

ОТЧЕТ № 003/1-21

**об оценке рыночной стоимости квартир,
расположенных по адресу: Респ. Башкортостан,
Туймазинский р-н, г. Туймазы,
ул. Чапаева, д. 61В**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
Тухватуллин Т.Д.**

г. Уфа – 2021 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 20/360=04 от 09 ноября 2020г., произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – квартиры, находящиеся по адресу: Респ. Башкортостан, Туймазинский р-н, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61В.

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 квартир, расположенных по адресу Респ. Башкортостан, Туймазинский р-н, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61В, определенная на 13 января 2021 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Округленная рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 113	02:65:011307:1726	39	1 807 000,00
2	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 121	02:65:011307:1754	58,2	2 660 000,00
3	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 123	02:65:011307:1756	31,3	1 451 000,00
4	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 124	02:65:011307:1757	34,6	1 603 000,00
5	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 125	02:65:011307:1758	39,1	1 812 000,00
6	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 133	02:65:011307:1786	58,6	2 678 000,00
7	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 134	02:65:011307:1787	33,7	1 562 000,00

Все расчеты произведены в соответствии с: Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 г. №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки N1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом Стандартов и правил Оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г.(протокол №29).

С уважением,
оценщик



Тухватуллин Т.Д.

Характеристика объектов оценки

Таблица

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки
1	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 113	02:65:011307:1726	39	1	9+подвал	4	Бетонные полы, штукатурка ст
2	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 121	02:65:011307:1754	58,2	2	9+подвал	6	Бетонные полы, штукатурка ст
3	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 123	02:65:011307:1756	31,3	1	9+подвал	6	Бетонные полы, штукатурка ст
4	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 124	02:65:011307:1757	34,6	1	9+подвал	6	Бетонные полы, штукатурка ст
5	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 125	02:65:011307:1758	39,1	1	9+подвал	6	Бетонные полы, штукатурка ст
6	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 133	02:65:011307:1786	58,6	2	9+подвал	8	Бетонные полы, штукатурка ст
7	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 134	02:65:011307:1787	33,7	1	9+подвал	8	Бетонные полы, штукатурка ст

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение	Состояние
Год постройки	2019
Фундамент	Монолитный ж/б
Стены	Кирпичные с наружной штукатуркой
Перекрытия	ж/б сборные
Полы	Бетонные
Проемы	Окна – пластиковые, межкомнатные – филленчатые, вх.двери - железные
Отделка	Штукатурка
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водоснабжение с ваннами, газоснабжение, лифты, электроосвещение

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Независимый оценщик Тухватуллин Тимур Динарович,
тел. 8-927-30-77-2-77. e-mail: ttd2008@mail.ru

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом однокомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объяв. конт. тел.
1	Туймазы, ул. Чапаева, 61В	2220000	Продается квартира в новом доме со свежим ремонтом по адресу ул. Чапаева 61 в мкрн."Солнечный", распашонка в три стороны. Выход в лоджию из прихожей.С наступлением холодов выяснилось,что квартира теплая. Во дворе большая удобная стоянка,обустроенная детская площадка. Рядом детский сад №5,магазины, школа. Документы готовы, квартира в собственности.	42	6/9	www.avito.ru 03.01.2021 8-965-930-43-0
2	Туймазы, ул. Луначарского, 41	2050000	Продается отличная, светлая, уютная 1к комнатная квартира по ул. Луначарского 41 . Общая площадь квартиры 38м2. Находится на 7 этаже 9 этажного дома. Дом новый, кирпичный.Очень теплая квартира с хорошим ремонтом. Все трубы новые и установлены приборы учёта. Хорошие соседи.Район с развитой инфраструктурой: магазины, банки, 4 школы через дорогу, детские сады 22 и 26, -все в шаговой доступности. Полное юридическое сопровождение сделки. Звоните ПРЯМО СЕЙЧАС, пока ВАШУ квартиру не купил кто-то другой.	38	7/9	www.avito.ru 16.12.2020 8-987-472-24-6
3	Туймазы, ул. Чапаева, 6В	2200000	Продается 1-к квартира в новом доме!!!-общая площадь квартиры 40 кв.м,-этаж 1/9 кирпичного дома.Квартира в хорошем состоянии, сделан косметический ремонт. Окна ПВХ, лоджия застеклена.Инфраструктура:Рядом детские сады, школа, магазины, аптеки, кафе, банки.Территория дома свободная, места для парковки автомобилей имеется.Квартира оформлена в собственность, документы готовы к продаже.Агентство недвижимости «Надежный Дом» - большой выбор вторичного жилья , загородной недвижимости, земельных участков, индивидуальных домов, а так же строительство домов на Вашем участке, либо на нашем.Показ осуществляется в любое время	40	1/9	www.avito.ru 17.12.2020 8-987-610-83-8
4	Туймазы, пр-т Ленина, Д. 2В	2560000	Продается 1 комнатная квартира в новом доме с пред чистовой отделкой, натяжные потолки и точечные светильники уже установлены, очень удачная планировка.	53	1/10	www.avito.ru 11.01.2021 8-987-250-15-1

