



**ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА**

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

**№ 20-448/9-Н**

---

об определении рыночной стоимости трехкомнатной квартиры,  
расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа,  
Орджоникидзевский район, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 56

Дата оценки: 17.06.2020 г.

Дата составления отчета: 17.06.2020 г.

**ЗАКАЗЧИК:**

Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»

Место нахождения: 450077 Республика Башкортостан г. Уфа, ул. Ленина 5/3

ИНН 0274100871 КПП 027401001

ОГРН 1040203922660, дата присвоения 30.11.2004 г.

**ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ:**

Закрытое акционерное общество «Эксперт-Оценка»

Республика Башкортостан, 450054 г. Уфа, Проспект Октября 82,

телефон (347) 2488-000, 2489-000, 2487-932, 2487-921.

НП «Партнерство РОО», Свидетельство № 081 от 15.12.2003г.

ОГРН 1020202856410 (от 28.10.2002 г.)

e-mail: info@expert-o.ru, сайт: www.expert-o.ru

**ОЦЕНЩИК:**

Комягина Елена Фанисовна

Член СРО - Общероссийская организация «Российское общество оценщиков»

Регистрационный номер - 002094

г. Уфа 2020 г.

Согласно Договору на предоставление услуг об оценке № 20/145=04 (20-448-Н) от 29.05.2020 г. на предоставление оценочных услуг и задания № 9 от 09.06.2020 г. на проведение оценки ЗАО «Эксперт-Оценка» произвело оценку рыночной стоимости трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 56.

Оценка недвижимости в совокупности со сложившимися физическими и экономическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием рынка проведена на 17.06.2020 г.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Характеристика имущества, анализ рынка, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что итоговая величина округленной:

*- рыночной стоимости трехкомнатной квартиры, общей площадью 67,2 кв.м. (без учета площади балконов и лоджий согласно ст. 15 «Жилищного кодекса РФ» от 29.12.2004г. № 188), расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 56, по состоянию на дату определения стоимости – 17 июня 2020 года, с учетом допущений и ограничительных условий, составляет 3 140 000 (Три миллиона сто сорок тысяч) рублей.*

Отчет выполнен в повествовательной форме, основная информация и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, отражены в соответствующих частях и разделах отчета. В случае необходимости ЗАО «Эксперт-Оценка» могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

*С уважением,*

*Оценщик I категории*

*Генеральный директор*



*Комягина Е.Ф.*

*Сарбашев С.З.*

Группа компаний «Региональный продукт», куда входят Акционерное общество «Уфимский мясоконсервный комбинат» и ООО «Новоуфимский мясокомбинат «Нумик», является одним из крупнейших производителей мясной и колбасной продукции. Более 350 наименований продукции выпускает ОАО «Уфимский мясоконсервный комбинат», чьи колбасы, мясные деликатесы и полуфабрикаты давно стали для уфимцев лучшим украшением праздничного стола. Бережно сохраняет вековые традиции колбасного производства «Нумик», выпускающий около 300 наименований продукции. «Нумик» - эта торговая марка, увенчанная десятками престижных наград, превратилась для покупателей в своего рода знак качества.

Легкую промышленность столицы республики достойно представляют Уфимская трикотажная фабрика, Уфимская швейная фирма имени 8 Марта, десятки ателье и частных предприятий. Разрабатываемые уфимскими дизайнерами модели органично смотрятся как на подиумах, так и в повседневной жизни.

За короткое время был совершен подлинный прорыв в экономике республики и ее столицы. Дальнейший рост экономического потенциала края предусмотрен долгосрочной стратегией социально-экономического развития республики и рядом других программ, реализация которых позволит Башкортостану надежно утвердить за собой репутацию одного из опорных регионов страны.

Источник: интернет-сайт <http://www.ufacity.info/ufa/>

### 3.3.2. Описание местоположения Объекта оценки.

Оцениваемая трехкомнатная квартира расположена на 6-м этаже 9-этажного кирпичного жилого дома по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 56. Жилой дом расположен в квартале, ограниченном улицами: Пекинская – Коммунаров – Вологодская. Остановка общественного транспорта: «Вологодская».

Рис. 3.3.2.1. Местоположение объекта оценки на карте г. Уфы



Источник: © Электронная карта-справочник ДубльГИС [www.2GIS.ru](http://www.2GIS.ru)

Таблица 3.3.2.1.

