ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 20-448/31-Н

об определении рыночной стоимости однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: Республика Башкортостан, Янаульский район, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 52

Дата оценки: 28.08.2020 г.
Дата составления отчета: 02.09.2020 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.
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 № 31 от 28.08.2020 г. на проведение оценки АО «Эксперт-Оценка» произвело оценку рыночной стоимости однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: Республика Башкортостан, Янаульский район, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 52.

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 раздельно, 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 однокомнатной квартиры, общей площадью 27,9 кв.м. (без учета площади балконов и лоджий согласно ст. 15 «Жилищного кодекса РФ» от 29.12.2004г. № 188), расположенной по адресу: Республика Башкортостан, Янаульский район, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 52, по состоянию на дату определения стоимости – 28 августа 2020 года, с учетом допущений и ограничительных условий, составляет 1 050 000 (Один миллион пятьдесят тысяч) рублей.

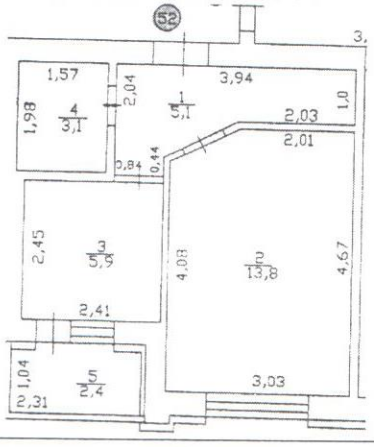
Отчет выполнен в повествовательной форме, основная информация и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, отражены в соответствующих частях и разделах отчета. В случае необходимости АО «Эксперт-Оценка» могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Оценщик I категории *Комягина Е.Ф.*

Генеральный директор *Сарбашев С.З.*

ОПИСАНИЕ ДОМА[1]			
Год постройки дома	2017		
Группа капитальности	1		
Тип здания	Многоквартирный жилой дом, квартиры с «улучшенной» планировкой		
Количество этажей в доме	5	Число подъездов в доме	3
Материал стен	Кирпичные облицованные пенолистеролом, штукатурка, окраска толщ. 53 см.		
Характеристика перекрытий	Железобетонные плиты		
Кровля	Кровля металлическая сталь профилированная		
Лестничная клетка	Есть		
Внешний вид фасада дома	Оштукатуренный и окрашенный 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 2%		
Функциональное устаревание здания	Не выявлено		
Внешнее устаревание	Не выявлено		
Фактический возраст здания, лет	3	Остаточный срок службы жилого дома, лет	140
Социальный состав жильцов	Смешанный		
ОПИСАНИЕ ПОДЪЕЗДА			
Количество квартир на этаже	11		
Система безопасности	Домофон		
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОЙ КВАРТИРЫ			
ПЛАН КВАРТИРЫ			

[1] согласно данным «ГК - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (интернет-сайта www.reformagkh.ru)

Адрес квартиры	Республика Башкортостан, Янаульский район, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 52		
Кадастровый номер	02:72:020201:240		
Количество комнат в квартире	1		
Текущее использование	Жилая недвижимость		
Собственник	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»		
Права на объект оценки	Хозяйственное ведение		
Местоположение	450077 Республика Башкортостан г. Уфа, ул. Ленина 5/3		
Оцениваемые имущественные права	Право собственности		
Инвентарный №	2706		
Балансовая стоимость	1 001 736 руб.		
Кадастровая стоимость, руб.	782 668,38 (на основании Выписки из ЕГРН)		
Этаж	3	Этажность	5
Общая площадь, кв.м.	27,9	Жилая площадь, кв.м.	13,8
Общая площадь (с учетом лоджии / балконов), кв.м.	29,1	Санузел, кв.м.	3,1
Коридор, кв.м.	5,1	Кухня, кв.м.	5,9
Лоджия (с коэф. 0,5), кв.м.	1,2		
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Соответствует поэтажному плану БТИ		
ОПИСАНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ ОЦЕНИВАЕМОЙ КВАРТИРЫ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ/СОСТОЯНИЕ			
Жилая комната, 13,8 кв.м.	*стены - обои* *потолок - побелка* *пол – линолеум* *окна - пластиковые стеклопакеты*		Хорошее
Кухня, 5,9 кв.м.	*стены - обои* *потолок - побелка* *пол – линолеум* *окна - пластиковые стеклопакеты*		Хорошее
Санузел, 3,1 кв.м.	*стены - покраска* *потолок - побелка* *пол – кафель*		Хорошее
Коридор, 5,1 кв.м.	*стены - обои* *потолок - побелка* *пол – линолеум*		Хорошее
Внутренняя отделка	Согласно осмотру от 01.09.2020 г. в оцениваемой квартире ремонт категории «Косметический».		
СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ (БЛАГОУСТРОЙСТВА)			
Входная дверь	Металлическая		
Электроснабжение	+	Газоснабжение	-
Канализация	+	Отопление	+
Водопровод	+	Слаботочные сети	+
Мусоропровод	-	Лифты	-
Напольные эл.плиты	-	Горячее водоснабжение	+
Оборудование для вышеперечисленных систем установлено, оборудование в хорошем состоянии			

