

ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ № 001/18-23

об оценке рыночной стоимости квартир,
расположенных по адресу: Респ. Башкортостан,
Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д.35

ЗАКАЗЧИК:
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»

Дата оценки: 13 апреля 2023г.
Дата составления отчета: 13 апреля 2023г.

г. Уфа – 2023 год

Генеральному директору
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»
Шигапову Р.М.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №56 от 29.03.2023г. произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – квартиры, расположенные по адресу: Респ. Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д.35.

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 квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д.35, определенная по состоянию на 13 апреля 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	46,6	2 304 000 (Два миллиона триста четыре тысячи) рублей
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 3	02:31:110231:948	44,8	2 248 000 (Два миллиона двести сорок восемь тысяч) рублей
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 17	02:31:110231:936	37,3	1 872 000 (Один миллион восемьсот семьдесят две тысячи) рублей
4	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 19	02:31:110231:939	46	2 274 000 (Два миллиона двести семьдесят четыре тысячи) рублей
5	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 23	02:31:110231:943	45,8	2 264 000 (Два миллиона двести шестьдесят четыре тысячи) 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 №56 от 29.03.2023г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д.35, подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д.35, определенная по состоянию на 13 апреля 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	46,6	2 304 000 (Два миллиона триста четыре тысячи) рублей
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 3	02:31:110231:948	44,8	2 248 000 (Два миллиона двести сорок восемь тысяч) рублей
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 17	02:31:110231:936	37,3	1 872 000 (Один миллион восемьсот семьдесят две тысячи) рублей
4	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 19	02:31:110231:939	46	2 274 000 (Два миллиона двести семьдесят четыре тысячи) рублей
5	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 23	02:31:110231:943	45,8	2 264 000 (Два миллиона двести шестьдесят четыре тысячи) рублей

1.4 Дата оценки

13 апреля 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 001/18-23 от 13 апреля 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, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	46,6	2	1
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 3	02:31:110231:948	44,8	1	1
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 17	02:31:110231:936	37,3	1	2
4	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 19	02:31:110231:939	46	2	2

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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности, право хозяйственного ведения

Ограничения (обременения) этих прав: не зарегистрировано

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

13 апреля 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, 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, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	46,6	2	1

2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 3	02:31:110231:948	44,8	1	1
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 17	02:31:110231:936	37,3	1	2
4	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 19	02:31:110231:939	46	2	2
5	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 23	02:31:110231:943	45,8	2	3

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, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	46,6	21.03.2023г. № КУВИ-001/2023-67704467	2 186 078,20
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 3	02:31:110231:948	44,8	21.03.2023г. № КУВИ-001/2023-67706684	2 114 063,14
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 17	02:31:110231:936	37,3	21.03.2023г. № КУВИ-001/2023-67710481	1 793 476,81
4	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 19	02:31:110231:939	46	21.03.2023г. № КУВИ-001/2023-67707742	2 180 725,21
5	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 23	02:31:110231:943	45,8	21.03.2023г. № КУВИ-001/2023-67709972	2 180 495,21

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 – см. пункт 2.1.

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.

Характеристика объектов оценки

Таблица 1.

Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость, руб.
Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	46,6	2	3	1	без отделки	2 186 078,20
Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 3	02:31:110231:948	44,8	1	3	1	без отделки	2 114 063,14
Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 17	02:31:110231:936	37,3	1	3	2	без отделки	1 793 476,81
Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 19	02:31:110231:939	46	2	3	2	без отделки	2 180 725,21
Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 23	02:31:110231:943	45,8	2	3	3	без отделки	2 180 495,21
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
постройки	2022
дамент	бетонные ленточные
ы	кирпичные, утеплитель, декоративная шт-ка
екрытия	ж/б сборные
ша	стальной профилированный лист
ы	бетонные
емы	двойные створные, металлич.
элка	без отделки
енерные коммуникации	отопление, водопровод, канализация, газоснабжение, электросвеще- ние

