

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 20-448/33-Н

---

об определении рыночной стоимости трехкомнатной квартиры,  
расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа,  
Орджоникидзевский район, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 16

Дата оценки: 28.08.2020 г.

Дата составления отчета: 31.08.2020 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:**

Акционерное общество «Эксперт-Оценка»

Республика Башкортостан, 450054 г. Уфа, Проспект Октября 82, офис 181  
телефон (347) 2488-000, 2489-000, 2487-932, 2487-921.

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

Ассоциация «Русское общество оценщиков»

Регистрационный номер - 002094

г. Уфа 2020 г.

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

Согласно Договору на предоставление услуг об оценке № 20/145=04 (20-448-Н) от 29.05.2020 г. на предоставление оценочных услуг и задания № 33 от 28.08.2020 г. на проведение оценки АО «Эксперт-Оценка» произвело оценку рыночной стоимости трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 16.

Оценка недвижимости в совокупности со сложившимися физическими и экономическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием рынка проведена на 28.08.2020 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 103,1 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. Блюхера, д. 3/7, кв. 16, по состоянию на дату определения стоимости – 28 августа 2020 года, с учетом допущений и ограничительных условий, составляет 6 370 000 (Шесть миллионов триста семьдесят 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 АО «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.

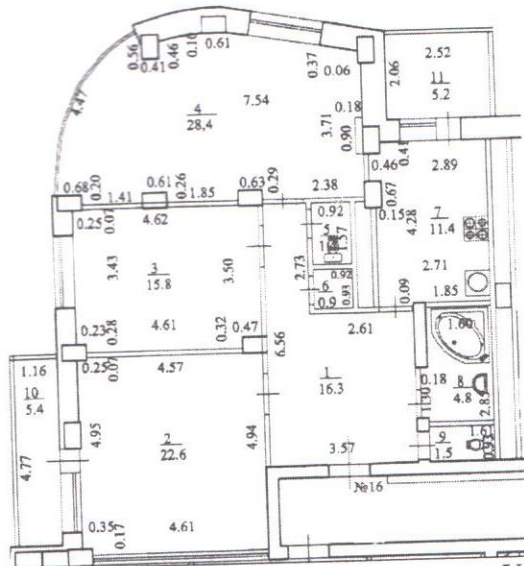
Сарбашев С.З.



|   |  |   |                       |
|---|--|---|-----------------------|
| Детская площадка  | Есть   | Парковка                                | Стихийная, возле дома |
| <b>ОПИСАНИЕ ДОМА<sup>1</sup></b>  |  |   |                       |
| Год постройки дома  | 2018   |   |                       |
| Группа капитальности  | 1  |   |                       |
| Тип здания  | Многоквартирный жилой дом, квартиры с «улучшенной» планировкой   |   |                       |
| Количество этажей в доме  | 16   | Число подъездов в доме                  | Нет данных            |
| Материал стен   | Монолитный каркас, кирпич, штукатурка по утеплителю  |   |                       |
| Характеристика перекрытий   | Монолитные железобетонные  |   |                       |
| Кровля  | Кровля плоская, рулонная   |   |                       |
| Лестничная клетка   | Есть   |   |                       |
| Внешний вид фасада дома   | Оштукатуренный монолитно-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 жилищного фонда на 2019-2024 годы", дом сносу не подлежит.   |   |                       |
| Справка о состоянии перекрытий, нормативный срок службы здания, физический износ здания | 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 1% |   |                       |
| Функциональное устаревание здания   | Не выявлено  |   |                       |
| Внешнее устаревание   | Не выявлено  |   |                       |
| Кадастровая стоимость, руб.   | 6 523 397,84 (на основании Выписки из ЕГРН)  |   |                       |
| Фактический возраст здания, лет   | 2  | Остаточный срок службы жилого дома, лет | 141                   |
| Социальный состав жильцов   | Смешанный  |   |                       |
| <b>ОПИСАНИЕ ПОДЪЕЗДА</b>  |  |   |                       |
| Количество квартир на этаже   | 4  | Состояние подъезда                      | Хорошее               |
| Полы  | Кафель   | Потолок                                 | Покраска              |
| Мусоропровод  | -  | Стены                                   | Покраска              |
| Лифт  | +  | Система безопасности                    | Домофон               |

