

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

**№ 20-448/28-Н**

---

об определении рыночной стоимости двухкомнатной квартиры,  
расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Октябрьский,  
ул. Клинова, д. 9, кв. 82

**Дата оценки: 07.10.2020 г.**

**Дата составления отчета: 07.10.2020 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](mailto:info@expert-o.ru), сайт: [www.expert-o.ru](http://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 № 28 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. 82.

Оценка недвижимости в совокупности со сложившимися физическими и экономическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием рынка проведена на 07.10.2020 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 57,9 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. 82, по состоянию на дату определения стоимости – 07 октября 2020 года, с учетом допущений и ограничительных условий, составляет 2 640 000 (Два миллиона шестьсот 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.*

Рис. 3.3.2.1. Местоположение объекта оценки на карте г. Уфы



Источник: © <https://yandex.ru/maps/>

Таблица 3.3.2.1.

Населенный пункт	Республика Башкортостан, г. Октябрьский		
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Асфальтированная дорога		
Плотность застройки	Средняя		
Престижность района	Средняя		
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые многоэтажные и малоэтажные кирпичные, панельные дома, индивидуальные жилые дома, объекты торговли и социальной инфраструктуры		
Экологическая обстановка	Благоприятная		
Среднерыночное время экспозиции для аналогичных квартир	3-6 месяцев		
Определенное Оценщиком время экспозиции для оцениваемой квартиры	6 месяцев		
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют		
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Продовольственные магазины, ТЦ «Школьник», продуктовый рынок, супермаркет «Магнит», кафе, школы, дет. сады, аптеки и др.		
Состояние прилегающей территории	Хорошее		
Зеленые зоны, парки, водоемы и т.д.	Зеленые зоны		
<b>ОПИСАНИЕ ДВОРА</b>			
Озеленение	Есть	Подъездные пути	Асфальтированные
Детская площадка	Есть	Парковка	Стихийная, возле дома
<b>ОПИСАНИЕ ДОМА<sup>1</sup></b>			

<sup>1</sup> согласно данным «ГК - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (интернет-сайта [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru))

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		
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. 75		
Кадастровый номер	02:57:050601:219		

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	2 166 940		
Кадастровая стоимость, руб.	1 264 594,48 (на основании Выписки из ЕГРН)		
Этаж	8	Этажность	9
Общая площадь, кв.м.	57,9	Жилая площадь, кв.м.	27,4
Общая площадь (с учетом лоджии / балконов), кв.м.	61,9	Ванная, кв.м.	2,9
Коридор, кв.м.	14,8	Кухня, кв.м.	11,0
Лоджия, (с коэф. 0,5) кв.м.	4,0	Туалет, кв.м.	1,8
Вид из окна	Нет данных		
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Соответствует поэтажному плану БТИ		
<b>ОПИСАНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ ОЦЕНИВАЕМОЙ КВАРТИРЫ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ/СОСТОЯНИЕ</b>			
Жилые комнаты, 18,5 + 8,9 кв.м.	<i>стены - обои потолок - ж/б плиты пол – бетонная стяжка окна - пластиковые стеклопакеты</i>		Под чистовую
Кухня, 11,0 кв.м.	<i>стены - обои потолок - ж/б плиты пол – бетонная стяжка окна - пластиковые стеклопакеты</i>		Под чистовую
Ванная, 2,9 кв.м.	<i>стены - шпаклевка потолок - ж/б плиты пол - кафель</i>		Под чистовую
Туалет, 1,8 кв.м.	<i>стены - шпаклевка потолок - ж/б плиты пол - кафель</i>		Под чистовую
Коридор, 14,8 кв.м.	<i>стены - обои потолок - ж/б плиты пол – бетонная стяжка</i>		Под чистовую
Внутренняя отделка	Согласно осмотру от 07.10.2020 г. оцениваемая квартира находится в состоянии под чистовую отделку		
<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 не установлено			

*Примечание.*

*Определение физического износа жилого здания*

Расчет физического износа производим методом срока жизни по формуле:

**Фи** = ЭВ / СЭЖ, где

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

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

Подобранные объекты-аналоги:

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. 82	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Марданшино
Площадь (с учетом площади балконов и лоджий), кв.м.	61,90	38,80	39,30	76,00	67,60
Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Стоимость предложения объекта к продаже, руб.	подлежит определению	1 700 000	1 830 000	3 349 218	3 031 796
Стоимость предложения объекта к продаже, руб./кв.м.	подлежит определению	43 814	46 565	44 069	44 849
Условия рынка		предложение	предложение	предложение	предложение
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/bashkor_tostan_oktyabrskiy/kvartiry/1_k_kvartira_38.8_m_49_et_1_797296780">https://www.avito.ru/bashkor_tostan_oktyabrskiy/kvartiry/1_k_kvartira_38.8_m_49_et_1_797296780</a>	<a href="https://www.avito.ru/bashkor_tostan_oktyabrskiy/kvartiry/1_k_kvartira_39.3_m_710_et_1970331842">https://www.avito.ru/bashkor_tostan_oktyabrskiy/kvartiry/1_k_kvartira_39.3_m_710_et_1970331842</a>	<a href="https://www.avito.ru/bashkor_tostan_oktyabrskiy/kvartiry/2_k_kvartira_76_m_29_et_193_8768965">https://www.avito.ru/bashkor_tostan_oktyabrskiy/kvartiry/2_k_kvartira_76_m_29_et_193_8768965</a>	<a href="https://www.avito.ru/bashkor_tostan_oktyabrskiy/k_kvartira_68_m_49_8676781">https://www.avito.ru/bashkor_tostan_oktyabrskiy/k_kvartira_68_m_49_8676781</a>
Телефон для получения информации			89373441173	89373441173	89373441173
Дата информации		23.09.2020	23.09.2020	22.09.2020	22.09.2020
Дата действия информации		07.10.2020 (актуально на дату оценки)	07.10.2020 (актуально на дату оценки)	07.10.2020 (актуально на дату оценки)	07.10.2020 (актуально на дату оценки)
Жилая площадь, кв.м.	27,40	19,80	н/д	34,70	н/д
Площадь кухни, кв.м.	11,00	н/д	н/д	13,60	н/д
Этаж/этажность	8/9	4/9	7/10	2/9	4/9
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Планировка	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Наличие балкона/лоджии	+	+	+	+	+
Качество внутренней отделки	Под чистовую	Без отделки	Под чистовую	Под чистовую	Под чистовую
Обременения	нет	нет	нет	нет	нет
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная