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом однокомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Кармаскалы, ул. Рафикова, 21	2 100 000	В продаже 1 комнатная квартира в новом доме по ул Рафикова. Дом кирпичный.Общая площадь 34кв.м.Отопление автономное газовое.Квартира с ремонтом.Состояние заезжай и живи.Остается мебель.Помощь в одобрении ипотеки.Подробности по телефону.	34	1/3	www.avito.ru 11.04.2023 8-986-970-69-76
2	Кармаскалы, ул. Рафикова, 23	2 199 000	Впервые к продаже представлена однокомнатная квартира, расположенная по адресу: с. Кармаскалы, ул. Рафикова, дом 23.Комфортная, благоустроенная квартира, общей площадью 32.5 кв.м находится на 3-м этаже. Балкон застеклённый. Санузел совмещённый. Большая кухня. Отличный, качественный ремонт!Соседи спокойные.Один собственник! Долгов нет.Рядом с домом сеть продуктовых магазинов "Монетка", "Находка", физкультурно-оздоровительный комплекс.Индивидуальное газовое отопление, что значительно экономит оплату по отоплению.Один собственник! В собственности более 5-ти лет.Цена 2 199 000. Торг предусмотрен!	32,5	3/3	www.avito.ru 22.03.2023 8-987-472-10-22
3	Кармаскалы, ул. Рафикова, 21	2 500 000	Площадь 35.3 м2, индивидуальное газовое отопление, теплый пол от газового котла в кухне, прихожей и ванной комнате, встроенный шкаф купе в зале,прихожей,кухне встроенный гарнитур с бытовой техникой,евроремонт во всех помещениях включая балкон.Дом построен в 2017 г.Есть детская площадка.Рядом магазины Монетка, Аптека, Находка и другие.	35,3	3/3	www.avito.ru 15.03.2023 8-917-750-87-82
4	Кармаскалы, улица Рафикова, 21	2 000 000	В продаже 1 комнатная квартира в новом кирпичном доме в Кармаскалах. Квартира тёплая, в хорошем состоянии. Остаётся кухонный гарнитур. Ванная в кафеле. Отопление автономное газовое.	31	2/3	https://ufa.domclick.ru 28.03.2023 8-961-355-21-45

источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом однокомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	2 100 000	2 199 000	2 500 000	2 000 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		61 765	67 662	70 822	64 516
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-7,3%	-7,3%	-7,3%	-7,3%
Скорректированная цена	руб./м2		57 256	62 722	65 652	59 806

Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		57 256	62 722	65 652	59 806
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		57 256	62 722	65 652	59 806
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		57 256	62 722	65 652	59 806
Условия продажи			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
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		57 256	62 722	65 652	59 806
Телефон			8-986-970-69-76	8-987-472-10-22	8-917-750-87-82	8-961-355-21-45
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		57 256	62 722	65 652	59 806
Количество комнат		1	1	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		57 256	62 722	65 652	59 806
Местоположение		Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. Комарова С.Юлаева, д 13.35	Кармаскалы, ул. Рафикова, 21	Кармаскалы, ул. Рафикова, 23	Кармаскалы, ул. Рафикова, 21	Кармаскалы, улица Рафикова, 21
Отношение Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		57 256	62 722	65 652	59 806
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть	есть
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		57 256	62 722	65 652	59 806
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		57 256	62 722	65 652	59 806
Этаж/Этажность			1/3	3/3	3/3	2/3
<i>Корректировка на этаж</i>			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Скорректированная цена	руб./м2		57 256	62 722	65 652	59 806
Общая площадь	м2	30-50	34,00	32,5	35,3	31,0
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%
Скорректированная цена	руб./м2		57 256	62 722	65 652	59 806
Наличие мебели		без мебели	с мебелью	с мебелью	с мебелью	с мебелью
Корректировка	%		-3%	-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена	руб./м2		55 538	60 841	63 682	58 012
Тип отделки		без отделки	современный	современный	современный	современный
Корректировка на состояние	руб		-9 366	-9 366	-9 366	-9 366
Корректировка на состояние	%		-16,4%	-14,9%	-14,3%	-15,7%
Скорректированная цена	руб./м2		46 172	51 475	54 316	48 646
Источник информации			www.avito.ru	45027 www.avito.ru	https://ufa.domclick.ru	https://ufa.domclick.ru
Дата продажи			11.04.2023	8-986-970-69-76 22.03.2023	15.03.2023	28.03.2023
Суммарная поправка по аналогу	%		23,66%	22,23%	21,57%	22,96%
Коэффициент вариации	%	7,0%				
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,246	0,251	0,254	0,249
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	50 187,45				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом двухкомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Кармаскалы, улица Худайбердина, 18/3	3 150 000	Продается двухкомнатная квартира в центре с. Кармаскалы. Квартира 52.5кв.м. находится на 1 этаже. В квартире выполнен дорогостоящий ремонт. Пластиковые окна, натяжные потолки, в сан узле кафельная плитка, лоджия застеклена. Тихий и спокойный район, в шаговой доступности находятся 2 школы, спортивные площадки, магазины, банки. Во дворе дома открытая парковка, детская площадка. Один взрослый собственник, квартира без долгов и обременений, быстрый выход на сделку. Доп. описание: санузел совмещенный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, без лифта, современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь Номер в базе: 9226393. Район: Кармаскалы с.	52,5	1/4	https://ufa.domclick.ru 11.04.2023 8-963-137-25-98
2	с. Кармаскалы, ул. Рафикова	2 750 000	Продается 2х комнатная квартира в новом доме в райцентре с.Кармаскалы Кармаскалинского района.Квартира-распашонка расположена на первом этаже. Комнаты в нем расположены друг напротив друга, поэтому квартира и выходит окнами на обе стороны дома одновременно.Общая площадь 48 м².В квартире сделан ремонт. Вам остается только поклеить обои под свой вкус. На полу ламинат. Потолки натяжные.	48	1/3	www.avito.ru 28.03.2023 8-986-970-69-76

Ванная в кафеле. На окнах стеклопакеты. Лоджия застекленная. В подарок остается кухонный гарнитур и встроенный шкаф-купе. Коммуникации централизованные. Отопление газовое автономное, что позволяет регулировать комнатную температуру под себя. Соседи порядочные. Семейные. Село с развитой инфраструктурой. До города 45 км, каждые пол часа ходят автобусы.

3	Кармаскалы, ул. Рафикова, 19	2 549 000	Внимание!!! Цена не окончательная, СКИДКА БУДЕТ!!! Продаётся двухкомнатная, уютная квартира вашей мечты в с. Кармаскалы, по ул. Рафикова, дом 19. Комфортная, теплая, площадью 42.5 кв.м, расположенная на 2-ом этаже. В квартире индивидуальное газовое отопление, что значительно экономит оплату. Соседи хорошие. Удобные подъездные пути, дороги чистят. Расположение в экологически чистом районе, дом новый. Один взрослый собственник. Отсутствуют долги и обременения.	42,5	2/3	www.avito.ru 18.03.2023 8-987-472-10-22
4	Кармаскалы, ул. Кирова, 39В	3 800 000	Продам двухкомнатную квартиру в очень хорошем кирпичном доме в центре с. Кармаскалы. Квартира на 3 этаже, общей площадью 62 м2, сделан хороший качественный ремонт, можем оставить технику и мебель частично по договоренности новым собственникам. Также бонусом вам достанется подсобное помещение с отдельной входной группой, общей площадью 22 м2 на цокольном этаже дом (можно использовать для хранения вещей, тепло и сухо). Рядом с домом вся инфраструктура, школа, детские сады, крупные торговые магазины. Отдаленность от г. Уфа 40 км, автобусное сообщение каждые 30 минут, автобусная остановка в пешей близости от дома. Один взрослый собственник, без долгов и обременений, все документы готовы. Для покупки поможем получить одобрение ипотечного кредита в банках партнерах.	62	3/3	www.avito.ru 03.04.2023 8-919-611-26-64

