



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 212/7-23

**об оценке рыночной стоимости квартиры
с кад.№ 02:69:010401:4810, площадью 79,3 кв.м.
расположенной по адресу: Респ. Башкортостан,
р-н. Благовещенский, г. Благовещенск,
ул. Комарова, д. 13, кв. 38**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 12 сентября 2023г.
Дата составления отчета: 12 сентября 2023г.

г. Уфа – 2023 год

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

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 23/107=04 от 10 мая 2023 года, заявка №4 от 12.07.2023г. произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – квартиры, расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 38.

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.№ 02:69:010401:4810, площадью 79,3 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 38, определенная по состоянию на 12 сентября 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 38	02:69:010401:4810	79,3	4 198 000 (Четыре миллиона сто девяносто 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 №23/107=04 от 10 мая 2023 года, заявка №4 от 12.07.2023г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость квартиры с кад.№ 02:69:010401:4810, площадью 79,3 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 38, подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартиры с кад.№ 02:69:010401:4810, площадью 79,3 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 38, определенная по состоянию на 12 сентября 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 38	02:69:010401:4810	79,3	4 198 000 (Четыре миллиона сто девяносто восемь тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

12 сентября 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 212/7-23 от 12 сентября 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. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 38	02:69:010401:4810	79,3	3	1

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: не зарегистрировано

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;

2.6 Дата оценки
12 сентября 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, 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
1	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 38	02:69:010401:4810	79,3	3	1

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. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 38	02:69:010401:4810	79,3	12.07.2023г. № КУВИ-001/2023-160466133	4 068 501,35

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 зарегистрировано.

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

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 38	02:69:010401:4810	79,3	3	9	1	без отделки	4 068 501,35
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	свайные монолитные ж/б	Хорошее
Стены	кирпичные	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Крыша	профилированный настил	Хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	окна - пластиковые. Вх.двери-железные	хорошее
Отделка	без отделки	требуется ремонт
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, ул. Седова, 120	3 150 000	Г. Благовещенск, ул. Седова д. 120 1/9 этажного дома. Продаётся тёплая, светлая и уютная 3-х комнатная квартира. Общая площадь 65, 2кв.м.(без балкона 64. 2кв.м) Все комнаты изолированные: зал:16,7кв.м ,спальня:14,0кв.м,спальня:8.3 кв.м., кухня: 8,1 кв.м., балкон:1,0кв.м. Сан.узел отдельный. Порядочные соседи. Чистый и ухоженный подъезд. Инфраструктура: школа, детский садик, магазины, торговые центры, спортивный комплекс, храм все в шаговой доступности. Один взрослый собственник. Арестов и обременений Нет! Клиентам по ипотеке через Сбербанк, привилегии от Сбербанка (ДомКлик) дополнительная скидка 0.3%. Торг при осмотре!!! Если для приобретения данной квартиры, Вам необходимо продать свою недвижимость или оформить ипотеку - мы с радостью поможем!	65,2	1/9	www.avito.ru 23.07.2023 8-917-490-33-79
2	Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 79	5 000 000	Продам уютную квартиру в самом центре города с хорошим ремонтом. Все магазины поблизости, детский сад перед домом, школа в 5 минутах ходьбы. В квартире остается стильная встроенная кухня с хорошей техникой, посудомоечная машина, кондиционер, встроенный зеркальный шкаф, большой современный диван. Имеется застекленный балкон и большая лоджия. В собственности более 5 лет. Срочная продажа. Возможны ипотека, маткапитал.	71,4	6/9	www.avito.ru 09.09.2023 8-917-371-07-96
3	Благовещенск, ул. Седова, 118	3 500 000	Продается уютная 3комн квартира, комнаты изолированы, вся инфраструктура в шаговой доступности: школа, детский сад, сеть магазинов, аптеки, остановка, больница, фитнес. Торг при осмотре	64,8	9/9	www.avito.ru 08.07.2023 8-917-730-60-32
4	Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 66/2	5 300 000	Продаётся уютная 3-х комнатная квартира с хорошим ремонтом. Квартира очень теплая, общая площадь 75 кв.метров. Дом расположен в центре, в шаговой доступности школа, детский сад, спортивный комплекс, магазины. Имеется большой двор с детской игровой площадкой. Торг уместен.	75	8/10	www.avito.ru 11.07.2023 8-919-600-36-96

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	3 150 000	5 000 000	3 500 000	5 300 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		48 313	70 028	54 012	70 667
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-4,1%	-4,1%	-4,1%	-4,1%
Скорректированная цена	руб./м2		46 332	67 157	51 798	67 769
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		46 332	67 157	51 798	67 769
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		46 332	67 157	51 798	67 769
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека

Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		46 332	67 157	51 798	67 769
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		46 332	67 157	51 798	67 769
Телефон			8-917-490-33-79	8-917-371-07-96	8-917-730-60-32	8-919-600-36-96
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		46 332	67 157	51 798	67 769
Количество комнат		3	3	3	3	3
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		46 332	67 157	51 798	67 769
Местоположение		Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 38	Благовещенск, ул. Седова, 120	Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 79	Благовещенск, ул. Седова, 118	Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 66/2
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%
Скорректированная цена	руб./м2		46 332	67 157	51 798	67 769
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		46 332	67 157	51 798	67 769
Материал стен		кирпич	панель	панель	панель	кирпич
Корректировка	%		10,00%	10,00%	10,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		50 965	73 873	56 978	67 769
Этаж/Этажность		1/9	1/9	6/9	9/9	8/10
Корректировка на этаж			0,0%	-7,0%	-1,0%	-7,0%
Скорректированная цена	руб./м2		50 965	68 701	56 408	63 025
Общая площадь	м2	79,30	65,20	71,4	64,8	75,0
<i>Отношение площади объекта оценки к аналогам</i>			1,00	1,00	0,94	1,00
Корректировка на площадь	%		0,00%	0,00%	-6,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		50 965	68 701	53 023	63 025
Тип отделки		без отделки	треб.ремонт	евро	хорошее жилое	хорошее жилое
Корректировка на состояние	руб		-4 449	-9 366	-4 963	-4 963
Корректировка на состояние	%		-8,7%	-13,6%	-9,4%	-7,9%
Скорректированная цена	руб./м2		46 516	59 335	48 060	58 062
Источник информации			www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru

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

Дата продажи			23.07.2023	09.09.2023	11.07.2023	11.07.2023
Суммарная поправка по аналогу	%		22,83%	34,73%	30,46%	18,97%
Коэффициент вариации	%	12,5%				
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,262	0,225	0,238	0,274
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	52 937				
Стоимость объекта оценки	руб.	4 197 874				

Источник: расчеты Оценщика

Исходя из вышеизложенного, и проведенных нами расчетов, мы сочли возможным предать следующие удельные веса величинам стоимостей, полученных разными подходами.

Стоимость квартиры, полученная затратным подходом, в условиях активного рынка не отражает реальное состояние рынка купли-продажи недвижимости, а так же не учитывает разницу между величиной инвестиционных 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.№ 02:69:010401:4810, площадью 79,3 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 38, определенная по состоянию на 12 сентября 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 38	02:69:010401:4810	79,3	4 198 000 (Четыре миллиона сто девяносто 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 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 заин-

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.

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.



