

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 20-448/32-Н

---

об определении рыночной стоимости трехкомнатной квартиры,  
расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа,  
Орджоникидзевский район, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 11

Дата оценки: 28.08.2020 г.

Дата составления отчета: 31.08.2020 г.

**ЗАКАЗЧИК:**

Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»

Место нахождения: 450077 Республика Башкортостан г. Уфа, ул. Ленина 5/3

ИНН 0274100871 КПП 027401001

ОГРН 1040203922660, дата присвоения 30.11.2004 г.

**ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ:**

Акционерное общество «Эксперт-Оценка»

Республика Башкортостан, 450054 г. Уфа, Проспект Октября 82, офис 181

телефон (347) 2488-000, 2489-000, 2487-932, 2487-921.

Свидетельство № 081 от 15.12.2003г.

ОГРН 1020202856410 (от 28.10.2002 г.)

e-mail: info@expert-o.ru, сайт: www.expert-o.ru

**ОЦЕНЩИК:**

Комягина Елена Фанисовна

Ассоциация «Русское общество оценщиков»

Регистрационный номер - 002094

г. Уфа 2020 г.

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

Согласно Договору на предоставление услуг об оценке № 20/145=04 (20-448-Н) от 29.05.2020 г. на предоставление оценочных услуг и задания № 32 от 28.08.2020 г. на проведение оценки АО «Эксперт-Оценка» произвело оценку рыночной стоимости трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 11.

Оценка недвижимости в совокупности со сложившимися физическими и экономическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием рынка проведена на 28.08.2020 г.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Характеристика имущества, анализ рынка, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что итоговая величина округленной:

*- рыночной стоимости трехкомнатной квартиры, общей площадью 102,6 кв.м. (без учета площади балконов и лоджий согласно ст. 15 «Жилищного кодекса РФ» от 29.12.2004г. № 188), расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 11, по состоянию на дату определения стоимости – 28 августа 2020 года, с учетом допущений и ограничительных условий, составляет 6 350 000 (Шесть миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей.*

Отчет выполнен в повествовательной форме, основная информация и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, отражены в соответствующих частях и разделах отчета. В случае необходимости АО «Эксперт-Оценка» могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Оценщик I категории

Генеральный директор



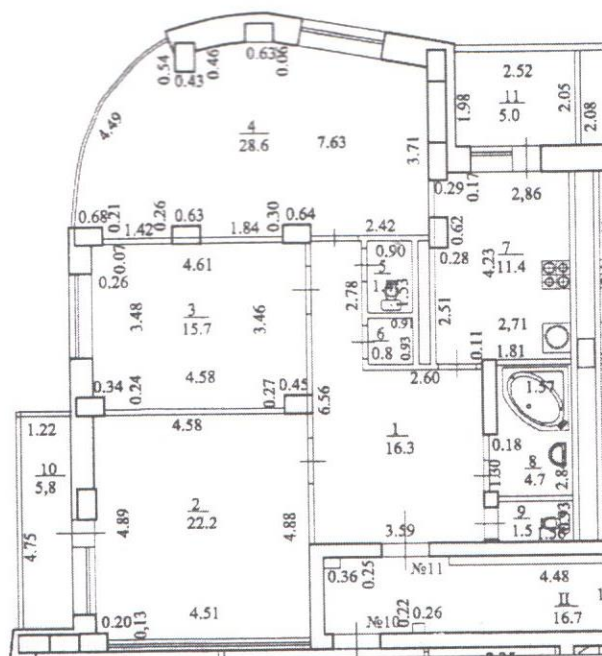
Комягина Е.Ф.

Сарбашев С.З.

