

ОТЧЕТ № 018/1-22

об оценке рыночной стоимости двухкомнатной квартиры,
кад.№ 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:
ООО «ОценкаПро»

г. Уфа – 2022 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/326=04 от 30 сентября 2021 года, заявка №6 от 14.01.2022г. 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 кад.№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 по состоянию на 18 января 2022 года с учетом округления составляет 2 325 000 (два миллиона триста двадцать пять 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.

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

Характеристика объектов оценки

Таблица 1.

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество ком-нат	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Энергетиков, д. 11, кв. 4	02:62:010321:1110	57	2	3	требуется ремонт	1 523 600,00

Правообладатель (хозяйственное ведение) Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. 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
2013	
Фундамент	Хорошее
ленточные из сборных ж/ блоков	
Стены	хорошее
кирпичные	
Перекрытия	хорошее
ж/б плиты	
Крыша	Хорошее
железная по деревянной обрешетке	
Полы	хорошее
бетонные	
Проемы	хорошее
окна-пластиковые, дверь-металлич.	
Отделка	трешины, сколы, повреждения (требуется замена)
обои, окраска, натяжной потолок	

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

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

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenka2021@mail.ru

Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	49 917	50 738	56 912	59 532	
Количество комнат	2	2	2	2	2	
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб./м2	49 917	50 738	56 912	59 532	
Местоположение		Республика Башкортостан, г. Белорецк, У.Овчаренко Д.2а кв.32.	Белорецк, ул. Косоротова, Маркса, 78	Белорецк, ул. В. Косоротова, 11	Белорецк, ул. Пушкина, 4	
Отношение цен квартир по районам города по отношению к самому дороговому району	%	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
Корректировка	%	-13,9%	-13,9%	-13,9%	-13,9%	-13,9%
Скорректированная цена	руб./м2	42 966	43 673	48 987	51 243	
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть	
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб./м2	42 966	43 673	48 987	51 243	
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена	руб./м2	42 966	43 673	48 987	51 243	
Этаж/Этажность		1/5	1/3	5/5	4/5	
Корректировка на этаж	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена	руб./м2	42 966	43 673	48 987	51 243	
Общая площадь	м2	51,50	48,0	42,0	50,0	
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,00	0,92	0,92	1,00	
Корректировка на площадь	%	0,00%	-8,00%	-8,00%	0,00%	
Скорректированная цена	руб./м2	42 966	40 179	45 068	51 243	
Наличие мебели		без мебели	с мебелью	с мебелью	с мебелью	
Корректировка	%	0,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	
Скорректированная цена	руб./м2	42 966	38 974	43 716	49 705	
Тип отделки		требуется замена отделки	косметический	косметический	косметический	
Корректировка на состояние	руб	0	-4 376	-4 376	-4 376	
Корректировка на состояние	%	0,0%	-10,9%	-9,7%	-8,5%	
Скорректированная цена	руб./м2	42 966	34 598	39 340	45 329	
Источник информации		www.avito.ru	5/5	www.avito.ru	44571	
Дата продажи		16.01.2022	21.12.2021	11.01.2022	11.01.2022	
Суммарная поправка по аналогу	%	23,72%	42,62%	41,43%	32,26%	
Кoeffициент вариации	%	11,5%				
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,232	0,235	0,257	
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	40 781				
Стоимость объекта оценки	руб.	2 324 505				

Источник: расчеты Оценщика

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.№02:62:010321:1110, площадью 57 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, Белорецкий р-н, г. Белорецк, ул. Овчаренко, д. 2а, кв. 32, определенная по состоянию на 18 января 2022 года с учетом округления составляет 2 325 000 (Два миллиона триста двадцать пять 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 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 предположениями 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:

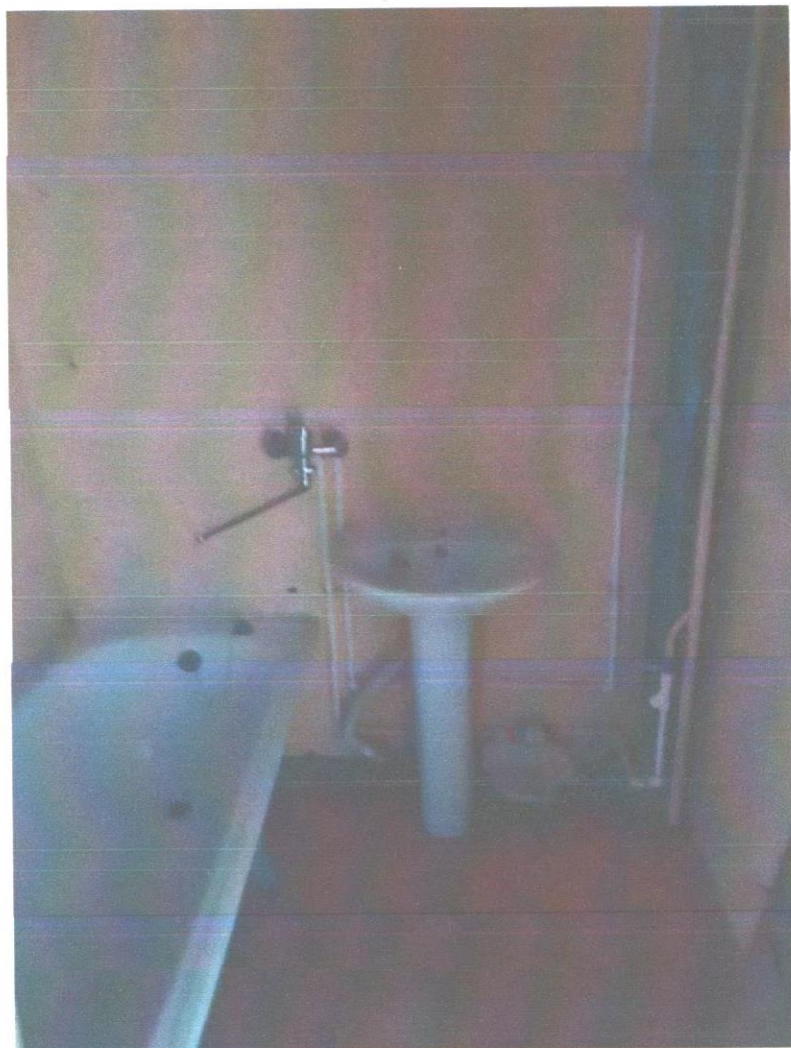
Другие специалисты не привлекались.



Тухватуллин Т.Д.



квартира кад02 62 010321 1110 (14).jpg



квартира кад02 62 010321 1110 (2).jpg



квартира кад02 62 010321 1110 (5).jpg



квартира кад02 62 010321 1110 (7).jpg

