

ОТЧЕТ № 018/35-22

**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 – 2022 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №30 от 06.09.2022г. 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 на 21 сентября 2022 года с учетом округления составляет 2 120 000 (Два миллиона сто двадцать 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 21 сентября 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 21 сентября 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 21 сентября 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.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №30 от 06.09.2022г.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки - двухкомнатная квартира, с кад.№02:66:010705:2600, площадью 45,8 кв.м., расположенная по адресу: Респ. Башкортостан, г.Нефтекамск, ул. Энергетиков, д. 11, кв. 4, более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

Объект оценки используется по своему функциональному назначению.

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате анализа исходных данных и расчетов подхода получена следующая рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу Респ. Башкортостан, г.Нефтекамск, ул. Энергетиков, д. 11, кв. 4 по состоянию на 21.09.2022.: 2 119 921 руб.

- в рамках затратного подхода, рыночная стоимость объекта оценки не определялась
- в рамках доходного подхода, доходная стоимость оценки не определялась
- в рамках сравнительного подхода, при согласовании результатов приняли удельный вес 1,0.

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

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 на 21 сентября 2022 года с учетом округления составляет 2 120 000 (Два миллиона сто двадцать тысяч) рублей.

1.5 Пределы применения полученного результата

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Оценщики опирались на информацию, предоставленную Заказчиком

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки

| № | Адрес | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Количество комнат |
|---|---|-------------------|----------------|-------------------|
| 1 | РБ, г.Нефтекамск, ул. Энергетиков, д. 11, кв. 4 | 02:66:010705:2600 | 45,8 | 2 |

более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

2.2 Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности

2.3 Ограничения (обременения) этих прав

Не зарегистрировано

2.4 Основание для проведения оценки

Договор № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года.

2.5 Цель оценки

Оценка рыночной стоимости

2.6 Предполагаемое использование результатов оценки

Для реализации через аукцион

2.7 Вид стоимости

Рыночная

2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (Дата оценки)

21 сентября 2022 года

2.9 Дата осмотра объекта оценки

19 сентября 2022 года

2.11 Дата составления отчёта

21 сентября 2022 года

2.12 Допущения, на которые должна основываться оценка:

Учитывая интервальный характер рыночной стоимости любого объекта оценки, для целей оценки в настоящем отчете оценщиком принят вариант, исключающий максимальные значения величин, определяющих рыночную стоимость.

- Ответственность за предоставленную информацию, возлагается на Заказчика оценки;
- Сведения об обременениях объектов оценки не предоставлены и в настоящем отчете не рассматриваются.
- Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Другие, более общие, допущения и ограничения указаны в разделе 4.

2.13 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.

| № | Адрес | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Количество комнат |
|---|---|-------------------|----------------|-------------------|
| 1 | РБ, г.Нефтекамск, ул. Энергетиков, д. 11, кв. 4 | 02:66:010705:2600 | 45,8 | 2 |

2.14 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

| № | Адрес | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Выписка из ЕГРН | Балансовая стоимость по состоянию на 31.08.2022 |
|---|---|-------------------|----------------|-----------------------------------|---|
| 1 | РБ, г.Нефтекамск, ул. Энергетиков, д. 11, кв. 4 | 02:66:010705:2600 | 45,8 | от 02.09.2022 № 99/2022/491370273 | 659 299,47 |

2.15 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Оцениваемые права на объект оценки – право собственности.
Ограничения (обременения) права – не зарегистрировано.

2.16 Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Осмотр производился по месту расположения объектов оценки, лично оценщиком, визуально, с использованием цифрового фотоаппарата.

2.17 Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

В бумажном и электронном виде, в сроки, предусмотренные договором.

2.18 Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Нет необходимости.

2.19 Специальные требования залогодержателя

Не выявлено.

2.20 Пределы применения полученного результата

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик – 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.

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.

