

ОТЧЕТ № 018/48-22

**об оценке рыночной стоимости квартиры
с кад.№ 02:69:010401:4813, площадью 36,6 кв.м.
расположенной по адресу: Респ. Башкортостан,
Благовещенский р-н, г.Благовещенск,
ул. Комарова, д.13, кв.40**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 28 декабря 2022г.
Дата составления отчета: 28 декабря 2022г.

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 №39 от 02.12.2022г. произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – квартиры, расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.40.

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.№ 02:69:010401:4813, площадью 36,6 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.40, определенная по состоянию на 28 декабря 2022 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.40	02:69:010401:4813	36,6	2 058 000 (Два миллиона пятьдесят восемь тысяч) 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 №39 от 02.12.2022г

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость квартиры с кад.№ 02:69:010401:4813, площадью 36,6 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.40, подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартиры с кад.№ 02:69:010401:4813, площадью 36,6 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.40, определенная по состоянию на 28 декабря 2022 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.40	02:69:010401:4813	36,6	2 058 000 (Два миллиона пятьдесят восемь тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

28 декабря 2022 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 018/48-22 от 28 декабря 2022г.

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, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.40	02:69:010401:4813	36,6	1	2

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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности

Ограничения (обременения) этих прав

Сведения о заключенных долгосрочных договорах аренды, сервитутах и прочих обременениях не предоставлены, и при проведении оценки не выявлены. Сведения о притязаниях других лиц не предоставлены.

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
28 декабря 2022 г.

2.7 Специальные допущения
Отсутствуют

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, содержащейся 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
9	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.40	02:69:010401:4813	36,6	1	2

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
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.40	02:69:010401:4813	36,6	27.12.2022 № 99/2022/513711108	2 215 725,56

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 – не выявлено.

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 использо-

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, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.40	02:69:010401:4813	36,6	1	9	2	Требуется ремонт, под чистовую отделку	2 215 725,56
Правообладатель (хозяйственное ведение) Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 02740100 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

Год постройки	2021	хорошее
Фундамент	свайные монолитные ж/б	Хорошее
Стены	кирпичные	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Крыша	профилированный настил	Хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	окна – пластиковые, филенчатые. Вх.дверь-железная	хорошее
Отделка	шт-ка, окраска, кафель	требуется ремонт, под чистовую отделку
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водоснабжение, электроосвещение, лифты	подключено

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

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	Благовещенск, улица Комарова, 25	2 370 000	Срочно Продаётся Отличная, Большая, 1 комнатная квартира, Общей Площадью 50 м2 !!! В Хорошем состоянии, везде стеклопакеты ,по всей квартире натяжные потолки, хороший линолеум , санузел новый , краны тоже , квартира Просторная, сухая, тёплая, очень Уютная, сама по себе , но для любящих очень тепло и притом Круглый Год , у нас Тёплые Пола почти по всей квартире!!! Останется при продаже Новая Кухня , Диван , 2-х Спальная Кровать , Прихожая Зона , Водонагреватель !!! Также видео наблюдение на 1 этаже и с улицы ! Собственник 1 взрослый ! Дом 2008 г.п., ремонт в подьезде был в 2020 году!! Высокий первый этаж!! Чем Плюсы 1 Этажа , тем , что , Всегда Отличный Напор Воды Круглый Год и не Зависим от Работы Лифта!!! КВАРТИРА ЧАСТЬ СУММЫ, В ИПОТЕКЕ БАНКА " ИПОТЕКА 24" !!! ЦЕНА СРОЧНОЙ ПРОДАЖИ !!!	47,3	1/11	www.avito.ru 17.12.2022 8-917-410-05-39
2	Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 66/2	2 800 000	Продаётся 1 комн кв. в г. Благовещенск ул. Демьяна Бедного 66/2, 3 этаж 44. 1кв. м., Дом расположен в шаговой доступности от центра, рядом магазины, транспорт, школа, садик, кв. теплая в отличном состоянии.	41,1	3/10	www.avito.ru 06.12.2022 8-987-240-85-59
3	Благовещенск, улица Демьяна Бедного, 66/2	2 900 000	Продаётся 1-комнатная квартира.Очень теплая, на батареях стоят терморегуляторы,2 балкона, кладовка, шкаф-купе, водонагреватель. С окон открывается прекрасный пейзаж.Все в шаговой доступности: магазины, аптека, школа, садик, фитнес центр.	41,8	9/10	www.avito.ru 16.12.2022 8-917-451-04-09
4	Благовещенск, улица Братьев Першинных, 5	2 300 000	Продаётся светлая, уютная, теплая квартира.Сделан ремонт : потолок натяжные, свежие обои, все окна пластиковые, полы залиты под маяк , межкомнатные двери, санузел в плитке, лоджия выход из кухни ,Проведен капитальный ремонт дома, замена стояка и труб. Кухонный гарнитур .Соседи порядочные, добροжелательные. Подъезд чистый и ухоженный. Двор благоустроен. Наличие парковочных мест круглосуточно.Инфраструктура: Расположение дома сочетается в себе тихое пространство для спокойной жизни в окружении развитой городской инфраструктуры. Дом расположен в удачном месте. Все в шаговой доступности , магазины, Пятерочка ,Ярмарка,ТЦ гранд Сити ,банк, парикмахерские, аптека, удобная транспортная доступность в любую часть города. (школа 5,6) ,можно под магазин ,салон Красоты ,так как вылодджия с выходом на красную линию	36	1/9	www.avito.ru 11.12.2022 8-917-470-63-42

