

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 20-448/26-Н

---

об определении рыночной стоимости двухкомнатной квартиры,  
расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Октябрьский,  
ул. Клинова, д. 9, кв. 67

**Дата оценки: 10.09.2020 г.**

**Дата составления отчета: 10.09.2020 г.**

**ЗАКАЗЧИК:**

Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»

Место нахождения: 450077 Республика Башкортостан г. Уфа, ул. Ленина 5/3

ИНН 0274100871 КПП 027401001

ОГРН 1040203922660, дата присвоения 30.11.2004 г.

**ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ:**

Акционерное общество «Эксперт-Оценка»

Республика Башкортостан, 450054 г. Уфа, Проспект Октября 82, офис 181  
телефон (347) 2488-000, 2489-000, 2487-932, 2487-921.

Свидетельство № 081 от 15.12.2003г.

ОГРН 1020202856410 (от 28.10.2002 г.)

e-mail: info@expert-o.ru, сайт: www.expert-o.ru

**ОЦЕНЩИК:**

Комягина Елена Фанисовна

Ассоциация «Русское общество оценщиков»

Регистрационный номер - 002094

г. Уфа 2020 г.

Согласно Договору на предоставление услуг об оценке № 20/145=04 (20-448-Н) от 29.05.2020 г. на предоставление оценочных услуг и задания № 26 от 19.08.2020 г. на проведение оценки АО «Эксперт-Оценка» произвело оценку рыночной стоимости двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 67.

Оценка недвижимости в совокупности со сложившимися физическими и экономическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием рынка проведена на 10.09.2020 г.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Характеристика имущества, анализ рынка, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что итоговая величина округленной:

*- рыночной стоимости двухкомнатной квартиры, общей площадью 58,0 кв.м. (без учета площади балконов и лоджий согласно ст. 15 «Жилищного кодекса РФ» от 29.12.2004г. № 188), расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 67, по состоянию на дату определения стоимости – 10 сентября 2020 года, с учетом допущений и ограничительных условий, составляет 2 540 000 (Два миллиона пятьсот сорок тысяч) рублей.*

Отчет выполнен в повествовательной форме, основная информация и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, отражены в соответствующих частях и разделах отчета. В случае необходимости АО «Эксперт-Оценка» могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

*С уважением,*

*Оценщик I категории*

*Генеральный директор*



*Комягина Е.Ф.*

*Сарбашев С.З.*



Год постройки дома	2018		
Группа капитальности	1		
Тип здания	Многоквартирный жилой дом, квартиры с «улучшенной» планировкой		
Количество этажей в доме	9	Число подъездов в доме	2
Материал стен	Кирпичные с наружной штукатуркой		
Характеристика перекрытий	Железобетонные сборные		
Кровля	Профнастил		
Лестничная клетка	Есть		
Внешний вид фасада дома	Оштукатуренный и окрашенный кирпичный жилой дом		
Организованная стоянка личного а/т или гаражи	Стихийная		
Ограничения доступа в подъезд	Домофон		
Особенности дома	Не выявлены		
Справка о планах на снос, реконструкцию	Согласно Постановлению Правительства Республики Башкортостан от 23 апреля 2019 г. № 238 "Об утверждении Адресной программы Республики Башкортостан по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2024 годы", дом сносу не подлежит.		
Справка о состоянии перекрытий, нормативный срок службы здания, физический износ здания	Перекрытия железобетонные, нормативный срок жизни соответствует нормативному сроку жизни всего здания и составляет (согласно нормам амортизации, утвержденным постановлением Совмина СССР 22.10.90 г. № 1072 с учетом изменений и дополнений) для панельных и кирпичных домов 143 года. Физический износ (рассчитанный методом срока жизни) равен 1%		
Функциональное устаревание здания	Не выявлено		
Внешнее устаревание	Не выявлено		
Кадастровая стоимость, руб.	1 266 778,58 (на основании Выписки из ЕГРН)		
Фактический возраст здания, лет	2	Остаточный срок службы жилого дома, лет	141
Социальный состав жильцов	Смешанный		
<b>ОПИСАНИЕ ПОДЪЕЗДА</b>			
Количество квартир на этаже	4	Состояние подъезда	Хорошее
Полы	Кафель	Потолок	Побелка
Мусоропровод	-	Стены	Покраска
Лифт	+	Система безопасности	Домофон
<b>ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОЙ КВАРТИРЫ</b>			
<b>ПЛАН КВАРТИРЫ</b>			

