

ОТЧЕТ № 213/8-21

**об оценке рыночной стоимости двухкомнатной квартиры,
кад.№ 02:66:010705:2600, расположенной по адресу:**

Респ. Башкортостан, г. Нефтекамск,

ул. Энергетиков, д. 11, кв. 4

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 №11 от 26.10.2021г. произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – двухкомнатная квартира, находящаяся по адресу: Респ. Башкортостан, г.Нефтекамск, ул. Энергетиков, д. 11, кв. 4.

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 кад.№02:66:010705:2600, площадью 45,8 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г.Нефтекамск, ул. Энергетиков, д. 11, кв. 4, определенная по состоянию на 30 ноября 2021 года с учетом округления составляет 2 081 000 (Два миллиона восемьдесят одна тысяча) 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

Таблица

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество ком-нат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость руб.
1	Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Энергетиков, д. 11, кв. 4	02:66:010705:2600	45,8	2	10	1	требуется ремонт	659 299,47

Правообладатель (хозяйственное ведение) Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 0274010 ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение	Состояние
Год постройки	хорошее
Фундамент	Хорошее
Стены	хорошее
Перекрытия	хорошее
Крыша	Хорошее
Полы	массовые трещины, стертости (требуется замена)
Проемы	хорошее
Отделка	требуется ремонт (разрывы, повреждения, мена)

Инженерные коммуникации Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водоснабжение, электроосвещение, лифты

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

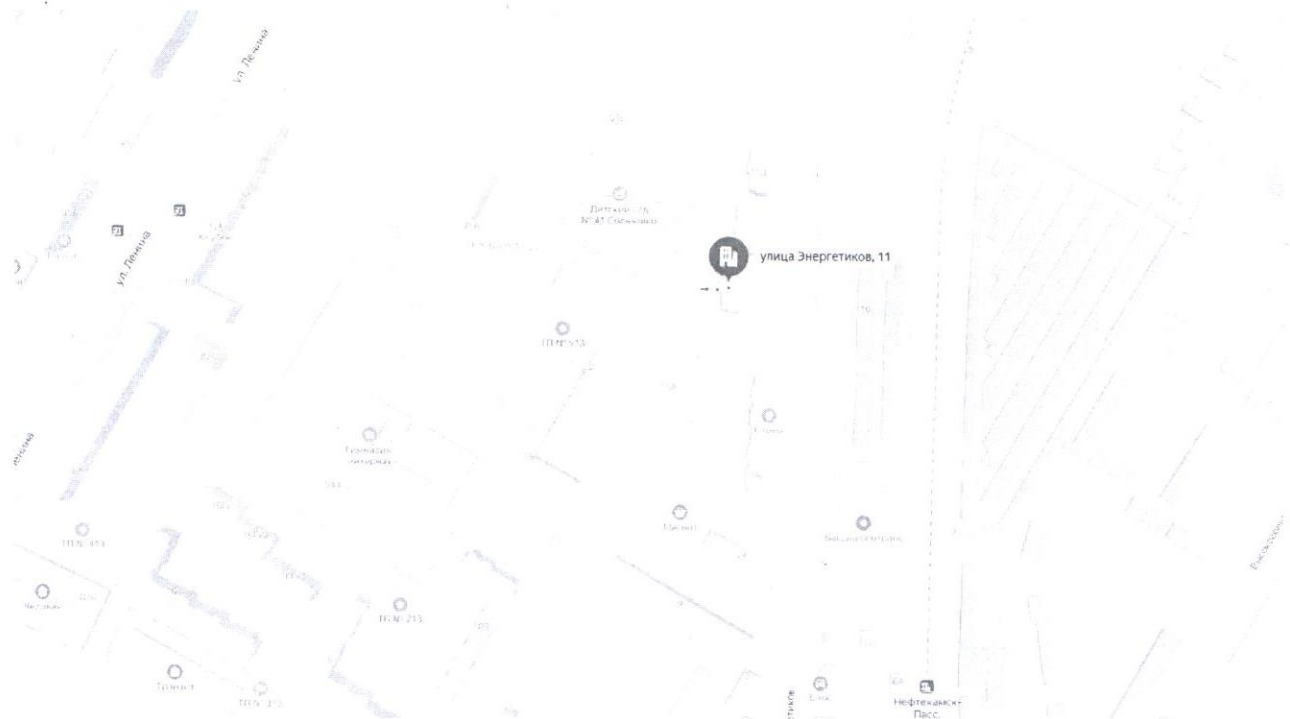


Рис. 1. Местоположение объекта оценки Источник: ДубльГис

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 эксплуатация 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