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Населенный пункт                           | Республика Башкортостан, г. Уфа |
| Качество дороги от шоссе до объекта оценки | Асфальтированная дорога         |

|   |   |                                      |                       |
|---|---|--------------------------------------|-----------------------|
| Расстояние от областного или краевого центра  | Орджоникидзевский район г. Уфы  |                                      |                       |
| Качество дороги от шоссе до объекта оценки  | Асфальтированная дорога   |                                      |                       |
| Плотность застройки   | Средняя   |                                      |                       |
| Престижность района   | Средняя   |                                      |                       |
| Преобладающая застройка микрорайона   | Жилые малоэтажные и многоэтажные кирпичные, панельные дома, индивидуальные жилые дома, объекты торговли и социальной инфраструктуры   |                                      |                       |
| Транспортная доступность  | Маршруты городского транспорта: № 51, 110, 209, 25 с, 249, 269 и др.  |                                      |                       |
| Экологическая обстановка  | Благоприятная   |                                      |                       |
| Среднерыночное время экспозиции для аналогичных квартир                                 | 3-6 месяцев   |                                      |                       |
| Определенное Оценщиком время экспозиции для оцениваемой квартиры                        | 6 месяцев   |                                      |                       |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона   | Отсутствуют   |                                      |                       |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км) | Продуктовый магазин, сеть магазинов «Красное и белое», парикмахерская, ТК «Апельсин», сеть супермаркетов «Пятерочка», магазин промтоваров, школы, дет.сады, аптеки и др.                |                                      |                       |
| Состояние прилегающей территории  | Хорошее   |                                      |                       |
| Зеленые зоны, парки, водоемы и т.д.   | Зеленые зоны  |                                      |                       |
| <b>ОПИСАНИЕ ДВОРА</b>   |   |                                      |                       |
| Озеленение  | Есть  | Подъездные пути                      | Асфальтированные      |
| Детская площадка  | Есть  | Парковка                             | Стихийная, возле дома |
| <b>ОПИСАНИЕ ДОМА<sup>1</sup></b>  |   |                                      |                       |
| Год постройки дома  | 2006  |                                      |                       |
| Группа капитальности  | 3   |                                      |                       |
| Тип здания  | Многоквартирный жилой дом, квартиры с «улучшенной» планировкой  |                                      |                       |
| Максимальное количество этажей в доме   | 13  | Минимальное количество этажей в доме | 6                     |
| Количество этажей в данной секции   | 9   | Число подъездов в доме               | 5                     |
| Материал стен   | Кирпичные т=2,5 кирпич  |                                      |                       |
| Характеристика перекрытий   | Железобетонные сборные  |                                      |                       |
| Кровля  | Совмещенная мягкая кровля   |                                      |                       |
| Лестничная клетка   | Есть  |                                      |                       |
| Внешний вид фасада дома   | Кирпичный жилой дом   |                                      |                       |
| Организованная стоянка личного а/т или гаражи   | Стихийная   |                                      |                       |
| Ограничения доступа в подъезд   | Домофон   |                                      |                       |
| Особенности дома  | Не выявлены   |                                      |                       |
| Справка о планах на снос, реконструкцию   | Согласно Постановлению Правительства Республики Башкортостан от 23 апреля 2019 г. № 238 "Об утверждении Адресной программы Республики Башкортостан по переселению граждан из аварийного |                                      |                       |

<sup>1</sup> согласно данным «ГК - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (интернет-сайта [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru))