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

**ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОЙ КВАРТИРЫ**  
**ПЛАН КВАРТИРЫ**



|   |  |                      |      |
|---|--|----------------------|------|
| Адрес квартиры  | Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 16        |                      |      |
| Кадастровый номер                                     | 02:55:020216:2291  |                      |      |
| 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  |                      |      |
| Инвентарный №   | 504671   |                      |      |
| Балансовая стоимость                                  | 4 497 055  |                      |      |
| Этаж  | 4  | Этажность            | 16   |
| Общая площадь, кв.м.                                  | 103,1  | Жилая площадь, кв.м. | 66,8 |
| Общая площадь (с учетом лоджии / балконов), кв.м.     | 108,4  | Ванная, кв.м.        | 4,8  |
| Коридор, кв.м.  | 16,3   | Туалет, кв.м.        | 1,5  |
| Лоджии (с коэф. 0,5), кв.м.                           | 2,7+2,6  | Кухня, кв.м.         | 11,4 |
| Вид из окна   | Во двор  |                      |      |
| Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ | Соответствует поэтажному плану БТИ   |                      |      |

**ОПИСАНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ ОЦЕНИВАЕМОЙ КВАРТИРЫ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ/СОСТОЯНИЕ**

|                           |   |             |
|---------------------------|---|-------------|
| Жилая комната, 22,6 кв.м. | <i>стены - штукатурка<br/>потолок - ж/б плиты<br/>пол - бетонная стяжка<br/>окна - пластиковые стеклопакеты</i> | Без отделки |
| Жилая комната, 15,8 кв.м. | <i>стены - штукатурка<br/>потолок - ж/б плиты<br/>пол - бетонная стяжка<br/>окна - пластиковые стеклопакеты</i> | Без отделки |
| Жилая комната, 28,4 кв.м. | <i>стены - штукатурка<br/>потолок - ж/б плиты<br/>пол - бетонная стяжка<br/>окна - пластиковые стеклопакеты</i> | Без отделки |



|  |  |                       |             |
|--|--|-----------------------|-------------|
| Кухня, 11,4 кв.м.  | <i>стены - штукатурка</i><br><i>потолок - ж/б плиты</i><br><i>пол – бетонная стяжка</i><br><i>окна - пластиковые стеклопакеты</i>  |                       | Без отделки |
| Туалет, 1,4 кв.м.  | <i>стены - штукатурка</i><br><i>потолок - ж/б плиты</i><br><i>пол – бетонная стяжка</i>  |                       | Без отделки |
| Ванная, 4,8 кв.м.  | <i>стены - штукатурка</i><br><i>потолок - ж/б плиты</i><br><i>пол – бетонная стяжка</i>  |                       | Без отделки |
| Туалет, 1,5 кв.м.  | <i>стены - штукатурка</i><br><i>потолок - ж/б плиты</i><br><i>пол – бетонная стяжка</i>  |                       | Без отделки |
| Кладовая, 0,9 кв.м.  | <i>стены - штукатурка</i><br><i>потолок - ж/б плиты</i><br><i>пол – бетонная стяжка</i>  |                       | Без отделки |
| Коридор, 12,4 кв.м.  | <i>стены - штукатурка</i><br><i>потолок - ж/б плиты</i><br><i>пол – бетонная стяжка</i>  |                       | Без отделки |
| Внутренняя отделка   | Согласно осмотру от 31.08.2020 г. в оцениваемой квартире требуется ремонт; для использования квартиры по своему назначению, в качестве жилья, необходимо проведение ремонтных работ и установка санитарно-технического оборудования. |                       |             |
| <b>СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ (БЛАГОУСТРОЙСТВА)</b>   |  |                       |             |
| Входная дверь  | Металлическая  |                       |             |
| 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:

**Фи** = ЭВ / СЭЖ, где

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

Дом № 3/7, ул. Блюхера г. Уфы построен в 2018 г.

ЭВ = (2020 г. – 2018 г.) = 2 года.

**СЭЖ** – срок экономической жизни (согласно нормам амортизации, утвержденным постановлением Совмина СССР 22.10.90 г. № 1072 с учетом изменений и дополнений).

кирпичные, норма амортизации - 0,7, СЭЖ – 143 года.

панельные, норма амортизации - 0,7, СЭЖ – 143 года.

