

# ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ № 001/5-23

об оценке рыночной стоимости квартиры  
с кад.№ 02:62:010321:1109, площадью 70,5 кв.м.  
расположенной по адресу: Респ. Башкортостан,  
г. Белорецк, ул. Овчаренко, д. 2а, кв. 51

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
ООО «ОценкаПро»

Дата оценки: 23 января 2023г.  
Дата составления отчета: 23 января 2023г.

г. Уфа – 2023 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №47 от 16.01.2023г. произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – квартиры, расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Белорецк, ул. Овчаренко, д. 2а, кв. 51.

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 квартиры с кад.№ 02:62:010321:1109, площадью 70,5 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Белорецк, ул. Овчаренко, д. 2а, кв. 51, определенная по состоянию на 23 января 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Белорецк, ул. Овчаренко, д. 2а, кв. 51	02:62:010321:1109	70,5	2 798 000 (Два миллиона семьсот девяносто восемь тысяч) рублей

Все расчеты произведены в соответствии с требованиями: Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон); Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» утверждённые приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

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 №47 от 16.01.2023г.

### 1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость квартиры с кад.№ 02:62:010321:1109, площадью 70,5 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Белорецк, ул. Овчаренко, д. 2а, кв. 51, подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

### 1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартиры с кад.№ 02:62:010321:1109, площадью 70,5 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Белорецк, ул. Овчаренко, д. 2а, кв. 51, определенная по состоянию на 23 января 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Белорецк, ул. Овчаренко, д. 2а, кв. 51	02:62:010321:1109	70,5	2 798 000 (Два миллиона семьсот девяносто восемь тысяч) рублей

### 1.4 Дата оценки

23 января 2023 г.

### 1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 001/5-23 от 23 января 2023г.

### 1.6 Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения

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

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

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 2.1 Объект оценки

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этаж
1	Республика Башкортостан, г. Белорецк, ул. Овчаренко, д. 2а, кв. 51	02:62:010321:1109	70,5	3	4

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

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

Право собственности, вид права - право хозяйственного ведения

**Ограничения (обременения) этих прав:** иные ограничения (обременения) прав

### 2.2 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации через аукцион

### 2.3 Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### 2.4 Вид стоимости

Рыночная стоимость

### 2.5 Предпосылки стоимости

Предпосылки определения рыночной стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

### 2.6 Дата оценки

## 2.7 Специальные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

## 2.8 Иные существенные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

## 2.9 Ограничения оценки

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

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

## 2.10 Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

## 2.11 Указание на форму составления отчета об оценке

На бумажном носителе и в форме электронного документа PDF формата.

## 2.12 Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

## 2.13 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Нет необходимости.

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

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этаж
1	Республика Башкортостан, г. Белорецк, ул. Овчаренко, д. 2а, кв. 51	02:62:010321:1109	70,5	3	4

## 2.15 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, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Белорецк, ул. Овчаренко, д. 2а, кв. 51	02:62:010321:1109	70,5	23.01.2023 № 99/2023/515750712	1 842 699,47

## 2.16 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 –иные ограничения (обременения) прав

## 2.17 Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиками проанализированы правоустанавливающие документы, и иные документы, определяющие основные характеристики имущества, произведен осмотр и фотографирование объекта оценки. Проведен анализ соответствия данных в документах с результатами проведенного оценщиком осмотра объекта, данными об объекте, содержащимися в общедоступных базах Росреестра, Публичная кадастровая карта, Фонд данных государственной кадастровой оценки. Информация об использованных при проведении расчетов аналогах подтверждается прилагающимися к отчету копиями Интернет-страниц.

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

Осмотр производился по месту расположения объекта оценки лично оценщиком, внешне визуально, с использованием цифрового фотоаппарата, без разборки агрегатов и узлов.

Характеристика объектов оценки

Таблица

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Пло-щадь, кв.м.	Количе-ство ком-нат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость руб.
1	Республика Башкортостан, Г. Бело-рецк, ул. Овчаренко, д. 2а, кв. 51	02:62:010321:1109	70,5	3	6	4	без отделки	1 842 699,47

Правообладатель (хозяйственное ведение) Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 02740100  
ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3

Источник: документы представленные Заказчиком, визуальный осмотр

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение	Состояние
Год постройки	хорошее
Фундамент	Хорошее
Стены	хорошее
Перекрытия	хорошее
Крыша	Хорошее
Полы	хорошее
Проемы	хорошее
Отделка	без отделки

