

ОТЧЕТ № 018/39-22

**об оценке рыночной стоимости квартиры,
кад.№ 02:55:020216:2727, площадью 55,3 кв.м.,
расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Уфа, Ор-
джоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 7**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

г. Уфа – 2022 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 №36 от 17.10.2022г. произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – квартира, находящаяся по адресу: Респ. Башкортостан, г.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 7.

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.№02:55:020216:2727, площадью 55,3 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 7, определенная по состоянию на 18 октября 2022 года с учетом округления составляет 5 099 000 (Пять миллионов девяносто девять 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 18 октября 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 18 октября 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 18 октября 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 №21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №36 от 17.10.2022г.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки - квартира, с кад.№02:55:020216:2727, площадью 55,3 кв.м., расположенная по адресу: Респ. Башкортостан, г.Уфа, Ordжоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 7, 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, Ordжоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 7 по состоянию на 18.10.2022.: 5 098 721 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 квартиры с кад.№02:55:020216:2727, площадью 55,3 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г.Уфа, Ordжоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 7, определенная на 18 октября 2022 года с учетом округления составляет 5 099 000 (Пять миллионов девяносто девять 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, Ordжоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 7	02:55:020216:2727	55,3	2

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 Цель оценки

Оценка рыночной стоимости

2.5 Предполагаемое использование результатов оценки

Для реализации через аукцион

2.6 Вид стоимости

Рыночная

2.7 Дата определения стоимости объекта оценки (Дата оценки)

18 октября 2022 года

2.8 Сроки проведения оценки

29 ноября 2021 - 18 октября 2022 года

2.9 Дата составления отчёта

18 октября 2022 года

2.10 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.

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

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Право на объект
1	РБ, г.Уфа, Ordжоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 7	02:55:020216:2727	55,3	Хозяйственное ведение, № 02:55:020216:2727-02/372/2022-1 от 18.08.2022

2.12 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	РБ, г.Уфа, Ordжоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 7	02:55:020216:2727	55,3	от 30.08.2022 № 99/2022/490334487	2 444 966,62

2.13 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.

2.14 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 оценки. Информация об использованных при проведении расчетов аналогах подтверждается прилагающимися к отчету копиями Интернет-страниц.

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

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

2.16 Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

В бумажном и электронном виде, в сроки, предусмотренные договором.

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

Нет необходимости.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик – 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.

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.

Собственник – Республика Башкортостан.

Оценщик – Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаПро», ИНН 0274962585, ОГРН 1210200000108 от

Характеристика объектов оценки

Таблица 1.

Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость, руб.
РБ, г.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/б, кв. 7	02:55:020216:2727	55,3	2	26	2	стяжка пола, без отделки	2 444 966,62
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	2021					хорошее	
фундамент	монолитный ж/б					Хорошее	
стены	монолитный каркас кирпич шт-ка по утеплителю					хорошее	
покрытия	монолитные ж/б					хорошее	
полы	кровля плоская рулонная					Хорошее	
перегородки	бетонные					хорошее	
двери	окна-пластиковые, Двери -металлич.					хорошее	
подвал	без отделки					требуется ремонт	
технические коммуникации	Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водоснабжение, электроосвещение, лифты					подключено	

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: osepkarpo2021@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, 3/6	5 628 000	Жилой комплекс Центральный парк представляет собой монолитно-кирпичное здание, расположенное по адресу: г. Уфа, ул. Блюхера, 3/6. Внутренняя отделка не выполняется. Благоустройство прилегающей территории включает в себя организацию детских и спортивных площадок, зон отдыха и озеленение. Предусмотрены открытые гостевые парковки. В шаговой доступности находятся детские сады, школы, медицинские учреждения, аптеки, продовольственные магазины, сквер, парк, лесной массив и берег реки Белая. Объект введен в эксплуатацию в марте 2022 года.	56,3	14/25	www.avito.ru 22.09.2022 8-987-050-38-00
2	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	5 700 000	Двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: ул. Блюхера, д. 3/6 5/25 этажность. Общая площадь 56,35 м2. Из окна открывается вид на двор.ОММУНИКАЦИИ:- дом построен по современному инженерным технологиям, надежная электропроводка,ИНФРАСТРУКТУРА:- Школа: №109, - Детский сад: №182,№354,- Остановка: Большая №18,- Поликлиника: Физдиспансер,- ВУЗ: УГНТУ,-1 собственник,	56,35	5/25	www.avito.ru 12.10.2022 8-986-961-15-77

