

**ООО «ОценкаПро»**

**ОТЧЕТ № 134/6-21**

**об оценке рыночной стоимости трехкомнатной квартиры,  
кад.№ 02:55:020216:2300, расположенной по адресу:  
Респ. Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский р-н,  
ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 25**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ОценкаПро»**

**г. Уфа – 2021 год**

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

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/214=04 от 24 июня 2021 года, заявка №7 от 23.08.2021г. произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – трехкомнатная квартира, находящаяся по адресу: Респ. Башкортостан, г.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 25.

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 трехкомнатной квартиры с кад.№02:55:020216:2300, площадью 102 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 25, определенная по состоянию на 15 декабря 2021 года с учетом округления составляет 7 516 000 (Семь миллионов пятьсот шестнадцать тысяч) рублей.

Все расчеты произведены в соответствии с: Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 г. №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки N1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом Стандартов и правил Оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г.( протокол №29).

С уважением,  
Генеральный директор  
оценщик



Тухватуллин Т.Д.

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №21/214=04 от 24 июня 2021г., заявка №7 от 23.08.2021г.

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки - трехкомнатная квартира, с кад.№02:55:020216:2300, площадью 102 кв.м., расположенная по адресу: Респ. Башкортостан, г.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 25, более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

Объект оценки используется по своему функциональному назначению.

### 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате анализа исходных данных и расчетов подхода получена следующая рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу Респ. Башкортостан, г.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 25 по состоянию на 15.12.2021г.: 7 516 000 руб.

- в рамках затратного подхода, рыночная стоимость объекта оценки не определялась
- в рамках доходного подхода, доходная стоимость оценки не определялась
- в рамках сравнительного подхода, при согласовании результатов приняли удельный вес 1,0.

### 1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость трехкомнатной квартиры с кад.№02:55:020216:2300, площадью 102 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 25, определенная на 15 декабря 2021 года с учетом округления составляет 7 516 000 (Семь миллионов пятьсот шестнадцать тысяч) рублей.

### 1.5 Пределы применения полученного результата

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Оценщики опирались на информацию, предоставленную Заказчиком

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 2.1 Объект оценки

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат
1	РБ, г.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 25	02:55:020216:2300	102	3

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

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

Право собственности

### 2.3 Ограничения (обременения) этих прав

Не зарегистрировано

### 2.4 Основание для проведения оценки

Договор № 21/214=04 от 24 июня 2021г.

### 2.5 Цель оценки

Оценка рыночной стоимости

### 2.6 Предполагаемое использование результатов оценки

Для реализации через аукцион

### 2.7 Вид стоимости

Рыночная

### 2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (Дата оценки)

15 декабря 2021 года

**2.9 Дата осмотра объекта оценки**

23 августа 2021 года

**2.10 Сроки проведения оценки**

24 июня – 15 декабря 2021 года

**2.11 Дата составления отчёта**

15 декабря 2021 года

**2.12 Допущения, на которые должна основываться оценка:**

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

- Ответственность за предоставленную информацию, возлагается на Заказчика оценки;
- Сведения об обременениях объектов оценки не предоставлены и в настоящем отчете не рассматриваются.
- Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

**2.13 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.**

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат
1	РБ, г.Уфа, Ordжоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 25	02:55:020216:2300	102	3

**2.14 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 по состоянию на 25.08.2021., руб.
1	РБ, г.Уфа, Ordжоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 25	02:55:020216:2300	102	От 19.08.2021 № 99/2021/411676703	4 493 478, 34

**2.15 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 – не зарегистрировано.

**2.16 Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют**

Осмотр производился по месту расположения объектов оценки, лично оценщиком, визуально, с использованием цифрового фотоаппарата.

**2.17 Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации**

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

**2.18 Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)**

Нет необходимости.

**2.19 Специальные требования залогодержателя**

Не выявлено.

