

ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ № 001/4-23

об оценке рыночной стоимости квартиры
с кад.№ 02:66:010101:2240, площадью 38,1 кв.м.
расположенной по адресу: Респ. Башкортостан,
г. Нефтекамск, ул. Строителей, д. 91, корп. 5, кв. 5

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 №46 от 16.01.2023г. произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – квартиры, расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Строителей, д. 91, корп. 5, кв. 5.

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.№ 02:66:010101:2240, площадью 38,1 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Строителей, д. 91, корп. 5, кв. 5, 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. Нефтекамск, ул. Строителей, д. 91, корп. 5, кв. 5	02:66:010101:2240	38,1	1 706 000 (Один миллион семьсот шесть 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 №46 от 16.01.2023г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость квартиры с кад.№ 02:66:010101:2240, площадью 38,1 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Строителей, д. 91, корп. 5, кв. 5, подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартиры с кад.№ 02:66:010101:2240, площадью 38,1 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Строителей, д. 91, корп. 5, кв. 5, 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. Нефтекамск, ул. Строителей, д. 91, корп. 5, кв. 5	02:66:010101:2240	38,1	1 706 000 (Один миллион семьсот шесть тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

23 января 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 001/4-23 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. Нефтекамск, ул. Строителей, д. 91, корп. 5, кв. 5	02:66:010101:2240	38,1	1	1

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

23 января 2023 г.

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, содержащейся 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. Нефтекамск, ул. Строителей, д. 91, корп. 5, кв. 5	02:66:010101:2240	38,1	1	1

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. Нефтекамск, ул. Строителей, д. 91, корп. 5, кв. 5	02:66:010101:2240	38,1	23.01.2023 № 99/2023/515756070	568 094,07

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	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость руб.
1	Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Строителей, д. 91, корп. 5, кв. 5	02:66:010101:2240	38,1	1	10	1	требуется замена отделки (трещины, сколы, разрывы, повреждения)	568 094,07
Правообладатель (хозяйственное ведение) Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 02740100-02 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	2007
Стены	из блоков КСР с облицовкой силикатным кирпичом толщ 65 см
Перекрытия	ж/б плиты
Полы	бетонные, линолеум, кафель
Проемы	окна, двери -деревянные. Вх.дверь-железная
Отделка	шт-ка, побелка, обои, окраска, кафель
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водоснабжение, электроосвещение, лифты, газоснабжение