**Фи**, **Ми** – физический или внешний износ.

**Фи** = ЭВ / СЭЖ \* 100% = 2 / 143 \* 100% = 1%.

### 3.4 Анализ ликвидности объекта оценки и его правовой пригодности

Данный объект недвижимости – трехкомнатная квартира, расположенная по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 16. Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на кадастровый номер 02:55:020216:2291 05.08.2020 г. оцениваемая квартира принадлежит Государственному унитарному предприятию «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан». Изучив состояние и правовую информацию об объекте

Подобранные объекты-аналоги:

Таблица 6.3.1

| Тип объекта   | Объект-аналог № 1   |  |  |  | Объект-аналог № 2   |  |  |  | Объект-аналог № 3   |  |  |  | Объект-аналог № 4   |  |  |  | Объект-аналог № 5   |  |  |  |
|---|---|--|--|--|---|--|--|--|---|--|--|--|---|--|--|--|---|--|--|--|
|   | квартира  |  |  |  | квартира  |  |  |  | квартира  |  |  |  | квартира  |  |  |  | квартира  |  |  |  |
| Местонахождение                                     | Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 16 |  |  |  | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8  |  |  |  | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/3  |  |  |  | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8  |  |  |  | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8  |  |  |  |
| Площадь (с учетом площади балконов и лоджий), кв.м. | 108,40  |  |  |  | 119,70  |  |  |  | 103,00  |  |  |  | 100,00  |  |  |  | 89,90   |  |  |  |
| Имущественные права                                 | право собственности   |  |  |  | право собственности   |  |  |  | право собственности   |  |  |  | право собственности   |  |  |  | право собственности   |  |  |  |
| Стоимость предложения объекта к продаже, руб.       | подлежит определению  |  |  |  | 6 500 000   |  |  |  | 6 300 000   |  |  |  | 6 500 000   |  |  |  | 6 800 000   |  |  |  |
| Стоимость предложения объекта к продаже, руб./кв.м. | подлежит определению  |  |  |  | 54 302  |  |  |  | 61 165  |  |  |  | 65 000  |  |  |  | 75 640  |  |  |  |
| Источник информации                                 |   |  |  |  | предложение <a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartira/3-k_kvartira_111.8_m_516_et_1870981359">https://www.avito.ru/ufa/kvartira/3-k_kvartira_111.8_m_516_et_1870981359</a> |  |  |  | предложение <a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartira/3-k_kvartira_103_m_1617_et_1969868365">https://www.avito.ru/ufa/kvartira/3-k_kvartira_103_m_1617_et_1969868365</a> |  |  |  | предложение <a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartira/2-k_kvartira_100_m_1017_et_1976274792">https://www.avito.ru/ufa/kvartira/2-k_kvartira_100_m_1017_et_1976274792</a> |  |  |  | предложение <a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartira/2-k_kvartira_93_m_314_et_1871716466">https://www.avito.ru/ufa/kvartira/2-k_kvartira_93_m_314_et_1871716466</a> |  |  |  |
| Телефон для получения информации                    | 89639036686   |  |  |  | 89821906054   |  |  |  | 89279203717   |  |  |  | 89639036791   |  |  |  | 89870427143   |  |  |  |
| Дата информации                                     | 07.08.2020  |  |  |  | 04.08.2020  |  |  |  | 12.08.2020  |  |  |  | 19.08.2020  |  |  |  | 24.08.2020  |  |  |  |
| Дата действия информации                            | 28.08.2020 (актуально на дату оценки)   |  |  |  | 28.08.2020 (актуально на дату оценки)   |  |  |  | 28.08.2020 (актуально на дату оценки)   |  |  |  | 28.08.2020 (актуально на дату оценки)   |  |  |  | 28.08.2020 (актуально на дату оценки)   |  |  |  |
| Жилая площадь, кв.м.                                | 66,80   |  |  |  | 64,10   |  |  |  | 66,00   |  |  |  | 40,00   |  |  |  | 52,00   |  |  |  |
| Площадь кухни, кв.м.                                | 11,40   |  |  |  | 18,90   |  |  |  | 14,00   |  |  |  | 10,00   |  |  |  | 13,60   |  |  |  |
| Этаж/этажность                                      | 4   |  |  |  | 5   |  |  |  | 16  |  |  |  | 10  |  |  |  | 3   |  |  |  |
| Материал стен                                       | 16  |  |  |  | 17  |  |  |  | 17  |  |  |  | 14  |  |  |  | 18  |  |  |  |
| Планировка  | монолит-кирпич  |  |  |  | монолит-кирпич  |  |  |  | монолит-кирпич  |  |  |  | монолит-кирпич  |  |  |  | монолит-кирпич  |  |  |  |
| Наличие балкона/лоджии                              | улучшенная  |  |  |  | улучшенная  |  |  |  | улучшенная  |  |  |  | улучшенная  |  |  |  | улучшенная  |  |  |  |
| Качество внутренней отделки                         | +   |  |  |  | +   |  |  |  | +   |  |  |  | +   |  |  |  | -   |  |  |  |
| Обременения   | нет   |  |  |  | нет   |  |  |  | нет   |  |  |  | нет   |  |  |  | нет   |  |  |  |
| Транспортная доступность                            | удовлетворительная  |  |  |  | удовлетворительная  |  |  |  | удовлетворительная  |  |  |  | удовлетворительная  |  |  |  | удовлетворительная  |  |  |  |
| Хорошее состояние                                   | нет   |  |  |  | нет   |  |  |  | нет   |  |  |  | нет   |  |  |  | нет   |  |  |  |
| Хорошее состояние                                   | нет   |  |  |  | нет   |  |  |  | нет   |  |  |  | нет   |  |  |  | нет   |  |  |  |