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkarpo2021@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	Нефтекамск, ул. Ленина, 45А	2 700 000	Продается 2х комнатная квартира в кирпичном доме. С ремонтом. Остаётся кухонный гарнитур и шкаф купе. Есть тамбур. Всегда чистый подъезд. Во дворе много парковочных мест. Документы к продаже готовы. Один взрослый собственник.	50	2/18	www.avito.ru 25.11.2021 8-917-354-24-96
2	Нефтекамск, ул. Ленина, 82	2 750 000	Продается отличная двухкомнатная квартира в молодом, развивающемся районе города Нефтекамск!Квартира расположена по адресу ул. Ленина д. 82, на 4 этаже 9-этажного кирпичного дома.Квартира очень светлая и уютная.Просторные квадратные метры.В квартире можно сделать ремонт под свой вкус. Пластиковые окна, межкомнатные двери.Большая кухня с выходом на лоджию, что очень удобно.Раздельный санузел. Есть отдельная вместительная гардеробная.Выровненные потолки и стены по всей квартире.На полу линолеум.Спальный гарнитур остается в подарок новому хозяину.Во дворе современная детская игровая площадка.Зимой в квартире очень тепло. Тихий и спокойный район. Во дворе башкирская гимназия, через дорогу школа №13, детские сады №41, 47, 38, 34, аллея для прогулок, магазины, торговый центр "Великан" Квартира "Звезжай и живи". Звоните скорее, пока вашу квартиру никто не купил!!!	49,9	4/9	www.avito.ru 22.11.2021 8-919-610-48-64
3	Нефтекамск, ул. Энергетиков, 98	3 600 000	Продается 2-х комнатная квартира. На 2/10 этаже.- Планировка (распашонка) окна выходят на обе стороны дома;- теплый дом (уровень энергосбережения В +), чистый подъезд, хорошая шумоизоляция;- большая кухня 12,5 кв.м.;- евроремонт;- установлена металлическая усиленная дверь "Бульдосер" с шумовиброизоляцией и 3-мя уплотнительными резинками;- установлены качественные межкомнатные двери;- раздельный санузел с хорошим ремонтом везде плитка;- на полах ламинат с пробковой подложкой и местами плитка;- утепленная лоджия с местом релакса от повседневной рутины;Развитая инфраструктура: в шаговой доступности Башкирская гимназия, садик, Семейный магнит возле дома, ТЦ "Великан", аптеки, остановки автобуса и т.п.В квартире остается встроенная мебель (шкаф-купе, кух.гарнитур).Звезжай и живи!	62,4	2/10	www.avito.ru 30.11.2021 8-963-897-28-54
4	Нефтекамск, ул. Ленина, 51	3 600 000	Продается 2х комн квартира от застройщик "Стройинвестмонтаж". Дом полностью сдан в 2017 году.Отделка чистовая полы линолеум потолок побелка санузел побелка + покраска окна пластиковые. Лоджия 3,9м2 окна на проспекте ул. Ленина один собственник обременение	58	5/10	www.avito.ru 29.11.2021 8-987-240-21-82

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Цена предложения	руб.	2 700 000	2 750 000	3 600 000	3 600 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2	54 000	55 110	57 692	62 069
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)			
Корректировка на торг	%	-7,6%	-7,6%	-7,6%	-7,6%
Скорректированная цена	руб./м2	49 896	50 922	53 308	57 352