|   |  |   |                    |
|---|--|---|--------------------|
| Справка о состоянии перекрытий, нормативный срок службы здания, физический износ здания | жилищного фонда на 2019-2024 годы", дом сносу не подлежит. Перекрытия железобетонные, нормативный срок жизни соответствует нормативному сроку жизни всего здания и составляет (согласно нормам амортизации, утвержденным постановлением Совмина СССР 22.10.90 г. № 1072 с учетом изменений и дополнений) для панельных и кирпичных домов 143 года. Физический износ (рассчитанный методом срока жизни) равен 10% |   |                    |
| Функциональное устаревание здания   | Не выявлено  |   |                    |
| Внешнее устаревание   | Не выявлено  |   |                    |
| Кадастровая стоимость, руб.   | 3 755 247,55 (на основании <a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/">https://rosreestr.ru/wps/portal/</a> )   |   |                    |
| Балансовая стоимость, руб.  | 2 373 480  |   |                    |
| Фактический возраст здания, лет   | 14   | Остаточный срок службы жилого дома, лет | 129                |
| Социальный состав жильцов   | Смешанный  |   |                    |
| <b>ОПИСАНИЕ ПОДЪЕЗДА</b>  |  |   |                    |
| Количество квартир на этаже   | 5  | Состояние подъезда                      | Удовлетворительное |
| Полы  | Кафель   | Потолок                                 | Побелка            |
| Мусоропровод  | +  | Стены                                   | Побелка+покраска   |
| Лифт  | +  | Система безопасности                    | Домофон            |
| <b>ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОЙ КВАРТИРЫ</b>  |  |   |                    |
| <b>ПЛАН КВАРТИРЫ</b>  |  |   |                    |
|   |  |   |                    |
| Адрес квартиры  | Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 56   |   |                    |
| Кадастровый номер   | 02:55:000000:8933  |   |                    |
| Количество комнат в квартире  | 3  |   |                    |
| Текущее использование   | Жилая недвижимость   |   |                    |
| Собственник   | Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»   |   |                    |
| Местоположение  | 450077 Республика Башкортостан г. Уфа, ул. Ленина 5/3  |   |                    |
| Оцениваемые имущественные права   | Право собственности  |   |                    |
| Этаж  | 6  | Этажность                               | 9                  |

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Общая площадь, кв.м.   | 67,2  | Жилая площадь, кв.м.  | 40,4               |
| Общая площадь (с учетом лоджии / балконов), кв.м.  | 69,4  | Ванная комната, кв.м. | 3,2                |
| Коридор, кв.м.   | 12,7  | Кухня, кв.м.          | 9,8                |
| Лоджия 50 %, кв.м.   | 2,2   | Туалет, кв.м.         | 1,1                |
| Вид из окна  | Во двор   |                       |                    |
| Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ  | Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ  |                       |                    |
| <b>ОПИСАНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ ОЦЕНИВАЕМОЙ КВАРТИРЫ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ/СОСТОЯНИЕ</b>      |   |                       |                    |
| Жилая комната, 18,0 кв.м.  | стены - обои<br>потолок - потолочная плитка<br>пол - линолеум<br>окна - пластиковые стеклопакеты  |                       | Удовлетворительное |
| Жилая комната, 12,5 кв.м.  | стены - обои<br>потолок - побелка<br>пол - линолеум<br>окна - пластиковые стеклопакеты  |                       | Удовлетворительное |
| Жилая комната, 9,9 кв.м.   | стены - обои<br>потолок - обои<br>пол - линолеум<br>окна - пластиковые стеклопакеты   |                       | Удовлетворительное |
| Кухня, 9,8 кв.м.   | стены - обои<br>потолок - потолочная плитка<br>пол - линолеум<br>окна - пластиковые стеклопакеты  |                       | Удовлетворительное |
| Ванная, 3,2 кв.м.  | стены - покраска+побелка<br>потолок - побелка<br>пол - кафель   |                       | Удовлетворительное |
| Туалет, 1,1 кв.м.  | стены - покраска+побелка<br>потолок - побелка<br>пол - кафель   |                       | Удовлетворительное |
| Коридор, 12,7 кв.м.  | стены - обои<br>потолок - побелка<br>пол - линолеум   |                       | Удовлетворительное |
| Внутренняя отделка   | Согласно Акту осмотра от 17.06.2020 г. оцениваемая квартира находится в удовлетворительном состоянии и имеет чистовую отделку, что соответствует «Косметическому» ремонту квартира используется по назначению; ремонтные работы не требуются. |                       |                    |
| <b>СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ (БЛАГОУСТРОЙСТВА)</b>   |   |                       |                    |
| Входная дверь  | Нет данных  |                       |                    |
| Электроснабжение   | +   | Газоснабжение         | +                  |
| Канализация  | +   | Отопление             | +                  |
| Водопровод   | +   | Слаботочные сети      | +                  |
| Мусоропровод   | +   | Лифты                 | +                  |
| Напольные эл.плиты   | -   | Горячее водоснабжение | +                  |
| Оборудование для вышеперечисленных систем установлено, оборудование в удовлетворительном состоянии |   |                       |                    |

*Примечание.*

*Определение физического износа жилого здания*

Расчет физического износа производим методом срока жизни по формуле:

$\Phi_{и} = \text{ЭВ} / \text{СЭЖ}$ , где

ЭВ – эффективный возраст на дату оценки (или фактический срок службы), лет

Дом № 66 корп. 2, ул. Коммунаров г. Уфа построен в 2006 г.