3	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	5 750 000	Новый жилой комплекс «Центральный парк» расположен в географическом центре города Уфы, в одном из живописнейших мест города, в пяти минутах ходьбы от парка им. М.Гафури, на высоком берегу реки Белой, вдоль улицы Блюхера.В настоящее время предлагаем к реализации 26-ти этажный 1-но подъездный жилой дом.Каркас монолит + заполнение кирпичом + утеплитель + вентилируемая фасадная система.Проектом предусмотрена современная отделка мест общего пользования, окна и балконные двери жилой части — из ПВХ профиля.На первом этаже жилого комплекса спроектирован фитнес-центр.Оформление по ДКП.ЛЕГКО КУПИТЬ:- ипотека любого банка-материнский капиталЗвоните ПРЯМО СЕЙЧАС, пока жилье ВАШЕЙ мечты не купил кто-то другой.В продаже так же есть однокомнатные и трехкомнатные квартиры	56,4	14/26	www.avito.ru 26.09.2022 8-919-140-83-02
4	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	6 700 000	Просторная двухкомнатная квартира с хорошим ремонтом и новой мебелью 2 лоджии мебель абсолютно вся новая, остаётся полностью экологически чистое место над рекой, много зелени 1 взрослый собственник, без обременений. Торг при осмотре. Продажа в связи с переездом в другой регион.Все вопросы по телефону, звоните	65	2/17	www.avito.ru 11.09.2022 8-908-350-11-50

Источник: СММ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	5 628 000	5 700 000	5 750 000	6 700 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		99 964	101 154	101 950	103 077
Корректировки	%	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)	-4,1%	-4,1%	-4,1%	-4,1%
Скорректированная цена	руб./м2	Полное право собств.	95 866	97 006	97 770	98 851
Право собственности	%	Полное право собств.	0%	0%	0%	0%
Корректировка	%	Полное право собств.	0%	0%	0%	0%

Скорректированная цена	руб./м2	95 866	97 770	97 006	97 770	98 851
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	95 866	97 006	97 006	97 770	98 851
Условия оплаты	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	95 866	97 006	97 006	97 770	98 851
Условия продажи	выставлен на продажу	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	1-6 месяцев
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	95 866	97 006	97 006	97 770	98 851
Телефон	8-987-050-38-00	8-986-961-15-77	8-919-140-83-02	8-908-350-11-50	8-908-350-11-50	8-908-350-11-50
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	95 866	97 006	97 006	97 770	98 851
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	95 866	97 006	97 006	97 770	98 851
Местоположение	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Уфа, ул. Блюхера, 3/8
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%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	95 866	97 006	97 006	97 770	98 851
Наличие балкона	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	95 866	97 006	97 006	97 770	98 851
Материал стен	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	95 866	97 006	97 006	97 770	98 851
Этаж/Этажность	2/26	14/25	5/25	14/26	2/17	2/17
Корректировка на этаж	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2	95 866	97 006	97 006	97 770	98 851
Общая площадь	м2	55,30	56,30	56,4	56,4	65,0
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,00	1,00	1,00	1,06	1,06
Корректировка на площадь	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	6,00%
Скорректированная цена	руб./м2	95 866	97 006	97 006	97 770	104 782
Видовые характеристики	без видовых характери-	хорошие видовые ха-	без видовых характеристик	хорошие видовые ха-	без видовых ха-	без видовых характе-

ООО «ОценкаПроз», тел. 8-927-30-77-2-77,

e-mail: ocenkarpro2021@mail.ru

	Стик	рактирестикки	рактирестикки	ристик
Корректировка	%	-8,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	88 197	97 006	104 782
Тип отделки	без отделки	без отделки	без отделки	современный
Корректировка на состояние	руб	0	0	-9 366
Корректировка на состояние	%	0,0%	0,0%	-8,9%
Скорректированная цена	руб./м2	88 197	97 006	95 416
Источник информации		www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Дата продажи		22.09.2022	12.10.2022	11.09.2022
Суммарная поправка по аналогу	%	4,10%	4,10%	19,04%
Коэффициент вариации	коэф.	4,6%	0,290	0,131
Весовой коэффициент	руб./м2	1,00	0,290	
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб.	92 201		
Стоимость объекта оценки	руб.	5 098 721		

Источник: расчеты Оценщика

зультаты. 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.№02:55:020216:2727, площадью 55,3 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 7, определенная на 18 октября 2022 года с учетом округления составляет 5 099 000 (Пять миллионов девяносто девять 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 90 000 до 105 000 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	Выписка 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.