Примечание.

Определение физического износа жилого здания

Расчет физического износа производим методом срока жизни по формуле:

Фи = ЭВ / СЭЖ, где

ЭВ – эффективный возраст на дату оценки (или фактический срок службы), лет

Дом № 101, ул. Победы г. Янаул построен в 2017 г.

Подобранные объекты-аналоги:

Таблица 6.3.

Тип объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	квартира	квартира	квартира	квартира
Местонахождение	**Республика Башкортостан, Янаульский район, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 52**	**Республика Башкортостан, г. Янаул, ул. Победы, 103**	**Республика Башкортостан, г. Янаул, ул. Южная, д. 5**	**Республика Башкортостан, г Янаул, ул. Станционная, д. 20А**
Площадь (с учетом площади балконов и лоджий), кв.м.	29,10	47,40	47,40	76,00
Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Стоимость предложения объекта к продаже, руб.	**подлежит определению**	**1 399 000**	**1 600 000**	**2 550 000**
Стоимость предложения объекта к продаже, руб./кв.м.	**подлежит определению**	**29 515**	**33 755**	**33 553**
Условия рынка		**предложение**	**предложение**	**предложение**
Источник информации		https://www.avito.ru/yanaul/kvartiry/2-k_kvartira_47.4_m_55_et._1887418639	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yanaul-2796847603	https://ufa.cian.ru/sale/flat/2399[illegible]9982/
Телефон для получения информации		89177334363	89050075304	89826212863
Дата информации		24.08.2020	18.08.2020	27.08.2020
Дата действия информации		28.08.2020 (актуально на дату оценки)	28.08.2020 (актуально на дату оценки)	28.08.2020 (актуально на дату оценки)
Жилая площадь, кв.м.	13,80	26,70	28,00	н/д
Площадь кухни, кв.м.	5,90	9,30	9,00	н/д
Этаж/этажность	3 / 5	5 / 5	4 / 4	3 / 6
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Планировка	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Наличие балкона/лоджии	+	+	+	+
Качество внутренней отделки	ремонт категории "Косметический"	ремонт категории "Косметический"	ремонт категории "Косметический"	ремонт категории "Косметический"
Обременения	нет	нет	нет	нет
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная

Таблица 6.3.2

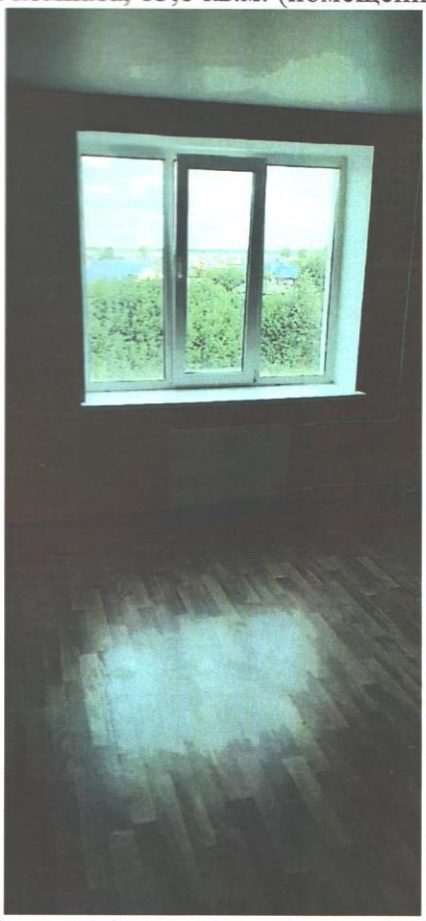
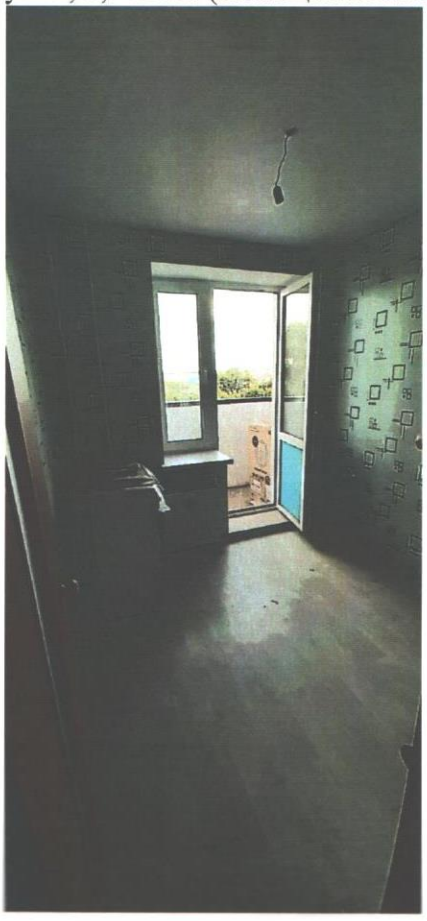
Таблица корректировок по сравнимым продажам					
Элемент сравнения	**Единица**		**Объекты сравнения (объекты-аналоги)**		
Объекты	**измер.**	**оцениваемый**	**Объект-аналог № 1**	**Объект-аналог № 2**	**Объект-аналог №**
Цена продажи	руб.		1 399 000	1 600 000	2 550 000
Общая площадь квартиры	кв.м.	29,10	47,40	47,40	76,00
Цена за 1 кв.м. общей площади	руб./кв.м.		29 515	33 755	33 553
Оцениваемые имущественные права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственност
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		29 515	33 755	33 553
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		29 515	33 755	33 553
Условия продажи		Рыночные	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-4,80%	-4,80%	-4,80%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		28 098	32 135	31 942
Условия рынка (дата предложения)			28.08.2020 (актуально на дату оценки)	28.08.2020 (актуально на дату оценки)	28.08.2020 (актуально на дату оценки)
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		28 098	32 135	31 942
Местоположение		Республика Башкортостан, Янаульский район, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 52	Республика Башкортостан, г. Янаул, ул. Победы, 103	Республика Башкортостан, г. Янаул, ул. Южная, д. 5	Республика Башкортостан, г. Янаул, ул. Станционная, д. 20
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		28 098	32 135	31 942
Физические характеристики:					
Этаж/этажность		3 / 5	5 / 5	4 / 4	3 / 6
Корректировка	%		5,00%	5,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		29 503	33 742	31 942
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		29 503	33 742	31 942
Планировка		улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная

Таблица корректировок по сравнимым продажам					
Элемент сравнения	**Единица**		**Объекты сравнения (объекты-аналоги)**		
Объекты	**измер.**	**оцениваемый**	**Объект-аналог № 1**	**Объект-аналог № 2**	**Объект-аналог № 3**
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		29 503	33 742	31 942
Наличие балкона/лоджии		+	+	+	+
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		29 503	33 742	31 942
Обременения		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		29 503	33 742	31 942
Транспортная доступность		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		29 503	33 742	31 942
Общая площадь квартиры		29,10	47,40	47,40	76,00
Корректировка	%		9,90%	9,90%	20,50%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		32 424	37 082	38 490
Качество внутренней отделки	кв.м.	ремонт категории "Косметический"	ремонт категории "Косметический"	ремонт категории "Косметический"	ремонт категории "Косметический"
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Качество внутренней отделки	кв.м.		32 424	37 082	38 490
Для выводов:					
Скорректированная итоговая стоимость	**руб./кв.м.**		**32 424**	**37 082**	**38 490**
Весовой коэффициент	к-т	1,00	0,33	0,34	0,33
Цена за 1 кв.м. общей площади	руб./кв.м.	36 010			
Рыночная стоимость квартиры по сравнительному подходу	руб.	**1 047 891**		*1*	

Коридор, 5,1 кв.м. (помещение № 1)

Жилая комната, 13,8 кв.м. (помещение № 2)

Жилая комната, 13,8 кв.м. (помещение № 2)



Кухня, 5,9 кв.м. (помещение № 3)