Таблица 6.3.2

ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА

Таблица корректировок по сравнимым пролажам

| Элемент сравнения                       | Единица измер. | Объекты сравнения (объекты-аналоги)                  |  |  |  |  | Объект-аналог № 5                                    |
|---|----------------|--|--|--|--|--|--|
|   |                | оцениваемый  | Объект-аналог № 1                                    | Объект-аналог № 2                                    | Объект-аналог № 3                                    | Объект-аналог № 4                                    |  |
| <b>Объекты</b>                          | руб.           | 6 500 000  | 6 300 000  | 6 500 000  | 6 500 000  | 6 800 000  | 4 450 000  |
| <b>Цена пролажи</b>                     | руб./кв.м.     | 119,70   | 103,00   | 100,00   | 100,00   | 89,90  | 55,00  |
| Общая площадь квартиры                  | кв.м.          | 108,40   |  |  |  |  |  |
| Цена за 1 кв.м. общей площади           | руб./кв.м.     | 54 302   | право собственности                                  | 61 165   | право собственности                                  | 75 640   | 80 909   |
| <b>Оцениваемые имущественные права</b>  |                | право собственности                                  | 0,00   | право собственности                                  | 0,00   | право собственности                                  | 0,00   |
| <i>Корректировка</i>                    | руб.           | 54 302   | 61 165   | 65 000   | 75 640   | 80 909   | 80 909   |
| Скорректированная цена                  | руб./кв.м.     | Рыночные   | Рыночные   | Рыночные   | Рыночные   | Рыночные   | Рыночные   |
| <i>Условия финансирования</i>           |                | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
| <i>Корректировка</i>                    | руб./кв.м.     | 54 302   | 61 165   | 65 000   | 75 640   | 80 909   | 80 909   |
| Скорректированная цена                  | руб./кв.м.     | предложение -4,80%                                   | предложение -4,80%                                   | предложение -4,80%                                   | предложение -4,80%                                   | предложение -4,80%                                   | предложение -4,80%                                   |
| <i>Условия продажи</i>                  | %              | 51 696   | 58 229   | 61 880   | 72 009   | 77 025   | 77 025   |
| <i>Корректировка</i>                    | руб./кв.м.     | 28.08.2020 (актуально на дату оценки)                | 28.08.2020 (актуально на дату оценки)                | 28.08.2020 (актуально на дату оценки)                | 28.08.2020 (актуально на дату оценки)                | 28.08.2020 (актуально на дату оценки)                | 28.08.2020 (актуально на дату оценки)                |
| <b>Условия рынка (дата предложения)</b> |                | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
| <i>Корректировка</i>                    | %              | 51 696   | 58 229   | 61 880   | 72 009   | 77 025   | 77 025   |
| Скорректированная цена                  | руб./кв.м.     | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8 | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/3 | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8 | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8 | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8 | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/8 |
| <b>Местоположение</b>                   |                | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| <i>Корректировка</i>                    | руб./кв.м.     | 51 696   | 58 229   | 61 880   | 72 009   | 77 025   | 77 025   |
| Скорректированная цена                  | руб./кв.м.     | 4  | 16   | 10   | 3  | 11   | 11   |
| <b>Физические характеристики:</b>       |                | 16   | 17   | 17   | 14   | 18   | 18   |
| <i>Этаж/этажность</i>                   | %              | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| <i>Корректировка</i>                    | руб./кв.м.     | 51 696   | 58 229   | 61 880   | 72 009   | 77 025   | 77 025   |
| Скорректированная цена                  | руб./кв.м.     | монолит-кирпич                                       | монолит-кирпич                                       | монолит-кирпич                                       | монолит-кирпич                                       | монолит-кирпич                                       | монолит-кирпич                                       |
| <b>Материал стен</b>                    | %              | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| <i>Корректировка</i>                    | руб./кв.м.     | 51 696   | 58 229   | 61 880   | 72 009   | 77 025   | 77 025   |
| Скорректированная цена                  | руб./кв.м.     | улучшенная   | улучшенная   | улучшенная   | улучшенная   | улучшенная   | улучшенная   |
| <b>Планировка</b>                       | %              | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| <i>Корректировка</i>                    | руб./кв.м.     | 51 696   | 58 229   | 61 880   | 72 009   | 77 025   | 77 025   |
| Скорректированная цена                  | руб./кв.м.     | +  | +  | +  | +  | +  | +  |
| <b>Скорректированная цена</b>           | руб./кв.м.     | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| <b>Наличие балкона/лоджии</b>           | %              | 51 696   | 58 229   | 61 880   | 72 009   | 77 025   | 80,00%   |
| <i>Корректировка</i>                    | руб./кв.м.     | 51 696   | 58 229   | 61 880   | 72 009   | 77 025   | 83 187   |
| Скорректированная цена                  | руб./кв.м.     | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  |
| <b>Обременения</b>                      |                | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  |



ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА

Таблица корректировок по сравнимым продажам

| Элемент сравнения                                     | Единица измер. | оцениваемый | Объекты сравнения (объекты-аналоги) |                    |                    |                    |                    | Объект-аналог № 5  |
|---|----------------|-------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   |                |             | Объект-аналог № 1                   | Объект-аналог № 2  | Объект-аналог № 3  | Объект-аналог № 4  | Объект-аналог № 5  |                    |
| Объекты   |                |             | 0,00%                               | 0,00%              | 0,00%              | 0,00%              | 0,00%              | 0,00%              |
| Корректировка   | %              |             | 51 696                              | 58 229             | 61 880             | 72 009             | 83 187             | 83 187             |
| Скорректированная цена                                | Руб./кв.м.     |             | удовлетворительная                  | удовлетворительная | удовлетворительная | удовлетворительная | удовлетворительная | удовлетворительная |
| Транспортная доступность                              |                |             | 0,00%                               | 0,00%              | 0,00%              | 0,00%              | 0,00%              | 0,00%              |
| Корректировка   | %              |             | 51 696                              | 58 229             | 61 880             | 72 009             | 83 187             | 83 187             |
| Скорректированная цена                                | Руб./кв.м.     | 108,40      | 119,70                              | 103,00             | 100,00             | 89,90              | 55,00              | 55,00              |
| Общая площадь квартиры                                |                |             | 1,90%                               | -1,00%             | -1,60%             | -3,60%             | -12,30%            | -12,30%            |
| Корректировка   | %              |             | 52 678                              | 57 647             | 60 890             | 69 417             | 72 955             | 72 955             |
| Скорректированная цена                                | Руб./кв.м.     |             | Без отделки                         | Без отделки        | Без отделки        | Хорошее состояние  | Хорошее состояние  | Хорошее состояние  |
| Качество внутренней отделки                           | кв.м.          |             | Без отделки                         | Без отделки        | Без отделки        | Хорошее состояние  | Хорошее состояние  | Хорошее состояние  |
| Корректировка   | кв.м.          |             | 0,00%                               | 0,00%              | 0,00%              | -14,20%            | -13,50%            | -13,50%            |
| Качество внутренней отделки                           | %              |             | 52 678                              | 57 647             | 60 890             | 59 559             | 63 106             | 63 106             |
| Для выводов:  | кв.м.          |             | 52 678                              | 57 647             | 60 890             | 59 559             | 63 106             | 63 106             |
| Скорректированная итоговая стоимость                  | Руб./кв.м.     |             | 52 678                              | 57 647             | 60 890             | 59 559             | 63 106             | 63 106             |
| Весовой коэффициент                                   | к-т            | 1,00        | 0,20                                | 0,20               | 0,20               | 0,20               | 0,20               | 0,20               |
| Цена за 1 кв.м. общей площади                         | Руб./кв.м.     | 58 776      |                                     |                    |                    |                    |                    |                    |
| Рыночная стоимость квартиры по сравнительному подходу | руб.           | 6 371 318   |                                     |                    |                    |                    |                    |                    |



## 8. ПРИЛОЖЕНИЕ

Название улицы и номер жилого дома, расположенного по адресу:  
Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 16



Внешний вид жилого дома



Коридор, 16,3 кв.м. (помещение № 1)





Жилая комната, 28,4 кв.м. (помещение № 4)