Характеристика объектов оценки

Таблица 1

| № п/п | Адрес | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Количество комнат | Этаж | Состояние отделки | Балансовая стоимость, руб. |
|---|---|-------------------|----------------|-------------------|------|----------------------------|----------------------------|
| 1 | Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Энергетиков, д. 11, кв. 4 | 02:66:010705:2600 | 45,8 | 2 | 11 | 1 требуется замена отделки | 659 299,47 |
| Правообладатель (хозяйственное 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 |
| Фундамент | 2014 |
| Стены | свайный монолитный ростверк |
| Перекрытия | кирпичные с утеплителем |
| Крыша | ж/б плиты |
| Полы | рулонная |
| Проемы | бетонные, линолеум |
| Отделка | окна пластиковые, вх.дверь-железная обои, окраска |
| Инженерные коммуникации | требуется замена отделки (разрывы, трещины, сколы, повреждения) Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водоснабжение, электроосвещение, лифты |

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

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, 84 | 3 800 000 | Успей купить прямо сейчас квартиру своей мечты .новый дом (вдали от проезжей части).закрытая детская площадка во дворе(где с окна своей кухни можно наблюдать как на детской площадке гуляет ваш ребёнок)встроенный кухонный гарнитур с бытовой техникой .Лоджия 4м2.Вся инфраструктура в шаговой доступности. Башкирская гимназия, торговые центры и платные медицинские клиники .Помощь при продаже клиентам с плохой кредитной историей, с маленькой белой ЗП, неофициально трудоустроенным.Маткапитал не дожидаясь 3-х лет.Господдержка многодетным 450 000.Все виды сертификатов.Один собственник, Документы готовы для любого расчёта. Звони сейчас! Успей купить! | 61 | 2/9 | www.avito.ru 29.08.2022 8-917-450-59-88 |
| 2 | Нефтекамск, Берёзовское ш., 10Г | 3 300 000 | Продаётся тёплая уютная 2х комнатная квартира по улице Березовское шоссе 10Г(вход со стороны гимназии).Дом расположен во дворе,далеко от дороги .Инфраструктура развитая :в шаговой доступности детский сад,магазины,супермаркеты ,продуктовые,строительные ,вещевые,аптеки, останова, прямо во дворе находится Башкирская гимназия. В подарок остаётся кухонный гарнитур.Документы готовы,один взрослый собственник. | 59,2 | 2/9 | www.avito.ru 23.08.2022 8-917-790-05-38 |
| 3 | Нефтекамск, Берёзовское ш., 88 | 3 200 000 | Площадь: 54,7 кв.м.Этажность: 3/9- удобная планировка- большая кухня- окна евро дерево-потолки натяжные- ламинат- санузел раздельный кафель- приятные соседи.В подарок кух.гарнитур!В шаговой доступности Баш.гимназия, Дед,сад 41, останова, магазины Великан, Пятёрочка и т.д.!Все документы готовы, квартира размещена на сервисе Домклик (дополнительная скидка 0,3%), рассмотрим любую форму оплаты. | 54,7 | 3/9 | www.avito.ru 22.08.2022 8-917-460-65-53 |
| 4 | Нефтекамск, ул. Энергетиков, 11Б | 3 299 000 | Продаётся светлая и уютная 2-ух комнатная квартира в кирпичном доме. Общая площадь 56 кв. м. Большая кухня 12 квадратов.В квартире сделан хороший ремонт для комфортного проживания!Без обременений и долгов. 1 взрослый собственник.Так же рассматриваем обмен на ДОМ в черте города!Рядом находится Башкирская Гимназия и детский садик 41.В шаговой доступности:- медицинские центры Озон, Плазма- магазины на любой вкус и кошелек - автобусная останова #9, #101;Звоните покажем в удобное для Вас время. Помощь в оформлении Ипотеки и Материнского Капитала | 56 | 1/9 | www.avito.ru 13.09.2022 8-987-490-02-75 |