Источник: СМИ

Таблица 6. Расчетная таблица сравнительным подходом двухкомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	3 150 000	2 750 000	2 549 000	3 800 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		60 000	57 292	59 976	61 290
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-7,3%	-7,3%	-7,3%	-7,3%
Скорректированная цена	руб./м2		55 620	53 109	55 598	56 816
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		55 620	53 109	55 598	56 816
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		55 620	53 109	55 598	56 816
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотек.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		55 620	53 109	55 598	56 816

словия продажи		выставлен на продажу	выставлен на про- дажу	выставлен на продажу	выставлен на про- дажу	
словия рынка (время продажи)		1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	
орректировка	%	0%	0%	0%	0%	
корректированная цена	руб./м2	55 620	53 109	55 598	56 816	
елефон		8-963-137-25-98	8-986-970-69-76	8-987-472-10-22	8-919-611-26-64	
орректировка	%	0%	0%	0%	0%	
корректированная цена	руб./м2	55 620	53 109	55 598	56 816	
оличество комнат		2	2	2	2	
орректировка	%	0%	0%	0%	0%	
корректированная цена	руб./м2	55 620	53 109	55 598	56 816	
Лестоположение		Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул.С.Юлаева, д. 35	Кармаскалы, улица Худайбердина, 18/3	с. Кармаскалы, ул. Рафикова	Кармаскалы, ул. Рафикова, 19	Кармаскалы, ул. Кирова, 39В
отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,79	0,79	0,79	0,79	
орректировка	%	0%	0%	0%	0%	
корректированная цена	руб./м2	55 620	53 109	55 598	56 816	
наличие балкона		есть	есть	есть	есть	
орректировка	%	0%	0%	0%	0%	
корректированная цена	руб./м2	55 620	53 109	55 598	56 816	
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	
орректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
корректированная цена	руб./м2	55 620	53 109	55 598	56 816	
этаж/Этажность		1/4	1/3	2/3	3/3	
орректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
корректированная цена	руб./м2	55 620	53 109	55 598	56 816	
Общая площадь	м2	30-50	52,50	48,0	42,5	62,0
отношение площади объекта оценки к аналогам		1,07	1,00	1,00	1,07	
орректировка на площадь	%	7,00%	0,00%	0,00%	7,00%	
корректированная цена	руб./м2	59 513	53 109	55 598	60 793	
наличие мебели		без мебели	с мебелью	с мебелью	с мебелью	с мебелью
орректировка	коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00	
орректировка	%	-3%	-3%	-3%	-3%	
корректированная цена	руб./м2	57 728	51 516	53 930	58 969	
Гип отделки		без отделки	бюджетный	бюджетный	современный	бюджетный
орректировка на состояние	руб	-4 963	-4 963	-9 366	-4 963	
орректировка на состояние	%	-8,3%	-9,3%	-16,8%	-8,2%	
корректированная цена	руб./м2	52 765	46 553	44 564	54 006	

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkapro2021@mail.ru

Источник информации			https://ufa.domclick.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Дата продажи			11.04.2023	28.03.2023	18.03.2023	03.04.2023
Суммарная поправка по аналогу	%		22,64%	16,64%	24,15%	22,46%
Коэффициент вариации	%	9,3%				
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,245	0,269	0,240	0,246
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	49 436,08				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7. Расчетная таблица (итоговая)

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость объекта, руб.	Округленная рыночная стоимость по состоянию на кушную дату
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	46,6	2	49 436,08	2 303 721,1	2 304 000
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 3	02:31:110231:948	44,8	1	50 187,45	2 248 397,8	2 248 000
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 17	02:31:110231:936	37,3	1	50 187,45	1 871 991,9	1 872 000
4	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 19	02:31:110231:939	46	2	49 436,08	2 274 059,5	2 274 000
5	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 23	02:31:110231:943	45,8	2	49 436,08	2 264 172,3	2 264 000