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом однокомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объекты сравнения		
		1	2	3
Цена предложения	руб.	2 220 000	2 050 000	2 200 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2	52 857	53 947	55 000
Корректировки	%	-7,6%	-7,6%	-7,6%
Корректированная цена	руб./м2	48 840	49 847	50 820
Право собственности	%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м2	48 840	49 847	50 820
Условия финансирования	%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м2	48 840	49 847	50 820
Условия продажи	%	0%	0%	0%
Корректировка	%	0%	0%	0%

Независимый оценщик Тухватуллин Тимур Динарович,
 тел. 8-927-30-77-2-77. e-mail: ttd2008@mail.ru

Скорректированная цена	руб./м2	48 840	49 847	50 820	44 631
Условия продажи		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на пр
Условия рынка (время продажи)		1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяц
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 840	49 847	50 820	44 631
Телефон		8-965-930-43-05	8-987-472-24-64	17.12.2020	8-987-250-15
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 840	49 847	50 820	44 631
Количество комнат		1	1	1	1
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 840	49 847	50 820	44 631
Местоположение		Республика Башкортостан, р-н. Туймазы, ул. Чапаева, 61В	Туймазы, ул. Луначарского, 41	Туймазы, ул. Чапаева, 6В	Туймазы, пр-т Ле 2В
		Туймазинский, г. Туймазы, ул. ЧАПАЕВА, д. 61в			
Отношение цен однотипных квартир по районам города к самому дорогому району		0,85	0,85	0,85	0,85
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 840	49 847	50 820	44 631
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 840	49 847	50 820	44 631
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	48 840	49 847	50 820	44 631
Этаж/Этажность		4/9	7/9	1/9	1/10
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	6,38%	6,38%
Скорректированная цена	руб./м2	48 840	49 847	54 064	47 480
Общая площадь	м2	39,00	38,0	40,0	53,0
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,00	1,00	1,00	1,08
Корректировка на площадь	%	0,00%	0,00%	0,00%	8,00%
Скорректированная цена	руб./м2	48 840	49 847	54 064	51 278
Тип отделки		без отделки	современный	косметический	без отделки
Корректировка на состояние	руб	-7 146	-7 146	-4 376	0
Корректировка на состояние	%	-14,6%	-14,3%	-8,1%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2	41 694	42 701	49 688	51 278
Источник информации		www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Дата продажи		03.01.2021	16.12.2020	11.01.2021	11.01.2021
Суммарная поправка по аналогу	%	22,23%	21,94%	22,08%	21,98%
Коэффициент вариации	%	10,5%			

Независимый оценщик Тухватуллин Тимур Динарович,
тел. 8-927-30-77-2-77. e-mail: ttd2008@mail.ru

Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,249	0,250	0,250	0,250
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	46 343				
Стоимость объекта оценки	руб.	1 807 371				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6. Расчет однокомнатных квартир

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	квартира	02:65:011307:1726	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 113	39	46 343	1 807 371
2	квартира	02:65:011307:1756	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 123	31,3	46 343	1 450 531
3	квартира	02:65:011307:1757	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 124	34,6	46 343	1 603 463
4	квартира	02:65:011307:1758	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 125	39,1	46 343	1 812 005
5	квартира	02:65:011307:1787	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 134	33,7	46 343	1 561 754

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом двухкомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации
1	Туймазы, ул. Чапаева, 61Б	3250000	Продаётся в КОММЕРЧЕСКОМ доме крупногабаритная 2х комн. квартира по ул. Чапаева д. 61 б. 5 -65 кв.м. Лоджия 7 м. Комнаты просторные, светлые. В шаговой доступности школа 7, новый детский сад, магазины. Документы готовы к продаже. Рассматриваем любую форму оплаты.	65	7/9	www.avito.ru 08.01.2021 8-937-354-42-50 конт. тел.
2	Туймазы, ул. Мичурина, 14	3265000	Продам квартиру с косметическим ремонтом, квартира теплая в кирпичном доме. Один взрослый собственник. Поможем применить все виды сертификатов, одобрим ипотеку	55	6/9	www.avito.ru 21.12.2020 8-904-735-03-98
3	Туймазы, ул. Мичурина, 24Б	3060000	Продается современная, уютная, светлая и комфортная двухкомнатная квартира в самом центре города. Параметры: Кирпичный дом 3/5, площадь общая 65 кв.м. Состояние: Квартира с хорошим, современным ремонтом, санузел в кафеле раздельный, все окна ПВХ, чистый подъезд, отличные соседи. в зале двухуровневый потолок, лоджия застеклена, деревянные, качественные межкомнатные двери. Инфраструктура: Развитая. В шаговой доступности школы и детский сад-которые с радостью примут ваших детей, супермаркеты, магазины, автобусная остановка, аптеки, больница, парк, почта и многое другое. Для Вас полное юридическое сопровождение сделки. Поможем применить материнский капитал	65	3/10	ufa.cian.ru 09.01.2021 8-919-140-76-78

Независимый оценщик Тухватуллин Тимур Динарович,
тел. 8-927-30-77-2-77. e-mail: ttd2008@mail.ru

и другие сертификаты, оформить ипотеку по сниженной процентной ставке. Договориться о показе можно по телефону . Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, лифт пассажирский, современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь, . Номер в базе: 3733526.

Продается отличная двухкомнатная квартира в новом кирпичном доме в г. Туймазы в районе 4 школы. Все документы готовы к продаже. Без обременений. Один взрослый собственник.

4	Туймазы, ул. Луначарского, 41	2900000	50	9/9	www.avito.ru 24.12.2020 8-919-610-48-82
---	-------------------------------	---------	----	-----	---

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8. Расчетная таблица сравнительным подходом двухкомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Цена предложения	руб.	3 250 000	3 265 000	3 060 000	2 900 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2	50 000	59 364	47 077	58 000
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)			
Корректировка на торг	%	-7,6%	-7,6%	-7,6%	-7,6%
Скорректированная цена	руб./м2	46 200	54 852	43 499	53 592
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	46 200	54 852	43 499	53 592
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	46 200	54 852	43 499	53 592
Условия оплаты		наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	46 200	54 852	43 499	53 592
Условия продажи		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
<i>Условия продажи</i>			дажу	дажу	
Условия рынка (время продажи)		1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	46 200	54 852	43 499	53 592
Телефон		8-937-354-42-50	8-904-735-03-98	09.01.2021	8-919-610-48-82
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	46 200	54 852	43 499	53 592
Количество комнат		2	2	2	2
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	46 200	54 852	43 499	53 592
Местоположение		Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, 61Б	Туймазы, ул. Чапаева, 61Б	Туймазы, ул. Мичурина, 24Б	Туймазы, ул. Лунаского, 41