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

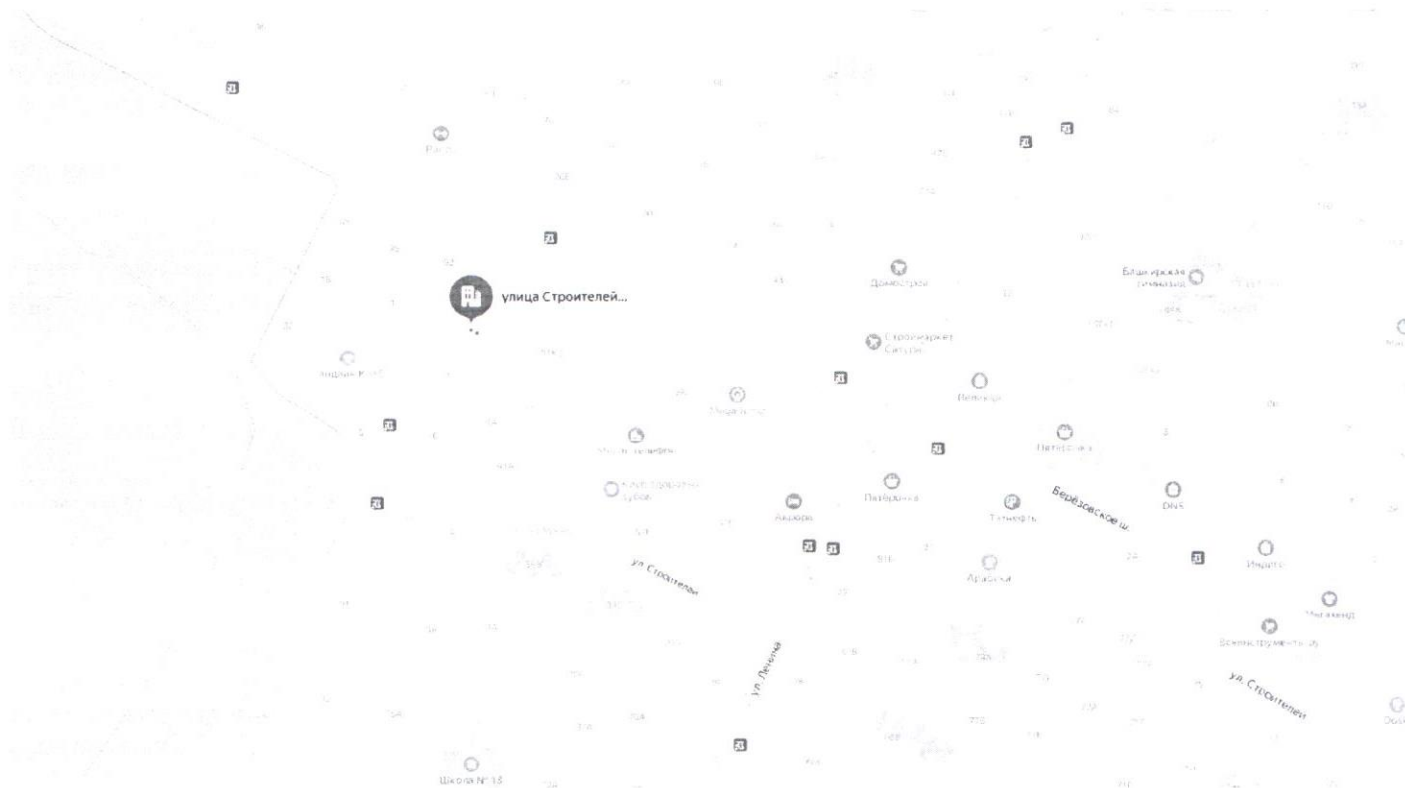


Рис. 1. Местоположение объекта оценки *Источник: ДубльГис*

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

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	Республика Башкортостан, Нефтекамск, ул. Строителей, 91К5	2 570 000	Долгов и обременений нет. Один собственник с момента сдачи дома в эксплуатацию. Подается однокомнатная квартира на 8 этаже в 10-ти этажном кирпичном доме, расположенном в спальном районе города, по адресу: г.Нефтекамск, ул. Строителей, д.91, корпус 5.Общая площадь квартиры 43,1 кв.м.: прихожая - 7,0 кв.м., ванная комната - 4,1кв.м., жилая комната- 17,8кв.м., кухня- 10,6кв.м., лоджия- 6кв.м.Год постройки дома 2007. С момента сдачи дома один владелец. Застройщик БНПС. В доме функционирует грузовой лифт и мусоропровод. Подъезд чистый. Соседи тихие, съемных квартир вокруг нет, шум не беспокоит.Просторная прихожая с небольшим окном, есть возможность сквозного проветривания квартиры. В летние периоды с этого окна поступает свежайший запах леса.Большая застекленная 6-ти метровая лоджия с видом на улицу. Выход через жилую комнату.Все окна в квартире пластиковые. Кухонное двухстворчатое окно и балконная группа – установлены в ноябре 2021 года (гарантия 5 лет). Качественные немецкие окна Rehau, толщина профиля 70мм, 2-х камерный сетклопакет. Подоконники глянцевые гладкие под мрамор (очень легко моются).Заменены межкомнатные двери, цвет оптимальный для любого дизайна.Надежная входная дверь фирмы Togex с хорошей тепло-звукоизоляцией и зеркалом.Санузел: совмещенный, просторный, светлый, отделка стен – светлая керамическая плитка Kegama Magazzi, пол – теплый, электрический. Санфаянс, ванна, полотенцесушитель заменены.Счетчики газа и воды установлены. В квартиру проведен интернет, ТВ кабель и домофон (с доступом через приложение к камерам наблюдения: вход, подъезд и двор) от компании Уфанет.Светлая, чистая и теплая квартира с удобной планировкой. Хорошая база для проведения косметического ремонта с дизайном на Ваш вкус и цвет)В микрорайоне расположены: детский сад №38, школа № 13.Рядом с домом находится аптека, круглосуточный! супермаркет «Пятерочка» (постамат Srost), пункт Wildberries, остановка маршрутного транспорта (№ 9, 5, 101), лес с обустроенной велодорожкой и улочными тренажерами.Так же, очень рядом спортивный клуб Панда с тренажерным залом, банный комплекс, сауна, центр красоты и здоровья Есо Spa, батутный парк Mega Jump, зимой рядом с картинной галереей заливают каток.В шаговой доступности много продуктовых магазинов, Красное и Белое, Магнит, Светофор, Находка, строительные супермаркеты, мебельные магазины, ТЦ Великан, западный рынок.	43,1	8/10	www.avito.ru 13.01.2023 8-987-140-05-34
2	Республика Башкортостан, Нефтекамск, ул. Строителей, 91К3	2 290 000	Продаётся уютная, просторная тёплая однокомнатная квартира по адресу ул. Строителей 91 корпус 3 на 8 этаже, общая площадь 43 кв м. Имеется просторная лоджия застеклена двойным стеклопакетом. Кухонный гарнитур остаётся в подарок ☺Один взрослый собственник, без долгов и обременений. ТОРГ!	43	8/10	www.avito.ru 13.01.2023 8-987-240-79-13
3	Республика Башкортостан, Нефтекамск, Берёзовское ш., 24А	2 400 000	Продам 1 комнатную квартиру в кирпичном доме.	39,5	6/9	www.avito.ru 09.01.2023 8-904-735-16-81
4	Республика Башкортостан, Нефтекамск, Берёзовское шоссе, 24А	2 550 000	СобственникПродается светлая, теплая 1-к. квартира в кирпичном доме общей площадью 40,5 кв.м. с учётом лоджии. 8/9 эт. Застройщик БНПС.Квартира свободна для заселения.Расположена в тихом спальном районе. Вся инфраструктура в шаговой доступности: автобусные остановки, магазины, башкирская гимназия, школа 13, детские сады 44 и 38. Дом полностью по видеонаблюдением, чистый подъезд, тамбур на 3 квартиры, просторная парковка и	40,5	8/9	www.avito.ru 16.01.2023 8-917-740-45-27