Адрес квартиры	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 67		
Кадастровый номер	02:57:050601:204		
Количество комнат в квартире	2		
Текущее использование	Жилая недвижимость		
Собственник	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»		
Местоположение	450077 Республика Башкортостан г. Уфа, ул. Ленина 5/3		
Оцениваемые имущественные права	Право собственности		
Инвентарный №	Нет данных		
Балансовая стоимость	Нет данных		
Этаж	5	Этажность	9
Общая площадь, кв.м.	58,0	Жилая площадь, кв.м.	27,6
Общая площадь (с учетом лоджии / балконов), кв.м.	62,0	Ванная комната, кв.м.	2,9
Коридор, кв.м.	14,8	Кухня, кв.м.	10,9
Лоджия, (с коэф. 0,5) кв.м.	4,0	Туалет, кв.м.	1,8
Вид из окна	Во двор		
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Соответствует поэтажному плану БТИ		
<b>ОПИСАНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ ОЦЕНИВАЕМОЙ КВАРТИРЫ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ/СОСТОЯНИЕ</b>			
Жилые комнаты, 9,1 + 18,5 кв.м.	<i>стены - штукатурка потолок - ж/б плиты пол – бетонная стяжка окна - пластиковые стеклопакеты</i>		Без отделки
Кухня, 10,9 кв.м.	<i>стены - штукатурка потолок - ж/б плиты пол – бетонная стяжка окна - пластиковые стеклопакеты</i>		Без отделки
Ванная, 2,9 кв.м.	<i>стены - штукатурка потолок - ж/б плиты пол – бетонная стяжка</i>		Без отделки
Туалет, 1,8 кв.м.	<i>стены - штукатурка потолок - ж/б плиты пол – бетонная стяжка</i>		Без отделки
Коридор, 14,8 кв.м.	<i>стены - штукатурка потолок - ж/б плиты пол – бетонная стяжка</i>		Без отделки
Внутренняя отделка	Согласно осмотру от 10.09.2020 г. в оцениваемой квартире требуется ремонт, для использования квартиры по своему назначению, в качестве жилья необходимо проведение ремонтных работ и установка санитарно-технического оборудования.		
<b>СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ (БЛАГОУСТРОЙСТВА)</b>			
Входная дверь	Металлическая		
Электроснабжение	+	Газоснабжение	-
Канализация	+	Отопление	+
Водопровод	+	Слаботочные сети	+
Мусоропровод	-	Лифты	+
Напольные эл.плиты	+	Горячее водоснабжение	+
Оборудование для вышеперечисленных систем установлено, оборудование в удовлетворительном состоянии			

*Примечание.*

*Определение физического износа жилого здания*

Расчет физического износа производим методом срока жизни по формуле:



Подобранные объекты-аналоги:

Таблица

Тип объекта	Объект оценки квартира	Объект-аналог № 1 квартира	Объект-аналог № 2 квартира	Объект-аналог № 3 квартира	Объект-аналог № 4 квартира
Местонахождение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 67	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Ляйлы Марданишной, 2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Ляйлы Марданишной, 2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Ляйлы Марданишной, 2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Ляйлы Марданишной, 2
Площадь (с учетом площади балконов и лоджий), кв.м.	62,00	46,30	57,60	58,60	67,60
Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Стоимость предложения объекта к продаже, руб.	подлежит определению	1 843 631	2 583 305	2 614 700	2 890 000
Стоимость предложения объекта к продаже, руб./кв.м.	подлежит определению	39 819	44 849	44 619	42 751
Условия рынка		предложение	предложение	предложение	предложение
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/bashkorto-&lt;br/&gt;stan_oktyabrskiy/kvartiry/1-&lt;br/&gt;k_kvartira_46.3_m_19_et._195k&lt;br/&gt;7451579">https://www.avito.ru/bashkorto- stan_oktyabrskiy/kvartiry/1- k_kvartira_46.3_m_19_et._195k 7451579</a>	<a href="https://www.avito.ru/bashkorto-&lt;br/&gt;stan_oktyabrskiy/kvartiry/2-&lt;br/&gt;k_kvartira_57.6_m_39_et._192k&lt;br/&gt;5925941">https://www.avito.ru/bashkorto- stan_oktyabrskiy/kvartiry/2- k_kvartira_57.6_m_39_et._192k 5925941</a>	<a href="https://www.avito.ru/bashkorto-&lt;br/&gt;stan_oktyabrskiy/kvartiry/2-&lt;br/&gt;k_kvartira_58.6_m_210_et._18&lt;br/&gt;93682711">https://www.avito.ru/bashkorto- stan_oktyabrskiy/kvartiry/2- k_kvartira_58.6_m_210_et._18 93682711</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/sale-&lt;br/&gt;151074/">https://ufa.cian.ru/sale- 151074/</a>
Телефон для получения информации		89872513719	89177702737	89177702737	89373521677
Дата информации		26.08.2020	18.08.2020	20.08.2020	04.08.2020
Дата действия информации		19.08.2020 (актуально на дату оценки)	10.09.2020 (актуально на дату оценки)	10.09.2020 (актуально на дату оценки)	10.09.2020 (актуал дату оценки)
Жилая площадь, кв.м.	29,40	10,00	29,00	30,50	34,60
Площадь кухни, кв.м.	9,10	16,00	11,00	11,80	9,90
Этаж/этажность	5 9	1 9	3 9	2 10	7 9
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Планировка	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Наличие балкона/лоджии	+	+	+	+	+
Качество внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Обременения	нет	нет	нет	нет	нет
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная



Элемент сравнения	Единица измер.	Таблица корректировок по сравнимым продажам			Объекты сравнения (объекты-аналоги)		
		оцениваемый	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог	
Объекты		1 843 631	2 583 305	2 614 700	2 890 000		
Цена продажи	руб.	62,00	57,60	58,60	67,60		
Общая площадь квартиры	кв.м.	39 819	44 849	44 619	42 751		
Цена за 1 кв.м. общей площади	руб./кв.м.	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности		
Оцениваемые имущественные права		0,00	0,00	0,00	0,00		
Корректировка	руб.	39 819	44 849	44 619	42 751		
Скорректированная цена	руб./кв.м.	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные		
Условия финансирования		0,00	0,00	0,00	0,00		
Корректировка	руб.	39 819	44 849	44 619	42 751		
Скорректированная цена	руб./кв.м.	предложение	предложение	предложение	предложен		
Условия продажи	%	-4,80%	-4,80%	-4,80%	-4,80%		
Корректировка	руб./кв.м.	37 908	42 696	42 478	40 699		
Скорректированная цена	руб./кв.м.	10.09.2020	10.09.2020	10.09.2020	10.09.2020		
Условия рынка (дата предложения)		(актуально на дату оценки)	(актуально на дату оценки)	(актуально на дату оценки)	(актуально на дату оценки)		
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00	0,00		
Скорректированная цена	руб./кв.м.	37 908	42 696	42 478	40 699		
Местоположение		Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 67	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 2		
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Скорректированная цена	руб./кв.м.	37 908	42 696	42 478	40 699		
Физические характеристики:							
Этаж/этажность		5/9	3/9	2/10	7/9		
Корректировка	%	7,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Скорректированная цена	руб./кв.м.	40 561	42 696	42 478	40 699		
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич		
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Скорректированная цена	руб./кв.м.	40 561	42 696	42 478	40 699		
Планировка		улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшен		
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Скорректированная цена	руб./кв.м.	40 561	42 696	42 478	40 699		
Наличие балкона/лоджии		+	+	+	+		