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: [ocenkarpro2021@mail.ru](mailto:ocenkarpro2021@mail.ru)

Характеристика объектов оценки

Таблица

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество ком-нат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзеvский р-н, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 25	02:55:020216:2300	102	3	16	6	стяжка пола, без отделки	4 493 478,34
Правообладатель (хозяйственное ведение) Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401010 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	требуется ремонт

Инженерные коммуникации Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водоснабжение, электроосвещение, лифты

Источник: документы представленные 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**

Объект расположен в г.Уфа Республики Башкортостан.

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: [osenkargo2021@mail.ru](mailto:osenkargo2021@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	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	10 299 000	Продам просторную трехкомнатную квартиру в ЖК Зеленый берег, в географическом центре города, рядом с парком Гафури. Дом 2017 года постройки. Свежий ремонт. Панорамный вид на реку и лес, окна на восточную сторону. После покупки такой квартиры отпадает необходимость иметь загородный дом. Высокие потолки (3 метра), отличная планировка, 3 лоджии, при желании можно перепланировать в четырехкомнатную квартиру. Площадь без лоджий 102.1 кв.м. + лоджии 19.4 кв.м. Итого 111.8 кв.м. В доме частный детский сад, продуктовый магазин, в 10 минутах ходьбы зорге-фитнес, садики, престижная школа-лицей содружество.	111,8	13/17	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 08.08.2021 8-905-353-03-53
2	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	7 890 000	Продается большая трехкомнатная квартира 111,8 кв.м. с отличной планировкой, на 4 м этаже 9-этажного дома, в парковой зоне Зеленый берег. Материал стен: кирпич. Высокие потолки 3 метра. Перегородки между комнатами, ванной и кухней не несущие. Можете осуществить любую задумку. Окна выходят с востока на лесной массив, с запада на лесной массив и реку Белая. Квартира в черновой отделке. Вокруг дома много места для парковки. Отличные детские площадки. Месторасположение: расположен в географическом центре Уфы, в одном из живописнейших мест города, в пяти минутах ходьбы от парка им. М. Гафури, на высоком берегу реки Белой, вдоль улицы Блюхера. Инфраструктура. Детские сады: Медвежонок (в самом доме), детский сад №182, Детский сад №54. Школы: Гимназия №64, Центр образования №114, лицей №6. Магазины: Дворик (в соседнем доме), Пятерочка, НаТем. Фитнес центры: Zorge FitnessКУПИТЬ КВАРТИРУ МОЖНО: ИПОТЕКА, НАЛИЧНЫЕ, СЕРТИФИКАТЫ. Заинтересовала квартира, звоните!	112	4/9	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 12.08.2021 8-965-650-11-98
3	Уфа, ул. Шота Руставели, 9 р-н Орджоникидзевский	6 690 000	Продается 3 ком. квартира ул. Ш. Руставели д. 9. Дом готов и заселен. Отделка улучшенная черновая от застройщика: ровные стены и полы. Общая площадь 80.7 кв. м. Оформление по ЖСК ипотеки нет. ЗВОНИТЕ !!!	80,7	7/14	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 20.08.2021 8-960-804-68-89
4	Уфа, ул. Шота Руставели, 9 р-н Орджоникидзевский	7 862 000	Продается 3-комнатная квартира по адресу: Шота Руставели, дом 9 (ЖД Российская 16). Квартира расположена на 3-м этаже 16-ти этажного кирпичного дома. Общая площадь 100,8 м2 (по плану 99,6 м2). В квартире черновая отделка: стены – штукатурка; отопление – стояки, радиаторы; остекление окон – стеклопакеты, пластиковые переплеты; остекление лоджий; установка квартирных приборов учета – эл. счетчики, счетчики на ХВС, ГВС; полная разводка эл. сетей с установкой выключателей и розеток; сантехника – унитаз, раковина. Дом кирпичный, толщина стен 60 см + утеплитель. Удачное расположение – практически в центре города, 2 минуты от Проспекта Октября, остановка Бульвар Славы, но удаленно от транспортных артерий, выезд в любую часть города без пробок. Подземный, двухуровневый паркинг, детская, современная площадка. Два лифта, один из них грузовой. Инфраструктура: гимназия №64, школа №69 Юнеско, детсад №15, №92, театр Кукол, стадион, «Магнит», «Байрам», Нефтяной Университет. Дом обслуживается добросовестной жилищной компанией. В подъездах очень чисто, двор всегда в порядке, достаточно места для парковки.	100,8	3/16	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 09.08.2021 8-927-086-03-40

