

ОТЧЕТ № 134/1-21

**об оценке рыночной стоимости квартир,
расположенных по адресу: Респ. Башкортостан,
г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

г. Уфа – 2021 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/214=04 от 24 июня 2021 года, заявка №2 от 30.06.2021г. произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – квартиры, находящиеся по адресу: Респ. Башкортостан, г.Октябрьский, ул. Клинова, д.9.

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 квартир, расположенных по адресу Респ. Башкортостан, г.Октябрьский, ул. Клинова, д.9, определенная на 12 июля 2021 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Округленная рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 1	02:57:050601:138	67,8	2 799 000 (Два миллиона семьсот девяносто девять тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 67	02:57:050601:204	58	2 289 000 (Два миллиона двести восемьдесят девять тысяч) рублей
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 73	02:57:050601:210	56,2	2 464 000 (Два миллиона четыреста шестьдесят четыре тысячи) рублей
4	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 74	02:57:050601:211	73,2	3 182 000 (Три миллиона сто восемьдесят две тысячи) рублей
5	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 75	02:57:050601:212	41,1	1 780 000 (Один миллион семьсот восемьдесят тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 82	02:57:050601:219	57,9	2 430 000 (Два миллиона четыреста тридцать 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,
Генеральный директор
оценщик



Тухватуллин Т.Д.

Характеристика объектов оценки

Таблице

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки
1	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 1	02:57:050601:138	67,8	2	9	2	чистовая: шт-ка, окраска, обои, линолеум, кафель, натяжной потолок
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 67	02:57:050601:204	58	2	9	5	черновая: полы бетонная стяжка балкон-окраска
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 73	02:57:050601:210	56,2	2	9	6	чистовая: шт-ка, окраска, обои, линолеум, кафель, натяжной потолок
4	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 74	02:57:050601:211	73,2	3	9	7	чистовая: шт-ка, окраска, обои, линолеум, кафель, натяжной потолок
5	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 75	02:57:050601:212	41,1	1	9	7	черновая: полы бетонная стяжка балкон-окраска
6	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 82	02:57:050601:219	57,9	2	9	8	получистовая: обои, кафель

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение	Состояние
Год постройки	2018
Фундамент	ленточные из сборных ж/б блоков
Стены	кирпичные с наружной штукатуркой
Перекрытия	ж/б сборные
Полы	бетонные, линолеум, кафель
Проемы	пластиковые окна, двери – филенчатые, входные - железные
Отделка	шт-ка стен и пот-в, окраска, обои, натяжные потолки
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водоснабжение с ваннами, газоснабжение, лифты, электроосвещение

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

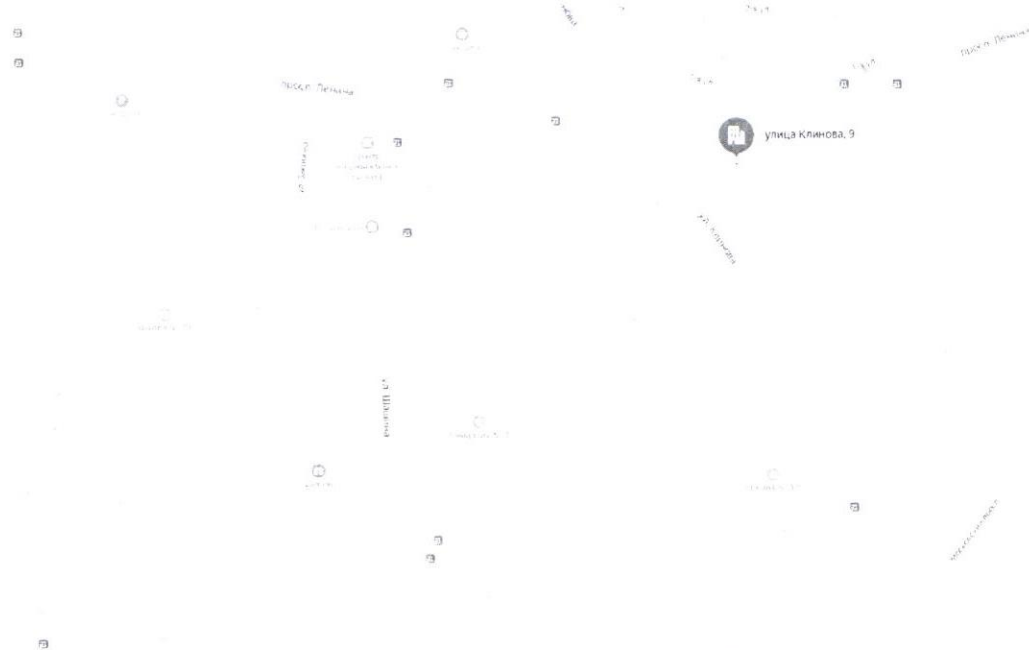


Рис. 1. Местоположение объекта оценки Источник: ДубльГис

Физический износ зданий.

Критерием оценки технического состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы и инженерное оборудование под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются; снижаются их механические, эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Все это приводит к потере их первоначальной стоимости.

Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна. Предельный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Такие здания подлежат сносу по ветхости. Основными факторами, влияющими на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, являются:

- качество применяемых строительных материалов;
- периодичность и качество проводимых ремонтных работ;
- качество технической эксплуатации;
- качество конструктивных решений при капитальном ремонте;
- период не использования здания;
- плотность заселения.

Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

www.math.rsu.ru

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Описание социально-экономических условий региона и местоположения объекта оценки

Октябрьский (башк. Октябрьский) — город в Башкортостане, в России. Является пятым по величине городом в республике, находится на её западе, в 180 км от Уфы. Его площадь составляет 100 км². Город в кон-

объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Рис. 6 Поправки на тип ремонта

Примечание: для объекта с кад.№ 02:57:050601:219, состояние отделки которого получистовая отделка, корректировка на состояние отделки применялась в размере 50%, в связи с тем, что состояние объекта нельзя признать как черновую и как чистовая, корректировка была взята не в полном размере, а 50% от всей корректировки.

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (1)$$

где V - искомый показатель, σ - среднее квадратичное отклонение, \bar{X} - средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$U_B = (1 - |I|) / (n - 1) \quad (3)$$

где: U_B - удельный вес аналога

I - абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов

Удельный вес

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$U_B = (1 - |I|) / (n - 1) \quad (14)$$

где U_B - удельный вес аналога

I - абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов

Стоимость квартир, определенная сравнительным подходом составляет на дату оценки составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 1	02:57:050601:138	67,8	2 798 937
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 67	02:57:050601:204	58	2 289 344
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 73	02:57:050601:210	56,2	2 463 759
4	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 74	02:57:050601:211	73,2	3 181 587
5	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 75	02:57:050601:212	41,1	1 780 193
6	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 82	02:57:050601:219	57,9	2 430 118

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

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

При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались количеством информации имеющейся по каждому подходу.

исходя из вышеизложенного, и проведенных нами расчетов, мы сочли возможным предать следующие удельные веса величинам стоимостей, полученных разными подходами.

Стоимость квартиры, полученная затратным подходом, в условиях активного рынка не отражает реальное состояние рынка купли-продажи недвижимости, а так же не учитывает разницу между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений. Использование данных, полученных 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 квартир, расположенных по адресу Респ. Башкортостан, г.Октябрьский, ул. Клинова, д.9, определенная на 12 июля 2021 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Округленная рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 1	02:57:050601:138	67,8	2 799 000 (Два миллиона семьсот девяносто девять тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 67	02:57:050601:204	58	2 289 000 (Два миллиона двести восемьдесят девять тысяч) рублей
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 73	02:57:050601:210	56,2	2 464 000 (Два миллиона четыреста шестьдесят четыре тысячи) рублей
4	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 74	02:57:050601:211	73,2	3 182 000 (Три миллиона сто восемьдесят две тысячи) рублей
5	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 75	02:57:050601:212	41,1	1 780 000 (Один миллион семьсот восемьдесят тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 82	02:57:050601:219	57,9	2 430 000 (Два миллиона четыреста тридцать 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 1	Чем или кем устанавливаются 2	Источник получения
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписки из ЕГРН, тех.паспорт, балансовые справки (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 личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;
- оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;
- анализы, мнения и выводы осуществлялись Оценщиком, а отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями законодательства и стандартами РФ об оценочной деятельности.

Отчет подготовил:



Тухватуллин Т.Д.



02 57 050601 138 (1).jpg



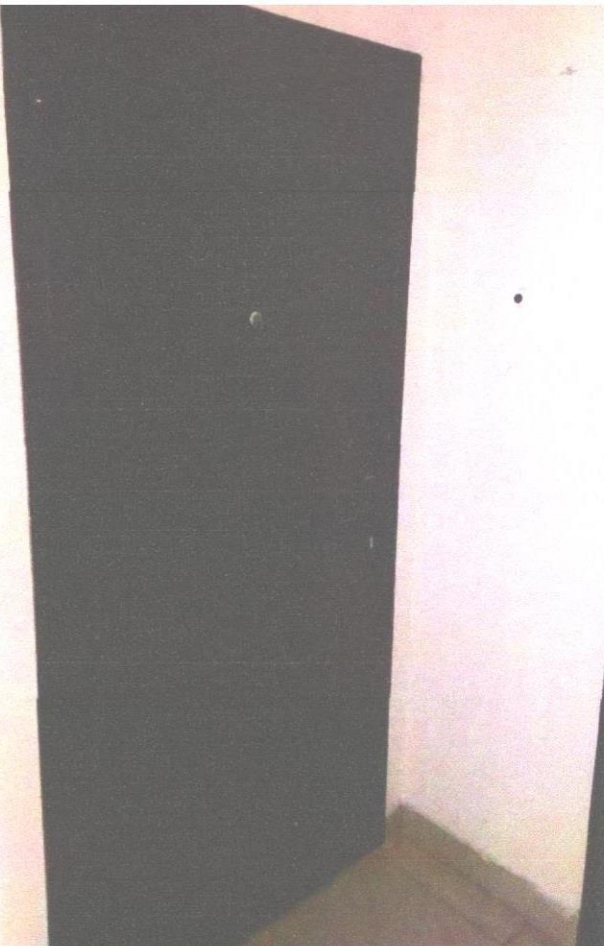
02 57 050601 138 (2).jpg



02 57 050601 138 (3).jpg



02 57 050601 138 (4).jpg



02 57 050601 204 (2).jpg



02 57 050601 204 (3).jpg



02 57 050601 204 (8).jpg



02 57 050601 204 (9).jpg