источник: СММ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

| Элемент сравнения | Единица | Объект оценки | 1 | 2 | 3 | Объекты сравнения | 4 |
|---------------------------|---------|--|-----------|-----------|-----------|-------------------|-----------|
| цена предложения | руб. | Описание | 3 800 000 | 3 300 000 | 3 200 000 | | 3 299 000 |
| цена за ед. общей площади | руб./м2 | | 62 295 | 55 743 | 58 501 | | 58 911 |
| корректировка | % | (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта и оцениваемому) | -9,8% | -9,8% | -9,8% | | -9,8% |
| исправленная цена | руб./м2 | Полное право собств. | 56 190 | 50 280 | 52 768 | | 53 137 |
| полная стоимость | % | Полное право собств. | 0% | 0% | 0% | | 0% |
| исправленная цена | руб./м2 | рыночные | 56 190 | 50 280 | 52 768 | рыночные | 53 137 |
| исправленная стоимость | руб./м2 | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-77 11,
e-mail: ocelkarpro2021@mail.ru

| | | | | | |
|---|---------|--|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Корректировка | % | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | 56 190 | 50 280 | 52 768 | 53 137 |
| Условия оплаты | | наличные/ипотека | наличные/ипотека | наличные/ипотека | наличные/ипо |
| Корректировка | % | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | 56 190 | 50 280 | 52 768 | 53 137 |
| Условия продажи | | выставлен на продажу | выставлен на продажу | выставлен на продажу | выставлен на про |
| Условия рынка (время продажи) | | 1-6 месяцев | 1-3 месяцев | 1-6 месяцев | 1-6 месяцев |
| Корректировка | % | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | 56 190 | 50 280 | 52 768 | 53 137 |
| Телефон | | 8-917-450-59-88 | 8-917-790-05-38 | 8-917-460-65-53 | 8-987-490-02- |
| Корректировка | % | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | 56 190 | 50 280 | 52 768 | 53 137 |
| Количество комнат | | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Корректировка | % | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | 56 190 | 50 280 | 52 768 | 53 137 |
| Местоположение | | Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Ленина, 84 | Нефтекамск, Берёзов-ское ш., 10Г | Нефтекамск, Берёзовское ш., 88 | Нефтекамск, ул. гетиков, 11Г |
| Отношение цен однотипных квар-тир по районам города по отношению к самому дорогому району | % | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 |
| Корректировка | % | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | 56 190 | 50 280 | 52 768 | 53 137 |
| Наличие балкона | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | 56 190 | 50 280 | 52 768 | 53 137 |
| Материал стен | | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич |
| Корректировка | % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | 56 190 | 50 280 | 52 768 | 53 137 |
| Этаж/Этажность | | 1/11 | 2/9 | 3/9 | 1/9 |
| Корректировка на этаж | | -7,0% | -7,0% | -7,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | 52 257 | 46 761 | 49 074 | 53 137 |
| Общая площадь | м2 | 45,80 | 59,2 | 54,7 | 56,0 |
| Отношение площади объекта оценки к аналогам | | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 |
| Корректировка на площадь | % | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | 54 870 | 49 099 | 51 528 | 55 794 |
| Наличие мебели | | без мебели | с мебелью | с мебелью | с мебелью |
| Корректировка | % | -3% | -3% | -3% | -3% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | 53 114 | 47 528 | 49 879 | 54 009 |
| Тип отделки | | под чистовую отделку | бюджетный | бюджетный | бюджетный |
| Корректировка на состояние | руб | -4 917 | -4 917 | -4 917 | -4 917 |

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: osepkarpro2021@mail.ru

| | | | | | |
|---------------------------------|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| активировка на состояние | % | -9,0% | -10,0% | -9,5% | -8,8% |
| ректрированная цена | руб./м2 | 48 197 | 42 611 | 44 962 | 49 092 |
| ссылка информации | | www.avito.ru | www.avito.ru | www.avito.ru | www.avito.ru |
| дата продажи | | 29.08.2022 | 23.08.2022 | 22.08.2022 | 13.09.2022 |
| коэффициент поправки по аналогу | % | 30,76% | 31,81% | 31,34% | 23,61% |
| коэффициент вариации | % | 6,5% | 0,243 | 0,244 | 0,266 |
| коэффициент | коэф. | 1,00 | | | |
| сравнительное значение цены | руб./м2 | 46 286 | | | |
| площадь общей площади | | | | | |
| стоимость объекта оценки | руб. | 2 119 921 | | | |

Источник: расчеты Оценщика

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 на 21 сентября 2022 года с учетом округления составляет 2 120 000 (Два миллиона сто двадцать 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 55 000 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 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.