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения	
			1	2
Цена предложения	руб.	Описание	2 370 000	2 800 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		50 106	68 127
Корректировки	%	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)	-7,3%	-7,3%
Корректировка на торг			46 448	63 153
Скорректированная цена	руб./м2	Полное право собств.	0%	0%
Право собственности		Полное право собств.	64 313	59 225
Корректировка	%		0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	рыночные	63 153	64 313
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные
		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
		0%	0%	0%
		рыночные	рыночные	рыночные
		рыночные	рыночные	рыночные

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: osepkarpo2021@mail.ru

Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	46 448	63 153	64 313	59 225
Условия оплаты		наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	46 448	63 153	64 313	59 225
Условия продажи		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Условия рынка (время продажи)		1-6 месяцев	1-3 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	46 448	63 153	64 313	59 225
Телефон		8-917-410-05-39	8-987-240-85-59	8-917-451-04-09	8-917-470-63-42
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	46 448	63 153	64 313	59 225
Количество комнат		1	1	1	1
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	46 448	63 153	64 313	59 225
Местоположение		Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 40	Благовещенск, ул. Комарова, 25	Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 66/2	Благовещенск, ул. Братьев Перших
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%
Скорректированная цена	руб./м2	46 448	63 153	64 313	59 225
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	46 448	63 153	64 313	59 225
Материал стен		кирпич	панель	панель	панель
Корректировка	%	0,00%	4,17%	4,17%	4,17%
Скорректированная цена	руб./м2	46 448	65 785	66 993	61 693
Этаж/Этажность		2/9	3/10	9/10	1/9
Корректировка на этаж	%	8,0%	0,0%	0,0%	8,0%
Скорректированная цена	руб./м2	50 164	65 785	66 993	66 628
Общая площадь	м2	36,60	41,1	41,8	36,0
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	50 164	65 785	66 993	66 628
Наличие мебели		без мебели	с мебелью	с мебелью	без мебели
Корректировка	%	-3%	-3%	-3%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 659	63 811	64 983	66 628

Тип отделки	под чистовую отделку	евро	евро	евро	евро
Корректировка на состояние	руб	-4 917	-4 917	-4 917	-4 917
Корректировка на состояние	%	-9,8%	-7,5%	-7,3%	-7,4%
Скорректированная цена	руб./м2	43 742	58 894	60 066	61 711
Источник информации		www.avito.ru	36	1/9	www.avito.ru
Дата продажи		17.12.2022	1/9	www.avito.ru	11.12.2022
Суммарная поправка по аналогу	%	25,10%	18,94%	18,81%	26,85%
Коэффициент вариации	%	14,8%			
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,263	0,263	0,234
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	56 223,63			
Стоимость объекта оценки	руб.	2 057 785			

Источник: расчеты Оценщика

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 квартиры с кад.№ 02:69:010401:4813, площадью 36,6 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.40, определенная по состоянию на 28 декабря 2022 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.40	02:69:010401:4813	36,6	2 058 000 (Два миллиона пятьдесят восемь тысяч) рублей

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

1. Выписки 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, 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 Оценка) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценка предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценка;
- в объекте оценки, являющимся предметом настоящего отчета, Оценка 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 Оценка 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 Оценка, а отчет об оценке составлен в полном соответствии;

ствии с требованиями законодательства и стандартами РФ об оценочной деятельности.

Отчет подготовил:

Другие специалисты не привлекались.

Тухватуллин Т.Д.

17 ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Справочники оценщика Ко-Инвест 2020.
2. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. - С-Пб.,1997.
3. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.,1994.
4. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.,1995.
5. С.В. Грибовский. Методы капитализации доходов. - С-Пб.,1997.
6. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р). - М.,1990.
7. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. - М., 2002.
8. Мжельски М.Б., Ахметов О.А. Один из подходов к определению ликвидационной стоимости//Вопросы Оценки. №3, 2002.
9. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2020. Квартиры» Под редакцией Лейфера Л. А. 2020г.
10. Сайты бесплатных объявлений: www.avito.ru.

ПРИЛОЖЕНИЯ