Источник: СМИ

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: ocenkarpo2021@mail.ru

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным методом

Элемент сравнения	Единица	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Цена предложения	руб.	10 299 000	7 890 000	6 690 000	7 862 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2	92 120	70 446	82 900	77 996
Корректировки	%	-4,5%		-4,5%	-4,5%
Корректировка на торг	руб./м2	87 974	67 276	79 169	74 486
Скорректированная цена	%	0%	0%	0%	0%
Право собственности	руб./м2	87 974	67 276	79 169	74 486
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	87 974	67 276	79 169	74 486
Условия финансирования	%	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	руб./м2	87 974	67 276	79 169	74 486
Скорректированная цена	%	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Условия оплаты	руб./м2	87 974	67 276	79 169	74 486
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	87 974	67 276	79 169	74 486
Условия продажи	%	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Условия рынка (время продажи)	руб./м2	1-3 месяцев	1-3 месяцев	1-3 месяцев	1-3 месяцев
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	87 974	67 276	79 169	74 486
Телефон	%	8-905-353-03-53	8-965-650-11-98	20.08.2021	8-927-086-03-40
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	87 974	67 276	79 169	74 486
Количество комнат	%	3	3	3	3
Корректировка	руб./м2	87 974	67 276	79 169	74 486
Скорректированная цена	%	0%	0%	0%	0%
Местоположение	руб./м2	87 974	67 276	79 169	74 486
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,85	0,85	0,85	0,85
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Наличие балкона	руб./м2	87 974	67 276	79 169	74 486
Корректировка, руб.	%	есть	есть	есть	есть
Скорректированная цена	руб./м2	87 974	67 276	79 169	74 486
Материал стен	руб./м2	87 974	67 276	79 169	74 486
Корректировка	%	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич
	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: osepkgargo2021@mail.ru

Скорректированная цена	руб./м2	87 974	67 276	79 169	74 486
<b>Этаж/Этажность</b>	<b>6/16</b>	<b>13/17</b>	<b>4/9</b>	<b>7/14</b>	<b>3/16</b>
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	87 974	67 276	79 169	74 486
<b>Общая площадь</b>	<b>м2</b>	<b>111,80</b>	<b>112,0</b>	<b>80,7</b>	<b>100,8</b>
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,00	1,00	0,94	1,00
Корректировка на площадь	%	0,00%	0,00%	-6,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	87 974	67 276	74 419	74 486
Скорректированная цена	руб./м2	87 974	67 276	74 419	74 486
<b>Тип отделки</b>	<b>без отделки</b>	<b>современный</b>	<b>без отделки</b>	<b>без отделки</b>	<b>без отделки</b>
Корректировка на состояние	руб	-7 146	0	0	0
Корректировка на состояние	%	-8,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2	80 828	67 276	74 419	74 486
<b>Источник информации</b>		<b>www.avito.ru</b>	<b>www.avito.ru</b>	<b>www.avito.ru</b>	<b>www.avito.ru</b>
<b>Дата продажи</b>		<b>08.08.2021</b>	<b>12.08.2021</b>	<b>09.08.2021</b>	<b>09.08.2021</b>
Суммарная поправка по аналогу	%	12,62%	4,50%	10,50%	4,50%
Коэффициент вариации	%	7,5%			
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,287	0,224	0,287
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	73 688			
<b>Стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>7 516 161</b>			

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость трехкомнатной квартиры с кад.№02:55:020216:2300, площадью 102 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 25, определенная на 15 декабря 2021 года с учетом округления составляет 7 516 000 (Семь миллионов пятьсот шестнадцать тысяч) рублей.

Исходя из выше изложенного, а также анализа сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, уровень цен на объект оценки, по мнению оценщика, лежит в диапазоне от 68 000 до 78 000 руб/кв.м. (согласно ФСО №7 п. 30).

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

1. Выписка 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, балансовые справки (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:

Тухватуллин Т.Д.