Таблица корректировок по сравнимым продажам

Элемент сравнения Объекты	Единица измер.	оцениваемый	Объекты сравнения (объекты-аналоги)			Объект-анало- г
			Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	
<b>Цена продажи</b>	руб.		1 700 000	1 830 000	3 349 218	3 031 796
Общая площадь квартиры	кв.м.	61.90	38.80	39.30	76.00	67.60
Цена за 1 кв.м. общей площади	руб./кв.м.		43 814	46 565	44 069	44 849
<b>Оцениваемые имущественные права</b>						
<i>Корректировка</i>		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собствен
Скорректированная цена	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Условия финансирования</b>						
<i>Корректировка</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Скорректированная цена	руб./кв.м.		43 814	46 565	44 069	44 849
<b>Условия продажи</b>						
<i>Корректировка</i>		Рыночные	предложение	предложение	предложение	предложение
Скорректированная цена	%		-4,80%	-4,80%	-4,80%	-4,80%
<b>Условия рынка (дата предложения)</b>						
<i>Корректировка</i>		руб./кв.м.	41 711	44 330	41 953	42 696
Скорректированная цена	руб./кв.м.		07.10.2020 (актуально на дату оценки)	07.10.2020 (актуально на дату оценки)	07.10.2020 (актуально на дату оценки)	07.10.2020 (акту на дату оценки)
<b>Местоположение</b>						
<i>Корректировка</i>		руб./кв.м.	41 711	44 330	41 953	42 696
Скорректированная цена	руб./кв.м.		Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Ляйлы Марданиной, 2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Ляйлы Марданиной, 2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Ляйлы Марданиной, 2
<b>Физические характеристики:</b>						
<i>Корректировка</i>		%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		41 711	44 330	41 953	42 696
<b>Этаж/этажность</b>						
<i>Корректировка</i>		%	4	7	2	4
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9	10	9	9
<b>Материал стен</b>						
<i>Корректировка</i>		руб./кв.м.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		41 711	44 330	41 953	42 696
<b>Планировка</b>						
<i>Корректировка</i>		%	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Скорректированная цена	руб./кв.м.		41 711	44 330	41 953	42 696
<b>Наличие балкона/лоджии</b>						
<i>Корректировка</i>		%	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Скорректированная цена	руб./кв.м.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Обременения</b>						
<i>Корректировка</i>		руб./кв.м.	41 711	44 330	41 953	42 696
Скорректированная цена	%		+	+	+	+
<b>Транспортная доступность</b>						
<i>Корректировка</i>		руб./кв.м.	нет	нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		41 711	44 330	41 953	42 696
Скорректированная цена	руб./кв.м.		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная

Таблица корректировок по сравнимым продажам

Элемент сравнения	Единица измер.	оцениваемый	Объекты сравнения (объекты-аналоги)			Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 3
			Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3		
Объекты							
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		41 711	44 330	41 953		42 696
Общая площадь квартиры		61,90					67,60
Корректировка	%		-8,70%	-8,40%	4,10%		1,70%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		38 082	40 606	43 673		43 422
Качество внутренней отделки	кв.м.	Под чистовую	Без отделки	Под чистовую	Под чистовую		Под чистовую
Корректировка	%		12,60%	0,00%	0,00%		0,00%
Качество внутренней отделки	кв.м.		42 881	40 606	43 673		43 422
Для выводов:							
Скорректированная итоговая стоимость	руб./кв.м.		42 881	40 606	43 673		43 422
Весовой коэффициент	к-т	1,00	0,25	0,25	0,25		0,25
Цена за 1 кв.м. общей площади	руб./кв.м.	42 646					
Рыночная стоимость квартиры по сравнительному подходу	руб.	2 639 787					



## 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	2 639 787	1	2 639 787
<b>Итого рыночная стоимость квартиры составляет</b>		<b>1</b>	<b>2 639 787</b>
<b>ОКРУГЛЕННО:</b>			<b>2 640</b>

Рыночная стоимость двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 82, полученная сравнительным подходом по состоянию на 07 октября 2020 года составляет 2 640 000 (Два миллиона шестьсот сорок тысяч) рублей.

Оценщик I категории

Комягина Е. Ф.

Коридор, 14,8 кв.м. (помещение № 1)



Кухня, 11,0 кв.м. (помещение № 2)







Туалет, 1,8 кв.м. (помещение № 5)



Ванная, 2,9 кв.м. (помещение № 6)

