыночная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки округленно составляет.

**1 170 000 (один миллион сто семьдесят тысяч) рублей.**

Оценщик



**Е. Б. Смирнова**

**Подъезд**



**Жилая комната**





Кухня



Ванная комната