Инженерные коммуникации Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водо-снабжение, электроосвещение, газоснабжение

Источник: документы представленные Заказчиком, визуальный осмотр



ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: [ocenkarpro2021@mail.ru](mailto:ocenkarpro2021@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	Башкортостан респ., Белорецк, ул. Крупской, 45	5 100 000	Продаётся трехкомнатная квартира на Крупской. Улучшенная планировка. Все комнаты разделенные, изолированные. Две лоджии на разные стороны дома, одна из кухни. Две гардеробные комнаты, из спальни и прихожей. Дом расположен рядом с парковой зоной. Чистая продажа	76	7/10	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a> 22.11.2022 8-917-420-51-35
2	Башкортостан респ., Белорецк, ул. Карла Маркса, 54	3 200 000	Продаётся трехкомнатная квартира в районе 17 гимназии Этажность: 4/5 Площадь: 56,9 кв. м. Цена: 3 200 000 рублей. В квартире хороший косметический ремонт. Окна на разные стороны дома. Окна ПВХ, натяжной потолок во всех комнатах, на полу линолеум, ванная и туалет в кафеле. ЗАХОДИ И ЖИВИ. В шаговой доступности вся	56,9	4/5	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a> 25.10.2022 8-917-440-91-39
3	Республика Башкортостан, Белорецк, улица С. Кирова, 68	4 550 000	Продаётся просторная 3-х комнатная квартира с хорошим ремонтом. В квартире остаётся большой встроенный шкаф-купе в коридоре, куханный гарнитур, шкаф на лоджии вся мебель делалась на заказ. Имеется лоджия с панорамным остеклением. Квартира теплая, уютная. Комнаты располагаются на 2 стороны дома. В шаговой доступности магазины, школа №21, детские сады. Торг.	60	6/9	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 11.11.2022 8-906-371-74-88
4	Белорецк, Белорецк, ул. Крупской, 45	4 950 000	3х. к. Квартира улучшенной планировки в новом доме. Инфраструктура развита. Всё в шаговой доступности.	80	7/9	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 10.01.2023 8-917-400-42-05

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица	Объекты сравнения		
		1	2	3
Цена предложения	руб.	5 100 000	3 200 000	4 550 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2	67 105	56 239	75 833
Корректировки				
Корректировка на торг	%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена	руб./м2	61 938	51 909	69 994
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
Корректировка	%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	61 938	51 909	69 994
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	61 938	51 909	69 994
Условия оплаты		наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	61 938	51 909	69 994
Условия продажи		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу





Корректировка на состояние	%	-9,0%	43 615	4/5	www.cian.ru	25.10.2022	www.avito.ru	11.11.2022	41 691	-17,8%	39 869	-9,7%
Скорректированная цена	руб./м2											
Источник информации												
Дата продажи												

Отчет №001/5-23 об оценке рыночной стоимости недвижимости

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

Суммарная поправка по аналогу	%	36,68%	45,10%	51,49%	37,44%
Коэффициент вариации	%	11,2%			
Весовой коэффициент	коэф.	0,262	0,245	0,233	0,260
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	39 690			
Стоимость объекта оценки	руб.	2 798 175			

Источник: расчеты Оценщика

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
Комфортный	13 743	14 722	9 295	9 780	4 377	0	-8 519
Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Рис.6 корректировки на отделку

**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,  $\sigma$  - 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

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

где:  $U_v$  - 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

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

где  $U_v$  - удельный вес аналога

$I$  - абсолютная величина суммарной поправки

$n$  - количество аналогов

**Стоимость квартиры, определенная сравнительным подходом, составляет на дату оценки составляет:**

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Белорецк, ул. Овчаренко, д. 2а, кв. 51	02:62:010321:1109	70,5	2 798 175

### 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 предложе-

ния 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 квартиры с кад.№ 02:62:010321:1109, площадью 70,5 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Белорецк, ул. Овчаренко, д. 2а, кв. 51, определенная по состоянию на 23 января 2023 года с учетом округления составляет:**

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Белорецк, ул. Овчаренко, д. 2а, кв. 51	02:62:010321:1109	70,5	2 798 000 (Два миллиона семьсот девяносто восемь тысяч) рублей

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

1. Выписки 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	Выписки 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

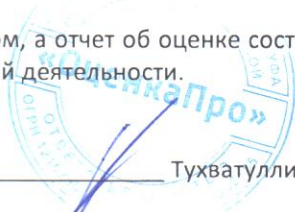
#### 16 СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

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





