

ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ № 001/12-23

об оценке рыночной стоимости квартиры
с кад.№ 02:52:140542:1327, площадью 106,1 кв.м.
расположенной по адресу: Респ. Башкортостан,
р-н. Чишминский, рп. Чишмы, ул. Ленина, д. 62, кв. 53

ЗАКАЗЧИК:
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»

Дата оценки: 23 марта 2023г.
Дата составления отчета: 23 марта 2023г.

г. Уфа – 2023 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №54 от 09.03.2023г. произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – квартиры, расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, р-н. Чишминский, рп. Чишмы, ул. Ленина, д. 62, кв. 53.

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.№ 02:52:140542:1327, площадью 106,1 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, р-н. Чишминский, рп. Чишмы, ул. Ленина, д. 62, кв. 53, определенная по состоянию на 23 марта 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Чишминский, рп. Чишмы, ул. Ленина, д. 62, кв. 53	02:52:140542:1327	106,1	5 271 000 (Пять миллионов двести семьдесят одна тысяча) 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 №54 от 09.03.2023г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость квартиры с кад.№ 02:52:140542:1327, площадью 106,1 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, р-н. Чишминский, рп. Чишмы, ул. Ленина, д. 62, кв. 53, подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартиры с кад.№ 02:52:140542:1327, площадью 106,1 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, р-н. Чишминский, рп. Чишмы, ул. Ленина, д. 62, кв. 53, определенная по состоянию на 23 марта 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Чишминский, рп. Чишмы, ул. Ленина, д. 62, кв. 53	02:52:140542:1327	106,1	5 271 000 (Пять миллионов двести семьдесят одна тысяча) рублей

1.4 Дата оценки

23 марта 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 001/12-23 от 23 марта 2023г.

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, р-н. Чишминский, рп. Чишмы, ул. Ленина, д. 62, кв. 53	02:52:140542:1327	106,1	3	5

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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности, вид права - право хозяйственного ведения

Ограничения (обременения) этих прав: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости

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

23 марта 2023 г.

2.7 Специальные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

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, содержащийся 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
1	Республика Башкортостан, р-н. Чишминский, рп. Чишмы, ул. Ленина, д. 62, кв. 53	02:52:140542:1327	106,1	3	5

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, руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Чишминский, рп. Чишмы, ул. Ленина, д. 62, кв. 53	02:52:140542:1327	106,1	04.03.2023г. № КУВИ-001/2023-54302897	2 745 820,11

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 – прочие ограничения (обременения) прав

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 использованием цифрового фотоаппарата, без разборки агрегатов и узлов.

Характеристика объектов оценки

Таблица 1

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Чишминский, рп. Чишмы, ул. Ленина, д. 62, кв. 53	02:52:140542:1327	106,1	3	5	5	без отделки	2 745 820,11
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	
Год постройки	2021	хорошее
Фундамент	бетонные ленточные	Хорошее
Стены	кирпичные	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Крыша	стальной профилированный лист	Хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	окна-пластиковые, дверь-металлич.	хорошее
Отделка	без отделки	без отделки
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водоснабжение, электроосвещение, газоснабжение	подключено

Источник: документы предоставленные 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