## Подобранные объекты-аналоги:

Таблица 6.3.1

| Тип объекта   | Объект оценки  | Объект-аналог № 1   | Объект-аналог № 2   | Объект-аналог № 3   | Объект-аналог № 4   |
|---|--|---|---|---|---|
|   | квартира   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  |
| Местонахождение                                     | Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 56 | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Коммунаров, 66/2   | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Коммунаров, 66/2   | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Коммунаров, 66/2   | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Коммунаров, 66/2   |
| Площадь (с учетом площади балконов и лоджий), кв.м. | 69,40  | 76,70   | 64,00   | 65,50   | 64,10   |
| Имущественные права                                 | право собственности  | право собственности   | право собственности   | право собственности   | право собственности   |
| Стоимость предложения объекта к продаже, руб.       | подлежит определению   | 4 200 000   | 3 000 000   | 3 090 000   | 3 000 000   |
| Стоимость предложения объекта к продаже, руб./кв.м. | подлежит определению   | 54 759  | 46 875  | 47 176  | 46 802  |
| Условия рынка                                       |  | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   |
| Источник информации                                 |  | <a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartir/y3-y/3-k_kvartira_76.7_m_912_et_19_07117237">https://www.avito.ru/ufa/kvartir/y3-y/3-k_kvartira_76.7_m_912_et_19_07117237</a> | <a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartir/y2-y/2-k_kvartira_64_m_513_et_1849_160288">https://www.avito.ru/ufa/kvartir/y2-y/2-k_kvartira_64_m_513_et_1849_160288</a> | <a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartir/y2-y/2-k_kvartira_65.5_m_56_et_188_2642762">https://www.avito.ru/ufa/kvartir/y2-y/2-k_kvartira_65.5_m_56_et_188_2642762</a> | <a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartir/y2-y/2-k_kvartira_64.1_m_913_et_19_32510062">https://www.avito.ru/ufa/kvartir/y2-y/2-k_kvartira_64.1_m_913_et_19_32510062</a> |
| Телефон для получения информации                    |  | 89876000056   | 89378498112   | 89870206501   | 89659319088   |
| Дата информации                                     |  | 15.05.2020  | 26.05.2020  | 22.05.2020  | 05.06.2020  |
| Дата действия информации                            |  | 17.06.2020 (актуально на дату оценки)   | 17.06.2020 (актуально на дату оценки)   | 17.06.2020 (актуально на дату оценки)   | 17.06.2020 (актуально на дату оценки)   |
| Жилая площадь, кв.м.                                | 40,40  | н/д   | н/д   | 32,70   | 30,00   |
| Площадь кухни, кв.м.                                | 9,80   | н/д   | н/д   | 9,40  | 10,80   |
| Этаж/этажность                                      | 6  | 9   | 5   | 5   | 9   |
| Материал стен                                       | 9  | 12  | 13  | 6   | 13  |
| Планировка  | кирпич   | кирпич  | кирпич  | кирпич  | кирпич  |
| Наличие балкона/лоджии                              | улучшенная   | улучшенная  | улучшенная  | улучшенная  | улучшенная  |
|   | +  | +   | +   | +   | +   |
| Качество внутренней отделки                         | Косметический ремонт   | ремонт категории "Современный"  | Косметический ремонт  | Косметический ремонт  | Косметический ремонт  |
| Обременения   | нет  | *нет  | нет   | нет   | нет   |
| Транспортная доступность                            | удовлетворительная   | удовлетворительная  | удовлетворительная  | удовлетворительная  | удовлетворительная  |

Таблица 6.3.2

| Элемент сравнения                |            | Таблица корректировок по сравнимым продажам  |   |   |   |   |
|----------------------------------|------------|--|---|---|---|---|
|                                  |            | Единица  | Объекты сравнения (объекты-аналоги)                   |   |   |   |
| Объекты                          | измер.     | оцениваемый  | Объект-аналог № 1                                     | Объект-аналог № 2                                     | Объект-аналог № 3                                     | Объект-аналог № 4                                     |
| Цена продажи                     | руб.       | 69,40  | 4 200 000   | 3 000 000   | 3 090 000   | 3 000 000   |
| Общая площадь квартиры           | кв.м.      |  | 76,70   | 64,00   | 65,50   | 64,10   |
| Цена за 1 кв.м. общей площади    | руб./кв.м. | право собственности  | 54 759  | 46 875  | 47 176  | 46 802  |
| Оцениваемые имущественные права  |            |  | право собственности                                   | право собственности                                   | право собственности                                   | право собственности                                   |
| Корректировка                    | руб.       |  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена           | руб./кв.м. |  | 54 759  | 46 875  | 47 176  | 46 802  |
| Условия финансирования           |            | Рыночные   | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные  |
| Корректировка                    | руб.       |  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена           | руб./кв.м. |  | 54 759  | 46 875  | 47 176  | 46 802  |
| Условия продажи                  |            | Рыночные   | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   |
| Корректировка                    | %          |  | -4,80%  | -4,80%  | -4,80%  | -4,80%  |
| Скорректированная цена           | руб./кв.м. |  | 52 130  | 44 625  | 44 911  | 44 555  |
| Условия рынка (дата предложения) |            |  | 17.06.2020  | 17.06.2020  | 17.06.2020  | 17.06.2020  |
| Корректировка                    | %          |  | (актуально на дату оценки)                            | (актуально на дату оценки)                            | (актуально на дату оценки)                            | (актуально на дату оценки)                            |
| Скорректированная цена           | руб./кв.м. |  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
| Местоположение                   |            | Республика Башкортостан, г. Уфа, район, ул. Орджоникидзевский Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 56 | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Коммунаров, 66/2 | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Коммунаров, 66/2 | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Коммунаров, 66/2 | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Коммунаров, 66/2 |
| Корректировка                    | %          |  | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Скорректированная цена           | руб./кв.м. |  | 52 130  | 44 625  | 44 911  | 44 555  |
| Физические характеристики:       |            |  |   |   |   |   |
| Этаж/этажность                   |            | 6  | 9   | 5   | 5   | 9   |
| Корректировка                    | %          |  | 12  | 13  | 6   | 13  |
| Скорректированная цена           | руб./кв.м. |  | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Материал стен                    |            | кирпич   | кирпич  | кирпич  | кирпич  | кирпич  |
| Корректировка                    | %          |  | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Скорректированная цена           | руб./кв.м. |  | 52 130  | 44 625  | 44 911  | 44 555  |
| Планировка                       |            | улучшенная   | улучшенная  | улучшенная  | улучшенная  | улучшенная  |
| Корректировка                    | %          |  | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |





ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА

Таблица корректировок по сравнимым продажам

| Элемент сравнения                                     | Единица измер.    | оцениваемый          | Объекты сравнения (объекты-аналоги) |                      |                      |                      |
|---|-------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   |                   |                      | Объект-аналог № 1                   | Объект-аналог № 2    | Объект-аналог № 3    | Объект-аналог № 4    |
| <b>Объекты</b>  | руб./кв.м.        |                      | 52 130                              | 44 625               | 44 911               | 44 555               |
| Скорректированная цена                                |                   | +                    |                                     | +                    | +                    | +                    |
| Наличие балкона/лоджии                                | %                 |                      | 0,00%                               | 0,00%                | 0,00%                | 0,00%                |
| Корректировка   | руб./кв.м.        |                      | 52 130                              | 44 625               | 44 911               | 44 555               |
| Скорректированная цена                                |                   | нет                  |                                     | нет                  | нет                  | нет                  |
| Обременения   | %                 |                      | 0,00%                               | 0,00%                | 0,00%                | 0,00%                |
| Корректировка   | руб./кв.м.        |                      | 52 130                              | 44 625               | 44 911               | 44 555               |
| Скорректированная цена                                |                   | удовлетворительная   | удовлетворительная                  | удовлетворительная   | удовлетворительная   | удовлетворительная   |
| Транспортная доступность                              | %                 |                      | 0,00%                               | 0,00%                | 0,00%                | 0,00%                |
| Корректировка   | руб./кв.м.        |                      | 52 130                              | 44 625               | 44 911               | 44 555               |
| Скорректированная цена                                |                   | 69,40                | 76,70                               | 64,00                | 65,50                | 64,10                |
| Общая площадь квартиры                                | %                 |                      | 2,00%                               | -1,60%               | -1,10%               | -1,50%               |
| Корректировка   | руб./кв.м.        |                      | 53 173                              | 43 911               | 44 417               | 43 887               |
| Скорректированная цена                                |                   | Косметический ремонт | ремонт категории "Современный"      | Косметический ремонт | Косметический ремонт | Косметический ремонт |
| Качество внутренней отделки                           | кв.м.             |                      | ремонт категории "Современный"      | Косметический ремонт | Косметический ремонт | Косметический ремонт |
| Корректировка   | %                 |                      | -8,50%                              | 0,00%                | 0,00%                | 0,00%                |
| Качество внутренней отделки                           | кв.м.             |                      | 48 653                              | 43 911               | 44 417               | 43 887               |
| Для выводов:  |                   |                      |                                     |                      |                      |                      |
| <b>Скорректированная итоговая стоимость</b>           | <b>руб./кв.м.</b> |                      | <b>48 653</b>                       | <b>43 911</b>        | <b>44 417</b>        | <b>43 887</b>        |
| Весовой коэффициент                                   | к-т               | 1,00                 | 0,25                                | 0,25                 | 0,25                 | 0,25                 |
| Цена за 1 кв.м. общей площади                         | руб./кв.м.        | 45 217               |                                     |                      |                      |                      |
| Рыночная стоимость квартиры по сравнительному подходу | руб.              | <b>3 138 060</b>     |                                     |                      |                      |                      |