Независимый оценщик Тухватуллин Тимур Динарович,
тел. 8-927-30-77-2-77. e-mail: ttd2008@mail.ru

г. Туймазы, ул. ЧАПАЕВА,
Д. 61в

Отношение цен одноэтажных квартир по районам города к самому дорогому району	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	46 200	54 852	43 499	53 592	43 499	53 592
Наличие балкона	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0	0
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	46 200	54 852	43 499	53 592	43 499	53 592
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	46 200	54 852	43 499	53 592	43 499	53 592
Этаж/Этажность	6/9	7/9	6/9	3/10	9/9	3/10	9/9
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	4,17%	0,0%	4,17%
Скорректированная цена	руб./м2	46 200	54 852	43 499	55 825	43 499	55 825
Общая площадь	м2	58,20	55,0	65,0	50,0	65,0	50,0
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	46 200	54 852	43 499	55 825	43 499	55 825
Скорректированная цена	руб./м2	46 200	54 852	43 499	55 825	43 499	55 825
Тип отделки	без отделки	косметический	косметический	косметический	косметический	косметический	косметический
Корректировка на состояние	руб	-4 376	-4 376	-4 376	-4 376	-4 376	-4 376
Корректировка на состояние	%	-9,5%	-8,0%	-10,1%	-7,8%	-10,1%	-7,8%
Скорректированная цена	руб./м2	41 824	50 476	39 123	51 449	39 123	51 449
Источник информации		www.avito.ru	www.avito.ru	ufa.cian.ru	www.avito.ru	ufa.cian.ru	www.avito.ru
Дата продажи		08.01.2021	21.12.2020	24.12.2020	24.12.2020	24.12.2020	24.12.2020
Суммарная поправка по аналогу	%	17,07%	15,58%	17,66%	19,61%	17,66%	19,61%
Коэффициент вариации	%	13,5%					
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,252	0,249	0,240	0,249	0,240
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	45 701					
Стоимость объекта оценки	руб.	2 659 808					

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9. Расчет двухкомнатных квартир

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	квартира	02:65:011307:1754	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 121	58,2	45 701	2 659 808

Независимый оценщик Тухватуллин Тимур Динарович,
тел. 8-927-30-77-2-77. e-mail: ttd2008@mail.ru

2	квартира	02:65:011307:1786	Республика Башкортостан, р-н. Туймазин- ский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 133	58,6	45 701	2 678 089
---	----------	-------------------	---	------	--------	-----------

Источник: расчеты Оценщика

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 квартир, расположенных по адресу Респ. Башкортостан, Туймазинский р-н, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61В, определенная на 13 января 2021 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Округленная рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 113	02:65:011307:1726	39	1 807 000,00
2	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 121	02:65:011307:1754	58,2	2 660 000,00
3	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 123	02:65:011307:1756	31,3	1 451 000,00
4	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 124	02:65:011307:1757	34,6	1 603 000,00
5	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 125	02:65:011307:1758	39,1	1 812 000,00
6	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 133	02:65:011307:1786	58,6	2 678 000,00
7	Республика Башкортостан, р-н. Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д. 61в, кв. 134	02:65:011307:1787	33,7	1 562 000,00

Исходя из выше изложенного, а также анализа сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, уровень цен на объект оценки, по мнению оценщика, лежит в диапазоне от 40 000 до 50 000 руб/кв.м. (согласно ФСО №7 п. 30).

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

1. Выписки из ЕГРН (копии)
2. Технический паспорт (копия)
3. Балансовые справки (копии)

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, балансовые справки (копии)	ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»
Аналоги для определения цен на объекты недвижимости СП	СМИ	Интернет сайты: www.avito.ru

16. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Подписавшие данный отчет эксперт-оценщик (далее Оценка) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценка предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценка;
- в объекте оценки, являющимся предметом настоящего отчета, Оценка не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;
- оплата услуг Оценка не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;
- анализы, мнения и выводы осуществлялись Оценка, а отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями законодательства и стандартами РФ об оценочной деятельности.