Детская площадка	Есть	Парковка	Стихийная, возле дома
<b>ОПИСАНИЕ ДОМА<sup>1</sup></b>			
Год постройки дома	2018		
Группа капитальности	1		
Тип здания	Многоквартирный жилой дом, квартиры с «улучшенной» планировкой		
Количество этажей в доме	16	Число подъездов в доме	1
Материал стен	Монолитный каркас, кирпич, штукатурка по утеплителю		
Характеристика перекрытий	Монолитные железобетонные		
Кровля	Кровля плоская, рулонная		
Лестничная клетка	Есть		
Внешний вид фасада дома	Оштукатуренный монолитно-кирпичный жилой дом		
Организованная стоянка личного а/т или гаражи	Стихийная		
Ограничения доступа в подъезд	Домофон		
Особенности дома	Не выявлены		
Справка о планах на снос, реконструкцию	Согласно Постановлению Правительства Республики Башкортостан от 23 апреля 2019 г. № 238 "Об утверждении Адресной программы Республики Башкортостан по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2024 годы", дом сносу не подлежит.		
Справка о состоянии перекрытий, нормативный срок службы здания, физический износ здания	Перекрытия железобетонные, нормативный срок жизни соответствует нормативному сроку жизни всего здания и составляет (согласно нормам амортизации, утвержденным постановлением Совмина СССР 22.10.90 г. № 1072 с учетом изменений и дополнений) для панельных и кирпичных домов 143 года. Физический износ (рассчитанный методом срока жизни) равен 1%		
Функциональное устаревание здания	Не выявлено		
Внешнее устаревание	Не выявлено		
Кадастровая стоимость, руб.	6 491 761,58 (на основании Выписки из ЕГРН)		
Фактический возраст здания, лет	2	Остаточный срок службы жилого дома, лет	141
Социальный состав жильцов	Смешанный		
<b>ОПИСАНИЕ ПОДЪЕЗДА</b>			
Количество квартир на этаже	4	Состояние подъезда	Хорошее
Полы	Кафель	Потолок	Покраска
Мусоропровод	-	Стены	Покраска
Лифт	+	Система безопасности	Домофон

<sup>1</sup> согласно данным «ГК - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (интернет-сайта [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru))

**ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОЙ КВАРТИРЫ**  
**ПЛАН КВАРТИРЫ**



Адрес квартиры	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 11		
Кадастровый номер	02:55:020216:2286		
Количество комнат в квартире	3		
Текущее использование	Жилая недвижимость		
Собственник	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»		
Местоположение	450077 Республика Башкортостан г. Уфа, ул. Ленина 5/3		
Оцениваемые имущественные права	Право собственности		
Инвентарный №	504671		
Балансовая стоимость	4 495 962		
Этаж	3	Этажность	16
Общая площадь, кв.м.	102,6	Жилая площадь, кв.м.	66,5
Общая площадь (с учетом лоджии / балконов), кв.м.	108,0	Ванная, кв.м.	4,7
Коридор, кв.м.	16,3	Туалеты, кв.м.	1,5 + 1,4
Лоджии (с коэф. 0,5), кв.м.	2,9+2,5	Кухня, кв.м.	11,4
Вид из окна	Во двор		
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Соответствует поэтажному плану БТИ		
<b>ОПИСАНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ ОЦЕНИВАЕМОЙ КВАРТИРЫ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ/СОСТОЯНИЕ</b>			
Жилая комната, 22,2 кв.м.	<i>стены - штукатурка потолок - ж/б плиты пол - бетонная стяжка окна - пластиковые стеклопакеты</i>		Без отделки
Жилая комната, 15,7 кв.м.	<i>стены - штукатурка потолок - ж/б плиты пол - бетонная стяжка окна - пластиковые стеклопакеты</i>		Без отделки
Жилая комната, 28,6 кв.м.	<i>стены - штукатурка</i>		Без отделки

	потолок - ж/б плиты пол - бетонная стяжка окна - пластиковые стеклопакеты	
Кухня, 11,4 кв.м.	стены - штукатурка потолок - ж/б плиты пол - бетонная стяжка окна - пластиковые стеклопакеты	Без отделки
Туалет, 1,4 кв.м.	стены - штукатурка потолок - ж/б плиты пол - бетонная стяжка	Без отделки
Ванная, 4,7 кв.м.	стены - штукатурка потолок - ж/б плиты пол - бетонная стяжка	Без отделки
Туалет, 1,5 кв.м.	стены - штукатурка потолок - ж/б плиты пол - бетонная стяжка	Без отделки
Кладовая, 0,8 кв.м.	стены - штукатурка потолок - ж/б плиты пол - бетонная стяжка	Без отделки
Коридор, 12,4 кв.м.	стены - штукатурка потолок - ж/б плиты пол - бетонная стяжка	Без отделки
Внутренняя отделка	Согласно осмотру от 31.08.2020 г. в оцениваемой квартире требуется ремонт; для использования квартиры по своему назначению, в качестве жилья, необходимо проведение ремонтных работ и установка санитарно-технического оборудования.	
<b>СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ (БЛАГОУСТРОЙСТВА)</b>		
Входная дверь	Металлическая	
Электроснабжение	+	Газоснабжение -
Канализация	+	Отопление +
Водопровод	+	Слаботочные сети +
Мусоропровод	-	Лифты +
Напольные эл.плиты	+	Горячее водоснабжение +
Оборудование для вышеперечисленных систем установлено, оборудование в удовлетворительном состоянии		

