

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА

ОТЧЕТ № 003/6-21

**об оценке рыночной стоимости двухкомнатной квартиры
с кадастровым номером 02:62:010321:1110,
расположенной по адресу: Респ. Башкортостан,
Белорецкий р-н, г.Белорецк, ул. Овчаренко, д.2а, кв.32**

**ЗАКАЗЧИК:
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
Оценщик Тухватуллин Т.Д.**

г. Уфа – 2021 год

Генеральному директору
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»
Шигапову Р.М.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 20/360=04 от 09 ноября 2020г., произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – двухкомнатная квартира, находящаяся по адресу: Респ. Башкортостан, Белорецкий р-н, г.Белорецк, ул. Овчаренко, д.2а, кв.32.

Развернутая характеристика объекта оценки произведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться обособленно, а только в сочетании с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения

Рыночная стоимость двухкомнатной квартиры с кадастровым номером 02:62:010321:1110, площадью 57 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, Белорецкий р-н, г.Белорецк, ул. Овчаренко, д.2а, кв.32, определенная на 14 мая 2021 года с учетом округления составляет 2 315 000 (Два миллиона триста пятнадцать тысяч) рублей.

Все расчеты произведены в соответствии с: Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 г. №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки N1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом Стандартов и правил Оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г.(протокол №29).

С уважением,
оценщик



Тухватуллин Т.Д.

Характеристика объектов оценки

Таблица 1.

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки
1	Респ. Башкортостан, Белорецкий р-н, г.Белорецк, ул. Овчаренко, д.2а, кв.32	02:62:010321:1110	57	2	6	3	Бетонная стяжка пола, окраска, штукатурка стен и потолков, Частичная оклейка обоями, частично натяжные потолки
<i>Источник: документы представленные Заказчиком, визуальный осмотр</i>							
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта							
Конструктивное решение				Состояние			
Год постройки	2013						
Фундамент	Ленточные из сборных ж/б блоков			Хорошее			
Стены	Кирпичные			Хорошее			
Перекрытия	ж/б плиты			Хорошее			
Полы	Бетонные			Хорошее (следы трещин местами)			
Проемы	Окна-пластиковые, двери межкомнатные- отсутствуют, входная – металл.			Хорошее			
Отделка	Шт-ка, окраска, частично обои, натяжные потолки			Требуется косметический ремонт			
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водоснабжение с ваннами, газоснабжение, электроосвещение			подключено			

Источник: документы представленные Заказчиком, визуальный осмотр

Независимый оценщик Тухватуллин Тимур Динарович,
тел. 8-927-30-77-2-77. e-mail: ttd2008@mail.ru

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации
						Дата подачи объявления КОНТ. ТЕЛ.
1	Белорецк, ул. Твердыше-ва, 36	2350000	Квартира улучшенной планировки, в новом доме, район Большичного городка, комнаты и сан.узел раздельные, индивидуальное отопление, окна пластиковые, балкон застеклен.	56	1/5	www.avito.ru 03.05.2021 8-965-927-51-06
2	Белорецк, ул. 50 лет Октября, 72	2650000	Продам 2-х комнатную квартиру улучшенной планировки на 5-м этаже по ул.50 лет Октября ,д.72. Большие кухня,коридор,комнаты раздельные,санузел раздельный.Лоджия 6 метров.Горячая вода.Возможно использование любых сертификатов,ипотека.	51	5/5	www.avito.ru 20.04.2021 8-906-105-85-15
3	Белорецк, ул. В. Ленина, 31	2580000	Продам 2-х ком квартиру с хорошим ремонтом. Заменены окна, электропроводка, водоснабжение, канализация, отопление, все счётчики новые. Комнаты раздельные. В квартире сделана небольшая перепланировка (узаконена), сан узел совмещен, новый увеличенный балкон. Прекрасный вид из окна. Остаётся встроенная кухня, холодильник и встроенный шкаф в прихожей. Один взрослый собственник. Заинтересованным хорошим торг	53	5/5	www.avito.ru 05.05.2021 8-965-653-62-41
4	Белорецк, ул. 50 лет Октября, 72	2500000	Продам 2ух комнатную квартиру, собственник,документы готовы к продаже, евро ремонт, застекленная большая лоджия, с/у раздельный. Риэлторов прошу не тратить свое и мое время.	51	2/5	https://100realт.ru 11.05.2021 8-965-928-50-28