## 7. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Стоимость объекта оценки определяется как

$A1 \cdot C1 + A2 \cdot C2 + A3 \cdot C3$ , где

A1, A2, A3 - весовые коэффициенты,

C1, C2, C3 - стоимость по использованным подходам.

При выводе итоговой величины стоимости Оценщик исходит из следующих предположений:

Объект недвижимости, рассматриваемый в данном отчёте, оценивается для определения обоснованной рыночной стоимости,

При выводе итоговой величины стоимости Оценщик руководствуется количеством информации, имеющейся по каждому подходу.

Стоимость помещения, полученная затратным подходом, в условиях активного рынка не отражает реального состояния рынка купли-продажи и аренды жилых помещений, а так же не учитывает разницу между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений. Этот подход даёт более реальные результаты, когда рынок недвижимости практически отсутствует. В данном отчете использовалась информация об уровне цен на жилую недвижимость. Исходя из сказанного, Оценщик решил не использовать данный подход при выводе итоговой стоимости объекта оценки.

*Затратному подходу присваивается удельный вес – 0,0 (0 %)*

Результаты оценки, полученные сравнительным подходом, дают всегда более достоверные цифры, так как он основывается на реальные цены купли-продажи на рынке недвижимости. В данном отчете Оценщик использовал цены предложения на рынке жилой недвижимости г. Уфа Оценщиком были подобраны наиболее близкие по местоположению и планировке объекты аналоги. Сравнительный подход при наличии достаточного количества данных о подобранных аналогах позволяет получить наиболее достоверные результаты. Исходя из вышеизложенного, было принято решение присвоить сравнительному подходу удельный вес – 1,0.

*Сравнительному подходу присваивается удельный вес – 1,0 (100%)*

Стоимость, полученная доходным подходом, отражает стоимость использования помещения и возможность получения будущих доходов. Исходя из того факта, что использование жилой недвижимости не связано с получением доходов от её эксплуатации и поэтому возможна большая погрешность при прогнозировании доходов и данный подход для оценки квартиры не использовался.

*Доходному подходу присваивается удельный вес – 0,0 (0%).*

Таблица 7.1

| Рассматриваемый подход                              | Стоимость, руб.   | Вес      | Рыночная стоимость, руб. |
|---|-------------------|----------|--------------------------|
| Затратный подход                                    | Не рассматривался | 0        | Не рассматривался        |
| Доходный подход                                     | Не рассматривался | 0        | Не рассматривался        |
| Сравнительный подход                                | 3 138 060         | 1        | 3 138 060                |
| <b>Итого рыночная стоимость квартиры составляет</b> |                   | <b>1</b> | <b>3 138 060</b>         |
| <b>ОКРУГЛЕННО:</b>                                  |                   |          | <b>3 140 000</b>         |

Рыночная стоимость трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 56, полученная сравнительным подходом по состоянию на 17 июня 2020 года составляет 3 140 000 (Три миллиона сто сорок тысяч) рублей.

Оценщик I категории



Комягина Е.Ф.

## 8. ПРИЛОЖЕНИЕ

Название улицы и номер жилого дома, расположенного по адресу:  
Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2