ООО «ОценАПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenapro2021@mail.ru

детская площадка. Свежий косметический ремонт по всей квартире: пластиковые окна, натяжные потолки, ламинат, кроме санузла. Без обременений и долгов.

Источник: СМН

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	2 570 000	2 290 000	2 400 000	2 550 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		59 629	53 256	60 759	62 963
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена	руб./м2		55 037	49 155	56 081	58 115
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		55 037	49 155	56 081	58 115
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		55 037	49 155	56 081	58 115
Условия оплаты		наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		55 037	49 155	56 081	58 115
Условия продажи		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Условия рынка (время продажи)		1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		55 037	49 155	56 081	58 115
Телефон			8-987-140-05-34	8-987-240-79-13	8-904-735-16-81	8-987-24-04-115
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		55 037	49 155	56 081	58 115
Количество комнат		1	1	1	1	1
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		55 037	49 155	56 081	58 115
Местоположение		Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Строителей, д. 91, корп. 5, кв. 5	Республика Башкортостан, Нефтекамск, ул. Строителей, 91К3	Республика Башкортостан, Нефтекамск, Берёзовское ш., 24А	Республика Башкортостан, Нефтекамск, Берёзовское шоссе, 24А	Республика Башкортостан, Нефтекамск, Берёзовское шоссе, 24А
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		55 037	49 155	56 081	58 115
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть	есть

Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Корректирующая цена	руб./м2	55 037	49 155	56 081	58 115
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректирующая цена	руб./м2	55 037	49 155	56 081	58 115
Этаж/Этажность	1/10	8/10	8/10	6/9	7/10
Корректировка на этаж	%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Корректирующая цена	руб./м2	51 185	45 714	52 155	54 047
Общая площадь	м2	38,10	43,0	39,5	40,5
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректирующая цена	руб./м2	51 185	45 714	52 155	54 047
Наличие мебели	без мебели	с мебелью	с мебелью	с мебелью	с мебелью
Корректировка	%	-3%	-3%	-3%	-3%
Корректирующая цена	руб./м2	49 547	44 251	50 486	52 317
Тип отделки	треб.замена отделки	современный	современный	современный	современный
Корректировка на состояние	руб	-4 403	-4 403	-4 403	-4 403
Корректирующая цена	руб./м2	-8,6%	-9,6%	-8,4%	-8,1%
Источник информации	руб./м2	45 144	39 848	46 083	47 914
Дата продажи	%	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Суммарная поправка по аналогу	%	13.01.2023	8-987-140-05-34	09.01.2023	8-904-735-16-81
Коэффициент вариации	коэф.	23,30%	24,33%	23,14%	22,85%
Весовой коэффициент	руб./м2	0,250	0,247	0,251	0,252
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб.	1 705 787			
Стоимость объекта оценки	руб.				

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	8 780	4 377	0	-8 519
Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Рис.7 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, 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

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

где: U_v - удельный вес аналога
 l - абсолютная величина суммарной поправки
 n - количество аналогов

Удельный вес

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

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

где U_v - удельный вес аналога
 l - 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. Нефтекамск, ул. Строителей, д. 91, корп. 5, кв. 5	02:66:010101:2240	38,1	1 705 787

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 квартиры с кад.№ 02:66:010101:2240, площадью 38,1 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, Г. Нефтекамск, ул. Строителей, д. 91, корп. 5, кв. 5, 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. Нефтекамск, ул. Строителей, д. 91, корп. 5, кв. 5	02:66:010101:2240	38,1	1 706 000 (Один миллион семьсот шесть 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 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.