**Примечание.****Определение физического износа жилого здания**

Расчет физического износа производим методом срока жизни по формуле:

$F_{и} = ЭВ / СЭЖ$ , где

ЭВ – эффективный возраст на дату оценки (или фактический срок службы), лет  
Дом № 3/7, ул. Блюхера г. Уфы построен в 2018 г.

ЭВ = (2020 г. – 2018 г.) = 2 года.

СЭЖ – срок экономической жизни (согласно нормам амортизации, утвержденным постановлением Совмина СССР 22.10.90 г. № 1072 с учетом изменений и дополнений).  
кирпичные, норма амортизации - 0,7, СЭЖ – 143 года.

панельные, норма амортизации - 0,7, СЭЖ – 143 года.

$F_{и}$ ,  $M_{и}$  – физический или внешний износ.

$F_{и} = ЭВ / СЭЖ * 100\% = 2 / 143 * 100\% = 1\%$ .

**3.4 Анализ ликвидности объекта оценки и его правовой пригодности**

Данный объект недвижимости – трехкомнатная квартира, расположенная по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 11. Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на кадастровый номер 02:55:020216:2286 05.08.2020 г. оцениваемая квартира



ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА

## Подобренные объекты-аналоги:

Таблица 6.3.1

Тип объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Местонахождение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 11	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/3	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8
Площадь (с учетом площади балконов и лоджий), кв.м.	108,00	119,70	103,00	100,00	89,90	55,00
Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Стоимость предложения объекта к продаже, руб.	подлежит определению	6 500 000	6 300 000	6 500 000	6 800 000	4 450 000
Стоимость предложения объекта к продаже, руб./кв.м.	подлежит определению	54 302	61 165	65 000	75 640	80 909
Условия рынка		предложение <a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartira/3-k_kvartira_111.8_m_516_et.1870981359">https://www.avito.ru/ufa/kvartira/3-k_kvartira_111.8_m_516_et.1870981359</a>	предложение <a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartira/3-k_kvartira_103_m_1617_et.1969868365">https://www.avito.ru/ufa/kvartira/3-k_kvartira_103_m_1617_et.1969868365</a>	предложение <a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartira/2-k_kvartira_100_m_1017_et.1976274792">https://www.avito.ru/ufa/kvartira/2-k_kvartira_100_m_1017_et.1976274792</a>	предложение <a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartira/3-k_kvartira_93_m_314_et.1871716466">https://www.avito.ru/ufa/kvartira/3-k_kvartira_93_m_314_et.1871716466</a>	предложение <a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartira/2-k_kvartira_55_m_1118_et.1892411717">https://www.avito.ru/ufa/kvartira/2-k_kvartira_55_m_1118_et.1892411717</a>
Источник информации		89639036686	89821906054	89279203717	89639036791	89870427143
Телефон для получения информации		07.08.2020	04.08.2020	12.08.2020	19.08.2020	24.08.2020
Дата информации		28.08.2020 (актуально на дату оценки)	28.08.2020 (актуально на дату оценки)	28.08.2020 (актуально на дату оценки)	28.08.2020 (актуально на дату оценки)	28.08.2020 (актуально на дату оценки)
Дата действия информации		64,10	66,00	40,00	52,00	29,40
Жилая площадь, кв.м.		11,40	14,00	10,00	13,60	15,00
Площадь кухни, кв.м.		3	16	10	3	11
Этаж/этажность		16	17	17	14	18
Материал стен	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич
Планировка	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Наличие балкона/лоджии	+	+	+	+	+	-
Качество внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Обременения	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная

Таблица 6.3.2

ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА

Элемент сравнения	Единица измер.	Таблица корректировок по сравнимым продажам					Объекты сравнения (объекты-аналоги)				
		оцениваемый	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5				
Объекты	руб.	6 500 000	6 300 000	6 500 000	6 800 000	4 450 000					
Цена продажи	руб./кв.м.	108,00	103,00	100,00	89,90	55,00					
Общая площадь квартиры	кв.м.	54 302	61 165	65 000	75 640	80 909					
Цена за 1 кв.м. общей площади	руб./кв.м.	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности					
Оцениваемые имущественные права		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
Корректировка	руб.	54 302	61 165	65 000	75 640	80 909					
Скорректированная цена	руб./кв.м.	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные					
Условия финансирования		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
Корректировка	руб.	54 302	61 165	65 000	75 640	80 909					
Скорректированная цена	руб./кв.м.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение					
Условия продажи		-4,80%	-4,80%	-4,80%	-4,80%	-4,80%					
Корректировка	%	51 696	58 229	61 880	72 009	77 025					
Скорректированная цена	руб./кв.м.	28.08.2020 (актуально на дату оценки)	28.08.2020 (актуально на дату оценки)	28.08.2020 (актуально на дату оценки)	28.08.2020 (актуально на дату оценки)	28.08.2020 (актуально на дату оценки)					
Условия рынка (дата предложения)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
Корректировка	%	51 696	58 229	61 880	72 009	77 025					
Скорректированная цена	руб./кв.м.	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 16	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/3	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8					
Местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
Корректировка	руб./кв.м.	51 696	58 229	61 880	72 009	77 025					
Скорректированная цена	%	3	16	10	3	11					
Физические характеристики:	руб./кв.м.	16	17	17	14	18					
Этаж/этажность		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
Корректировка	%	51 696	58 229	61 880	72 009	77 025					
Скорректированная цена	руб./кв.м.	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич					
Материал стен		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
Корректировка	руб./кв.м.	51 696	58 229	61 880	72 009	77 025					
Скорректированная цена	%	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная					
Планировка	руб./кв.м.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
Корректировка	%	51 696	58 229	61 880	72 009	77 025					
Скорректированная цена	руб./кв.м.	+	+	+	+	-					
Наличие балкона/лоджии		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	8,00%					
Корректировка	руб./кв.м.	51 696	58 229	61 880	72 009	83 187					
Скорректированная цена	%	нет	нет	нет	нет	нет					
Обременения	руб./кв.м.	51 696	58 229	61 880	72 009	83 187					
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
Скорректированная цена	руб./кв.м.	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная					
Транспортная доступность		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
Корректировка	руб./кв.м.	108,00	103,00	100,00	89,90	55,00					
Скорректированная цена	%	2,00%	-0,90%	-1,50%	-3,50%	-12,30%					
Общая площадь квартиры	руб./кв.м.	52 730	57 705	60 952	69 489	72 955					
Корректировка	руб./кв.м.										
Скорректированная цена											



ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА

Таблица корректировок по сравнимым продажам

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения (объекты-аналоги)					Объект-аналог № 5 Хорошее состояние
		оцениваемый Без отделки	Объект-аналог № 1 Без отделки	Объект-аналог № 2 Без отделки	Объект-аналог № 3 Без отделки	Объект-аналог № 4 Хорошее состояние	
Объекты	кв. м.						
Качество внутренней отделки	%		0,00%	0,00%	0,00%	-13,50%	
Корректировка			52 730	57 705	60 952	63 106	
Качество внутренней отделки	кв. м.						
Для выводов.							
Скорректированная итоговая стоимость	руб./кв.м.		52 730	57 705	60 952	63 106	
Весовой коэффициент	к-т		0,20	0,20	0,20	0,20	
Цена за 1 кв. м. общей площади	руб./кв. м.						
Рыночная стоимость квартиры по сравнению с рыночному подходу	руб.						
			6 352 884				



Жилая комната, 15,7 кв.м. (помещение № 3)



Жилая комната, 28,6 кв.м. (помещение № 4)