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: osepkarpo2021@mail.ru

Право собственности		Полное право совств.	Полное право совств.	Полное право совств.	Полное право совств.
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	49 896	50 922	53 308	57 352
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	49 896	50 922	53 308	57 352
Условия оплаты		наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	49 896	50 922	53 308	57 352
Условия продажи		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Корректировка	%	1-3 месяцев	1-3 месяцев	1-3 месяцев	1-3 месяцев
Скорректированная цена	руб./м2	49 896	50 922	53 308	57 352
Телефон		8-917-354-24-96	8-919-610-48-64	8-963-897-28-54	8-987-240-21-82
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	49 896	50 922	53 308	57 352
Количество комнат		2	2	2	2
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	49 896	50 922	53 308	57 352
Местоположение		Республика Башкортостан, г.Нефтекамск, ул. Энергетиков, д.11, кв.4	Нефтекамск, ул. Ленина, 45А	Нефтекамск, ул. Ленинна, 82	Нефтекамск, ул. Энергетиков, 9В Ленина, 51
Отношение цен однотипных квартир по расположению в городе по отношению к самому дороговому району		0,85	0,85	0,85	0,85
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	49 896	50 922	53 308	57 352
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	49 896	50 922	53 308	57 352
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	49 896	50 922	53 308	57 352
Этаж/Этажность		1/10	4/9	2/10	5/10
Корректировка на этаж	%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена	руб./м2	46 902	47 867	50 109	53 911
Общая площадь	м2	45,80	49,9	62,4	58,0
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,00	1,00	1,08	1,08
Корректировка на площадь	%	0,00%	0,00%	8,00%	8,00%

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: osepkarго2021@mail.ru

Скорректированная цена	руб./м2	46 902	47 867	54 118	58 223
Наличие мебели		с мебелью	с мебелью	с мебелью	без мебели
Корректировка	%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	45 495	46 431	52 494	58 223
Тип отделки		косметический	косметический	современный	косметический
Корректировка на состояние	руб	-4 376	-4 376	-7 146	-4 376
Корректировка на состояние	%	-9,3%	-9,1%	-13,2%	-7,5%
Скорректированная цена	руб./м2	41 119	42 055	45 348	53 847
Источник информации		www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Дата продажи		25.11.2021	22.11.2021	29.11.2021	29.11.2021
Суммарная поправка по аналогу	%	22,93%	22,74%	34,80%	29,12%
Коэффициент вариации	%	12,7%			
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,264	0,227	0,245
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	45 444			
Стоимость объекта оценки	руб.	2 081 330			
Стоимость объекта оценки с учетом округления	руб.	2 081 000			

Источник: расчеты Оценщика

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 кад.№02:66:010705:2600, площадью 45,8 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г.Нефтекамск, ул. Энергетиков, д. 11, кв. 4, определенная по состоянию на 30 ноября 2021 года с учетом округления составляет 2 081 000 (Два миллиона восемьдесят одна тысяча) 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 50 000 до 60 000 руб/кв.м. (согласно ФСО №7 п. 30).

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

1. Выписка из ЕГРН (копия)
2. Технический паспорт (копия)
3. Балансовая справка (копия)

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

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 настоя-

щего 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.

17 ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.;
2. Федеральные стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
 - Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
 - Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
 - Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
3. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО).
4. Типовые правила профессиональной этики оценщиков (Приказ Минэкономразвития России от 30 сентября 2015г. №708)
5. Справочники оценщика Ко-Инвест 2016.
6. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. - С-Пб.,1997.
7. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.,1994.
8. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.,1995.
9. С.В. Грибовский. Методы капитализации доходов. - С-Пб.,1997.
10. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р). - М.,1990.
11. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. - М., 2002.
12. Мжельски М.Б., Ахметов О.А. Один из подходов к определению ликвидационной стоимости//Вопросы Оценки. №3, 2002.
13. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2018. Квартиры» Под редакцией Лейфера Л. А. 2018г.
14. Сайты бесплатных объявлений: www.avito.ru, ufa.cian.ru.





квартира кад02 66 010705 2600 (18).jpg





квартира кад02 66 010705 2600 (11).jpg





квартира кад02 66 010705 2600 (2).jpg



1 этаж

39.17