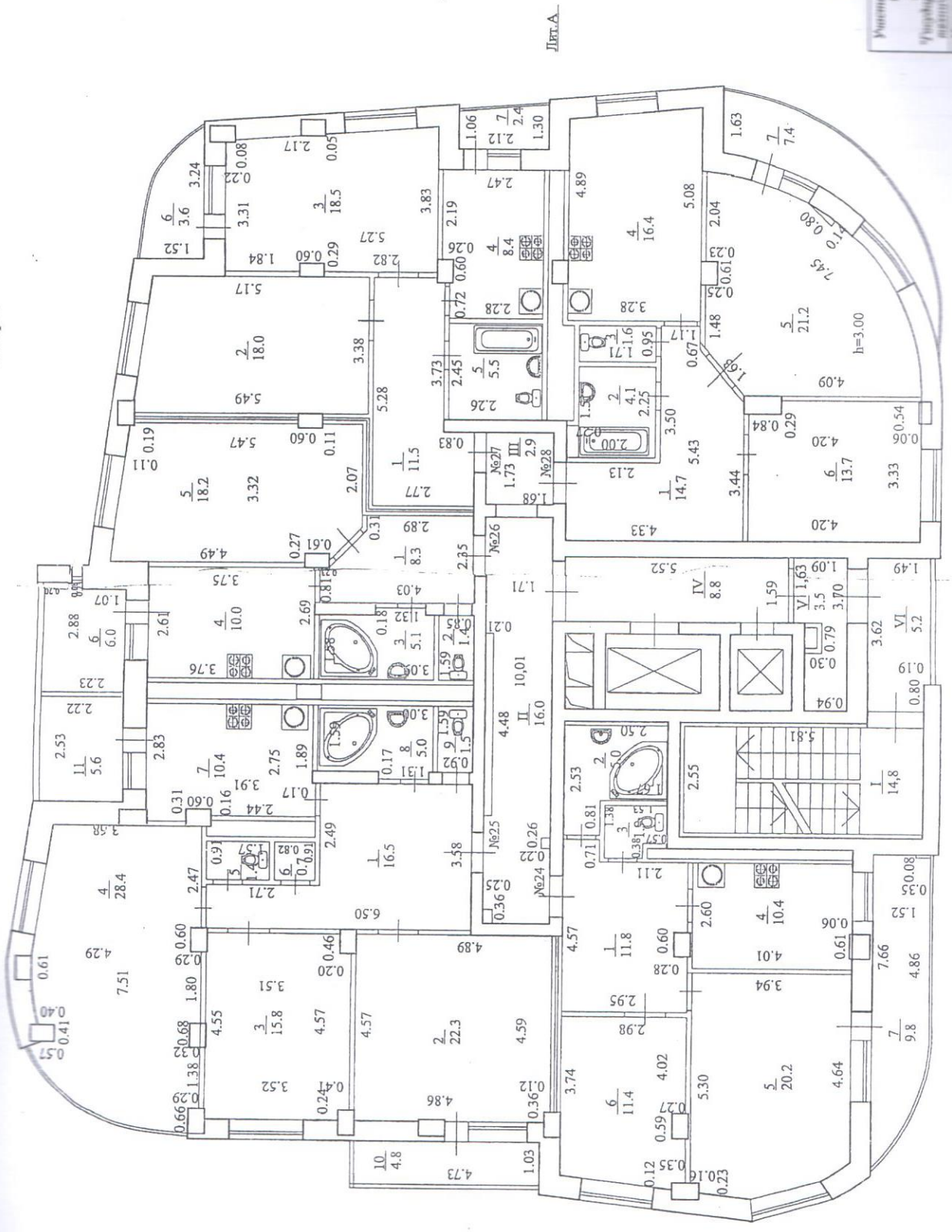
квартира кад.номер 02 55 020216 23 00 (3).jpg





общий вид.jpg

Литер А



Лит. А

Масштаб 1:100

Проектное решение  
 на реконструкцию  
 существующего  
 жилого здания  
 по ул. Блюхера,  
 д. №37/Л