Таблица корректировок по сравнимым продажам

Элемент сравнения	Единица измер.	оцениваемый	Объекты сравнения (объекты-аналоги)			Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объекты-аналоги	Объект-аналог № 3
			Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3						
Объекты	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка			40 561	42 696	42 478	42 478	42 696	42 478	42 478	40 699	
Скорректированная цена	руб./кв.м.	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	
Обременения	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка			40 561	42 696	42 478	42 478	42 696	42 478	42 478	40 699	
Скорректированная цена	руб./кв.м.	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	
Транспортная доступность	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка			40 561	42 696	42 478	42 478	42 696	42 478	42 478	40 699	
Скорректированная цена	руб./кв.м.	62,00	46,30	57,60	58,60	58,60	57,60	58,60	58,60	67,60	
Общая площадь квартиры	%		-5,50%	-1,40%	-1,10%	-1,10%	-1,40%	-1,40%	-1,10%	1,70%	
Корректировка			38 331	42 099	42 010	42 010	42 099	42 010	42 010	41 391	
Скорректированная цена	руб./кв.м.	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отдел	
Качество внутренней отделки	кв.м.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка			38 331	42 099	42 010	42 010	42 099	42 010	42 010	41 391	
Качество внутренней отделки	кв.м.										
Для выводов:											
Скорректированная итоговая стоимость	руб./кв.м.		38 331	42 099	42 010	42 010	42 099	42 010	42 010	41 391	
Весовой коэффициент	к-т	1,00	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	
Цена за 1 кв.м. общей площади	руб./кв.м.	40 958									
Рыночная стоимость квартиры по сравнительному подходу	руб.	2 539 396									



## 7. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Стоимость объекта оценки определяется как

$A1 \cdot C1 + A2 \cdot C2 + A3 \cdot C3$ , где

A1, A2, A3 – весовые коэффициенты,

C1, C2, C3 – стоимость по использованным подходам.

При выводе итоговой величины стоимости Оценщик исходит из следующих предположений:

Объект недвижимости, рассматриваемый в данном отчёте, оценивается для определения обоснованной рыночной стоимости,

При выводе итоговой величины стоимости Оценщик руководствуется количеством информации, имеющейся по каждому подходу.

Стоимость помещения, полученная затратным подходом, в условиях активного рынка не отражает реального состояния рынка купли-продажи и аренды жилых помещений, а так же не учитывает разницу между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений. Этот подход даёт более реальные результаты, когда рынок недвижимости практически отсутствует. В данном отчете использовалась информация об уровне цен на жилую недвижимость. Исходя из сказанного, Оценщик решил не использовать данный подход при выводе итоговой стоимости объекта оценки.

*Затратному подходу присваивается удельный вес – 0,0 (0%)*

Результаты оценки, полученные сравнительным подходом, дают всегда более достоверные цифры, так как он основывается на реальные цены купли-продажи на рынке недвижимости. В данном отчете Оценщик использовал цены предложения на рынке жилой недвижимости г. Уфа Оценщиком были подобраны наиболее близкие по местоположению и планировке объекты аналоги. Сравнительный подход при наличии достаточного количества данных о подобранных аналогах позволяет получить наиболее достоверные результаты. Исходя из вышеизложенного, было принято решение присвоить сравнительному подходу удельный вес – 1,0.

*Сравнительному подходу присваивается удельный вес – 1,0 (100%)*

Стоимость, полученная доходным подходом, отражает стоимость использования помещения и возможность получения будущих доходов. Исходя из того факта, что использование жилой недвижимости не связано с получением доходов от её эксплуатации и поэтому возможна большая погрешность при прогнозировании доходов и данный подход для оценки квартиры не использовался.

*Доходному подходу присваивается удельный вес – 0,0 (0%).*

Таблица 7.1

Рассматриваемый подход	Стоимость, руб.	Вес	Рыночная стоимость, руб.
Затратный подход	Не рассматривался	0	Не рассматривался
Доходный подход	Не рассматривался	0	Не рассматривался
Сравнительный подход	2 539 396	1	2 539 396
<b>Итого рыночная стоимость квартиры составляет</b>		<b>1</b>	<b>2 539 396</b>
<b>ОКРУГЛЕННО:</b>			<b>2 540 000</b>

**Рыночная стоимость двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 67, полученная сравнительным подходом по состоянию на 10 сентября 2020 года составляет 2 540 000 (Два миллиона пятьсот сорок тысяч) рублей.**

Оценщик I категории

Комягина Е.Ф.



Кухня, 10,9 кв.м. (помещение № 2)



Жилая комната, 18,5 кв.м. (помещение № 3)