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки			
		1	2	3	4
Цена предложения	руб.	2 350 000	2 650 000	2 580 000	2 500 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2	41 964	51 961	48 679	49 020
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)			
Корректировка на торг	%	-7,6%	-7,6%	-7,6%	-7,6%
Скорректированная цена	руб./м2	38 775	48 012	44 980	45 294
Право собственности		Полное право	Полное право	Полное право	Полное право
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	38 775	48 012	44 980	45 294
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	38 775	48 012	44 980	45 294
Условия оплаты		наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	38 775	48 012	44 980	45 294
Условия продажи		выставлен на про-дажу	выставлен на про-дажу	выставлен на про-дажу	выставлен на про-дажу
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Условия рынка (время продажи)		1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%

Независимый оценщик Тухватуллин Тимур Динарович,
тел. 8-927-30-77-2-77. e-mail: ttd2008@mail.ru

Скорректированная цена	руб./м2	38 775	48 012	44 980	45 294
Телефон		8-965-927-51-06	8-906-105-85-15	8-965-653-62-41	8-965-928-50-
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	38 775	48 012	44 980	45 294
Количество комнат		2	2	2	2
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	38 775	48 012	44 980	45 294
Местоположение		Республика Башкортостан, г.Белорецк, Твердышева, 36 у.Овчаренко д.2а кв.32.	Белорецк, ул. 50 лет Октября, 72	Белорецк, ул. В. Ленина, 31	Белорецк, ул. 51 Октября, 72
Отношение цен квартир по районам города по отношению к самому дорогому району		0,79	0,79	0,79	0,79
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	38 775	48 012	44 980	45 294
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	38 775	48 012	44 980	45 294
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	4,17%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	40 391	48 012	44 980	45 294
Этаж/Этажность		3/6	5/5	5/5	2/5
Корректировка на этаж		6,4%	4,2%	4,2%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2	42 969	50 012	46 854	45 294
Общая площадь		57,00	51,0	53,0	51,0
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	42 969	50 012	46 854	45 294
Скорректированная цена	руб./м2	42 969	50 012	46 854	45 294
Тип отделки		Треб. косметич.ремонт	бюджетный	современный	современный
Корректировка на состояние	руб	-4 376	-4 376	-7 146	-7 146
Корректировка на состояние	%	-10,2%	-8,7%	-15,3%	-15,8%
Скорректированная цена	руб./м2	38 593	45 636	39 708	38 148
Источник информации		www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	https://100real
Дата продажи		03.05.2021	20.04.2021	11.05.2021	11.05.2021
Суммарная поправка по аналогу	%	28,33%	20,52%	27,02%	23,38%
Коэффициент вариации	%	8,6%			
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,238	0,243	0,255
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	40 612			
Стоимость объекта оценки	руб.	2 314 908			

Источник: расчеты Оценщика

затратным подходом, предпочтительнее, когда оцениваются новые объекты, объекты незавершенного строительства, для переоценки основных фондов.

В данной работе, затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как рыночная стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. **Затратный подход не применялся.**

Результаты оценки, полученные сравнительным подходом, дают всегда более достоверные цифры, так как он основывается на реальные цены купли-продажи на рынке недвижимости.

В нашем случае мы использовали предложения на рынке недвижимости, количество подобранных аналогов по объекту - четыре. Мы считаем, что данный подход, в нашем случае, дает наиболее достоверные и правдоподобные результаты. Более того, наиболее вероятной величиной стоимости недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичной недвижимости, зафиксированная рынком. Исходя из чего, мы его использовали с максимальным коэффициентом.

Сравнительному подходу присваивается удельный вес – 1 (100%)

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Погрешность возможна при прогнозировании доходов и ставок дисконтирования на будущий период. Рынок жилой недвижимости используется в основном для удовлетворения личных потребностей населения и не является в большинстве случаев источником получения дохода. **Доходный подход не применялся.**

Рыночная стоимость двухкомнатной квартиры с кадастровым номером 02:62:010321:1110, площадью 57 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, Белорецкий р-н, г.Белорецк, ул. Овчаренко, д.2а, кв.32, определенная на 14 мая 2021 года с учетом округления составляет 2 315 000 (Два миллиона триста пятнадцать тысяч) рублей.

Исходя из выше изложенного, а также анализа сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, уровень цен на объект оценки, по мнению оценщика, лежит в диапазоне от 40 000 до 50 000 руб/кв.м. (согласно ФСО №7 п. 30).

14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписки из ЕГРН (копии)
2. Технический паспорт (копия)
3. Балансовые справки (копии)

15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Наименование, вид данных	Чем или кем устанавливаются	Источник получения
1	2	
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН, тех.паспорт, балансовая справка (копии)	ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»
Аналоги для определения цен на объекты недвижимости СП	СМИ	Интернет сайты: www.avito.ru ufa.cian.ru

16. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Подписавшие данный отчет эксперт-оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика;
- в объекте оценки, являющимся предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой