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkapro2021@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	Чишмы, ул. Ленина, 72	3 500 000	Продаётся 3-х комнатная квартира по ул. Ленина с отличной планировкой. Квартира тёплая, светлая. Санузел раздельный. Имеется балкон. Рядом 5 школа, магазины, аптека. Чистый подъезд, спокойные соседи.	63	1/3	www.avito.ru 04.03.2023 8-987-015-45-33
2	Чишмы, ул. Шоссейная, д. 3	3 690 000	Уютная квартира с косметическим ремонтом, удобная планировка, развитая инфраструктура. Продам ??трёхкомнатную квартиру, расположенную по адресу: п. Чишмы, ул. Шоссейная, д. 3,3/5 этажность. Общая площадь 58,9 м2. Развитая инфраструктура, рядом МАОУ СОШ №1 р.п. Чишмы, МБОУ СОШ №5, детский сад «Петушок», д/с «Родничок», ж/д вокзал, автовокзал, все магазины в шаговой доступности	58,9	3/5	ufa.move.ru 14.02.2023 8-925-123-45-67
3	Чишмы, Социалистическая, д.2	3 850 000	Квартира находится в центре Чишмы.	63	2/4	https://onrealt.ru/ 19.02.2023 8-987-090-57-68
4	Чишмы, ул. Ленина, 50	3 230 000	Продается 3х комнатная квартира в центре поселка Чишмы. Квартира уютная, светлая. Общая площадь 59.3, кухня 10 кв.м. Окна выходят в обе стороны, распашонка. Квартира в хорошем состоянии заезжай и живи. Также подходит под коммерческую недвижимость, 1ый этаж большая проходимость. Инфраструктура развита, все в шаговой доступности. Купить квартиру возможно:- НАЛИЧНЫЙ РАСЧЕТ;- ИПОТЕКА (помощь с одобрением)- МАТ.КАПИТАЛ.- 1 СОБСТВЕННИК- БЫСТРЫЙ ВЫХОД НА СДЕЛКУ (документы готовы)- ЧИСТАЯ ПРОДАЖА. Отличное местоположение дома. Двор чистый, ухоженный, парковочных мест достаточно. Звоните!!!!!! Квартира Вашей мечты ждет вас!!!!!!	59,3	1/5	ufa.move.ru 09.12.2022 8-925-123-45-67

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	3 500 000	3 690 000	3 850 000	3 230 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		55 556	62 649	61 111	54 469
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%
Скорректированная цена	руб./м2		52 944	59 704	58 239	51 909
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		52 944	59 704	58 239	51 909
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		52 944	59 704	58 239	51 909
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		52 944	59 704	58 239	51 909

Условия продажи		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
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	52 944	59 704	58 239	51 909
Телефон		8-987-015-45-33	8-925-123-45-67	8-987-090-57-68	8-925-123-45-67
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	52 944	59 704	58 239	51 909
Количество комнат		1	1	1	1
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	52 944	59 704	58 239	51 909
Местоположение		Республика Башкортостан, р-н. Чишминский, рп. Чишмы, ул. Ленина, д. 62, кв. 53	Чишмы, ул. Ленина, 72	Чишмы, ул. Шоссейная, д. 3	Чишмы, Социалистическая, д.2
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	1	1	1	0,79
Корректировка	%	0%	0%	27%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	52 944	59 704	73 720	51 909
Наличие балкона		есть	есть	есть	нет
Корректировка	%	0%	0%	0%	5%
Скорректированная цена	руб./м2	52 944	59 704	73 720	54 504
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	52 944	59 704	73 720	54 504
Этаж/Этажность		5/5	1/3	3/5	2/4
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2	52 944	59 704	73 720	54 504
Общая площадь	м2	106,10	63,00	58,9	63,0
Отношение площади объекта оценки к аналогам			0,92	0,92	0,92
Корректировка на площадь	%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб./м2	48 709	54 928	67 823	50 144
Тип отделки		без отделки	бюджетный	бюджетный	бюджетный
Корректировка на состояние	руб		-4 963	-4 963	-4 963
Корректировка на состояние	%		-10,2%	-9,0%	-7,3%
Скорректированная цена	руб./м2		43 746	49 965	62 860
Источник информации			www.avito.ru	44989	ufa.move.ru
Дата продажи			04.03.2023	8-987-015-45-33	19.02.2023
Суммарная поправка по аналогу	%		22,89%	21,74%	46,60%
Коэффициент вариации	%		17,2%		

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkapro2021@mail.ru

Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,269	0,272	0,203	0,256
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	49 679,41				
Стоимость объекта оценки	руб.	5 270 985				
Стоимость объекта оценки с учетом округления	руб.	5 271 000				

Источник: расчеты Оценщика

ния 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.№ 02:52:140542:1327, площадью 106,1 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, р-н. Чишминский, рп. Чишмы, ул. Ленина, д. 62, кв. 53, определенная по состоянию на 23 марта 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Чишминский, рп. Чишмы, ул. Ленина, д. 62, кв. 53	02:52:140542:1327	106,1	5 271 000 (Пять миллионов двести семьдесят одна тысяча) 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 ОценкаПро) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

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

Отчет подготовил:

Другие специалисты не привлекались.



Тухватуллин Т.Д.

