

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 20-448/27-Н

об определении рыночной стоимости однокомнатной квартиры,
расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Октябрьский,
ул. Клинова, д. 9, кв. 75

Дата оценки: 10.09.2020 г.

Дата составления отчета: 11.09.2020 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.

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.	897 665,51 (на основании Выписки из ЕГРН)		
Фактический возраст здания, лет	2	Остаточный срок службы жилого дома, лет	141
Социальный состав жильцов	Смешанный		
ОПИСАНИЕ ПОДЪЕЗДА			
Количество квартир на этаже	4	Состояние подъезда	Хорошее
Полы	Кафель	Потолок	Побелка
Мусоропровод	-	Стены	Покраска
Лифт	+	Система безопасности	Домофон
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОЙ КВАРТИРЫ			
ПЛАН КВАРТИРЫ			

Адрес квартиры	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 75		
Кадастровый номер	02:57:050601:212		
Количество комнат в квартире	1		
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	7	Этажность	9
Общая площадь, кв.м.	41,1	Жилая площадь, кв.м.	16,4
Общая площадь (с учетом лоджии / балконов), кв.м.	45,4	Ванная комната, кв.м.	4,4
Коридор, кв.м.	9,0	Кухня, кв.м.	11,3
Лоджия, (с коэф. 0,5) кв.м.	4,3	Вид из окна	Во двор
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Соответствует поэтажному плану БТИ		
ОПИСАНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ ОЦЕНИВАЕМОЙ КВАРТИРЫ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ/СОСТОЯНИЕ			
Жилая комната, 16,4 кв.м.	<i>стены - штукатурка потолок - ж/б плиты пол – бетонная стяжка окна - пластиковые стеклопакеты</i>		Без отделки
Кухня, 11,3 кв.м.	<i>стены - штукатурка потолок - ж/б плиты пол – бетонная стяжка окна - пластиковые стеклопакеты</i>		Без отделки
Ванная, 4,4 кв.м.	<i>стены - штукатурка потолок - ж/б плиты пол – бетонная стяжка</i>		Без отделки
Коридор, 9,0 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.		
СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ (БЛАГОУСТРОЙСТВА)			
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:

$\Phi_{и} = ЭВ / СЭЖ$, где

ЭВ – эффективный возраст на дату оценки (или фактический срок службы), лет

Дом № 9, ул. Клинова г. Октябрьский построен в 2018 г.



ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА

Подобранные объекты-аналоги:

Таблице

Тип объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог №
	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Местонахождение	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	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 2
Площадь (с учетом площади балконов и лоджий), кв.м.	45,40	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		https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/kvartiry/1-k_kvartira_46.3_m_19_et_1957451579	https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/kvartiry/2-k_kvartira_57.6_m_39_et_1925925941	https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/kvartiry/2-k_kvartira_58.6_m_210_et_1893682711	https://ufa.cian.ru/sale/fla51074/
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		10.09.2020 (актуально на дату оценки)	10.09.2020 (актуально на дату оценки)	10.09.2020 (актуально на дату оценки)	19.09.2020 (актуально на дату оценки)
Жилая площадь, кв.м.	16,40	10,00	29,00	30,50	34,60
Площадь кухни, кв.м.	11,30	16,00	11,00	11,80	9,90
Этаж/этажность	7 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

Таблица 6.

ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА

Элемент сравнения Объекты	Единица измер.	Таблица корректировок по сравнимым продажам				Объекты сравнения (объекты-аналоги)		Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 3
		оцениваемый	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2		
Цена продажи	руб.	45,40	1 843 631	2 583 305	2 614 700	2 614 700	2 890 000	2 890 000	
Общая площадь квартиры	руб./кв.м.						67,60	67,60	
Цена за 1 кв.м. общей площади	руб./кв.м.						44 619	42 751	
Оцениваемые имущественные права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена	руб./кв.м.	Рыночные	39 819	44 849	44 619	44 619	42 751	42 751	
Условия финансирования			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена	руб./кв.м.	Рыночные	39 819	44 849	44 619	44 619	42 751	42 751	
Условия продажи			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Корректировка	%		-4,80%	-4,80%	-4,80%	-4,80%	-4,80%	-4,80%	
Скорректированная цена	руб./кв.м.		37 908	42 696	42 478	42 478	40 699	40 699	
Условия рынка (дата предложения)			10.09.2020 (актуально на дату оценки)	10.09.2020 (актуально на дату оценки)	10.09.2020 (актуально на дату оценки)	10.09.2020 (актуально на дату оценки)	10.09.2020 (актуально на дату оценки)	10.09.2020 (актуально на дату оценки)	
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена	руб./кв.м.	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клымова, д. 9, кв. 67	37 908	42 696	42 478	42 478	40 699	40 699	
Местоположение			Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 2	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%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена	руб./кв.м.		37 908	42 696	42 478	42 478	40 699	40 699	
Физические характеристики:									
Этаж/этажность		7	1	3	2	2	7	7	
Корректировка		9	9	9	9	9	9	9	
Скорректированная цена	%		7,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Материал стен	руб./кв.м.	кирпич	40 561	42 696	42 478	42 478	40 699	40 699	
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена	руб./кв.м.	улучшенная	40 561	42 696	42 478	42 478	40 699	40 699	
Планировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка	руб./кв.м.		40 561	42 696	42 478	42 478	40 699	40 699	
Скорректированная цена	руб./кв.м.	улучшенная	40 561	42 696	42 478	42 478	40 699	40 699	
Наличие балкона/лоджии	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка	руб./кв.м.		40 561	42 696	42 478	42 478	40 699	40 699	
Скорректированная цена	руб./кв.м.		40 561	42 696	42 478	42 478	40 699	40 699	
Обременения	%		нет	нет	нет	нет	нет	нет	
Корректировка	руб./кв.м.		40 561	42 696	42 478	42 478	40 699	40 699	
Скорректированная цена	руб./кв.м.	удовлетворительная	40 561	42 696	42 478	42 478	40 699	40 699	
Транспортная доступность		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	

ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА

Таблица корректировок по сравнимым продажам

Элемент сравнения	Единица измер.	оцениваемый	Объекты сравнения (объекты-аналоги)			Объект-аналог № 3	Объект-аналог
			Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3		
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		40 561	42 696	42 478	40 699	40 699
Общая площадь квартиры		45,40	46,30	57,60	58,60	67,60	67,60
Корректировка	%		0,40%	4,70%	5,10%	8,00%	8,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		40 724	44 703	44 644	43 955	43 955
Качество внутренней отделки	кв.м.	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Качество внутренней отделки	кв.м.		40 724	44 703	44 644	43 955	43 955
Для выводов:							
Скорректированная итоговая стоимость	руб./кв.м.		40 724	44 703	44 644	43 955	43 955
Весовой коэффициент	к-т	1,00	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Цена за 1 кв.м. общей площади	руб./кв.м.	43 507					
Рыночная стоимость квартиры по сравнительному подходу	руб.	1 975 218					

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	1 975 218	1	1 975 218
Итого рыночная стоимость квартиры составляет		1	1 975 218
ОКРУГЛЕННО:			1 980 000

Рыночная стоимость однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 75, полученная сравнительным подходом по состоянию на 10 сентября 2019 года составляет 1 980 000 (Один миллион девятьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Оценщик I категории

Комягина Е.Ф.