Состояние отделки объекта		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Объект оценки	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	-17 314
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 493	-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	17 314	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, 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

$$U_{в} = (1 - |I|) / (n - 1), \quad (3)$$

где: $U_{в}$ - 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

$$U_{в} = (1 - |I|) / (n - 1) \quad (14)$$

где $U_{в}$ - удельный вес аналога

I - абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов

Стоимость квартир, определенная сравнительным подходом, составляет на дату оценки составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	46,6	1 851 242,1
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 3	02:31:110231:948	44,8	1 861 063,0
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 17	02:31:110231:936	37,3	1 865 973,5
4	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 19	02:31:110231:939	46	1 777 585,3
5	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 23	02:31:110231:943	45,8	1 861 063,0

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

Объект недвижимости, рассматриваемый в данном отчёте, оценивается для определения его обоснованной рыночной стоимости,

При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались количеством информации имеющейся по каждому подходу.

Исходя из вышеизложенного, и проведённых 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 квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д.35, определенная по состоянию на 13 апреля 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	46,6	2 304 000 (Два миллиона триста четыре тысячи) рублей
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 3	02:31:110231:948	44,8	2 248 000 (Два миллиона двести сорок восемь тысяч) рублей
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 17	02:31:110231:936	37,3	1 872 000 (Один миллион восемьсот семьдесят две тысячи) рублей
4	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 19	02:31:110231:939	46	2 274 000 (Два миллиона двести семьдесят четыре тысячи) рублей
5	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 23	02:31:110231:943	45,8	2 264 000 (Два миллиона двести шестьдесят четыре тысячи) рублей

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

1. Выписки из ЕГРН (копии)
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:

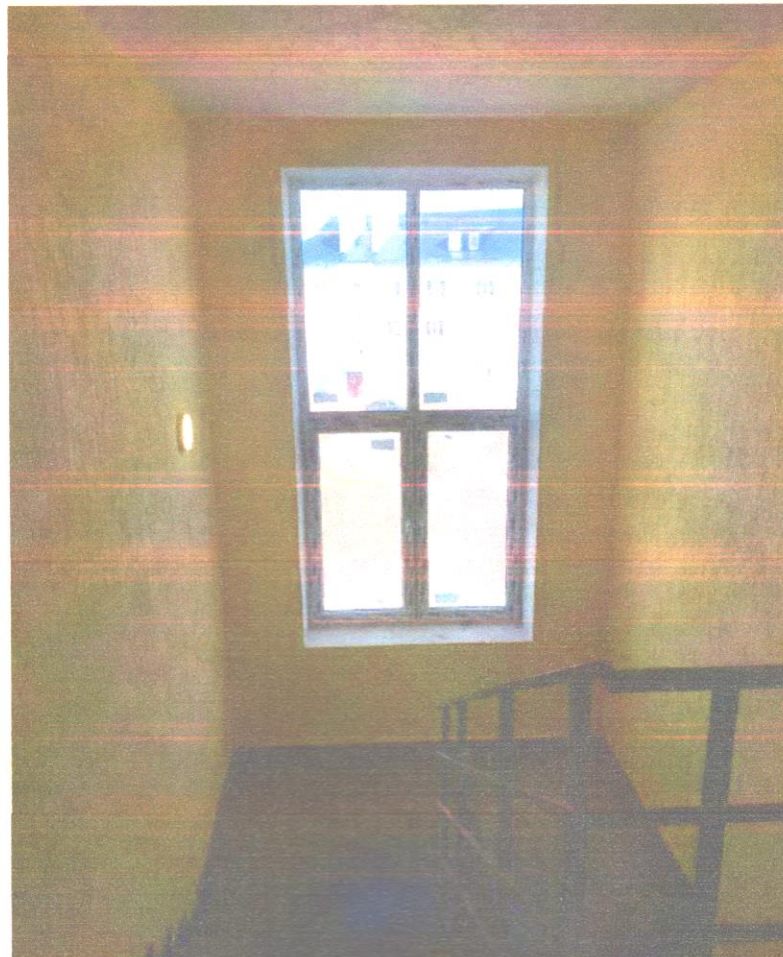
Другие специалисты не привлекались.



Тухватуллин Т.Д.



общий вид (1).JPG





квартира 19 (13).JPG