Отчет подготовил:

Тухватуллин Т.Д.

17. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.;
2. Федеральные стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
 - Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
 - Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
 - Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
3. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО).
4. Типовые правила профессиональной этики оценщиков (Приказ Минэкономразвития России от 30 сентября 2015г. №708)
5. Справочники оценщика Ко-Инвест 2016.
6. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. - С-Пб.,1997.
7. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.,1994.
8. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.,1995.
9. С.В. Грибовский. Методы капитализации доходов. – С-Пб.,1997.
10. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р). – М.,1990.
11. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М., 2002.
12. Мжельски М.Б., Ахметов О.А. Один из подходов к определению ликвидационной стоимости//Вопросы Оценки. №3, 2002.
13. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2018. Квартиры» Под редакцией Лейфера Л. А. 2018г.
14. Сайты бесплатных объявлений: www.avito.ru, ufa.cian.ru.



общий вид (1).jpg



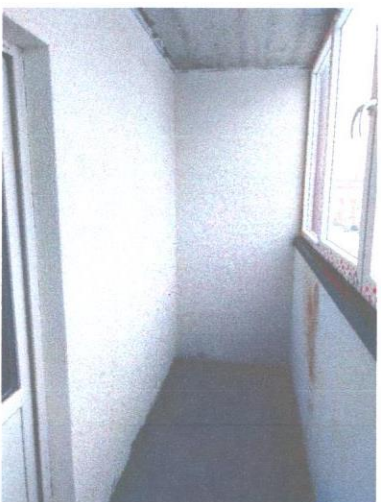
общий вид (2).jpg



Туймазы кв 113 (1).jpg



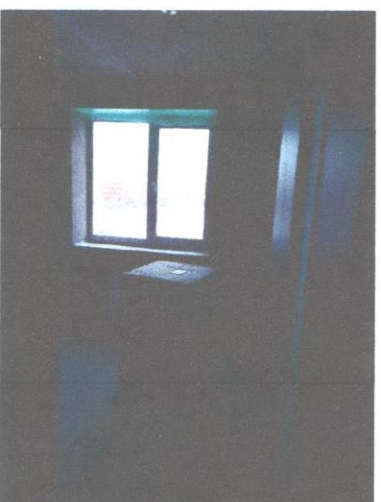
Туймазы кв 113 (2).jpg



Туймазы кв 113 (3).jpg



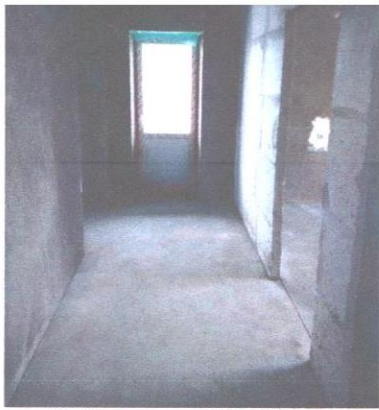
Туймазы кв 113 (4).jpg



Туймазы кв 113 (5).jpg



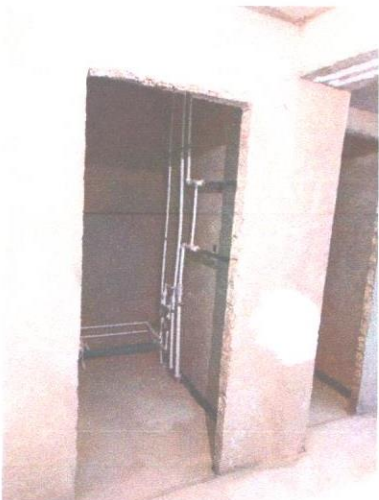
Туймазы кв 113 (6).jpg



Туймазы кв 113 (7).jpg



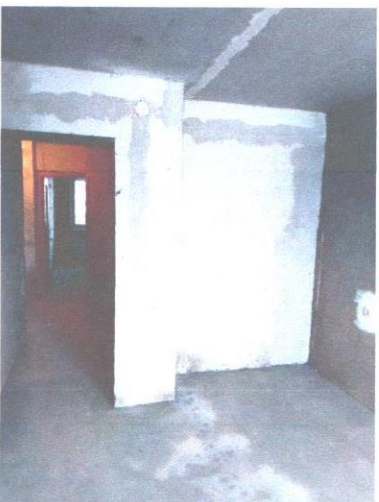
Туймазы кв.121 (1).jpg



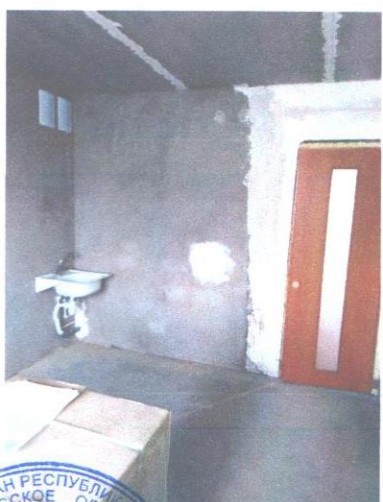
Туймазы кв.121 (2).jpg



Туймазы кв.121 (3).jpg



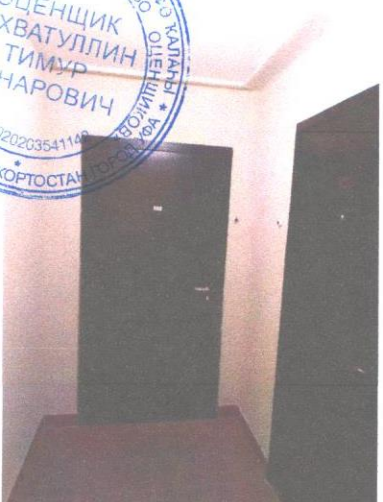
Туймазы кв.121 (4).jpg



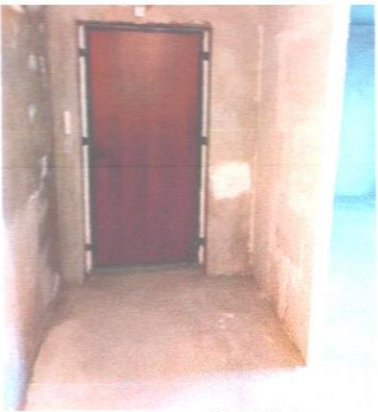
Туймазы кв.121 (5).jpg



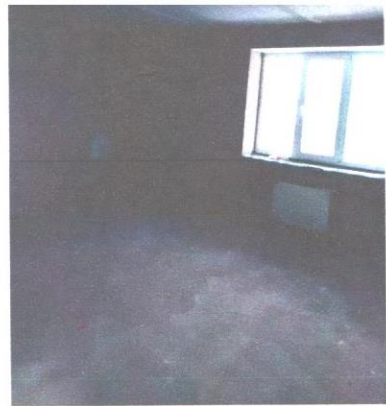
Туймазы кв.121 (6).jpg



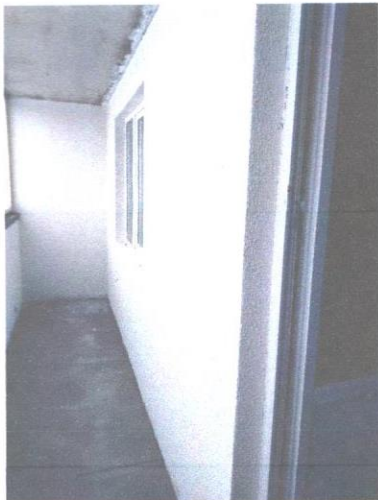
Туймазы кв.121 (7).jpg



Туймазы кв.121 (8).jpg



Туймазы кв.121 (9).jpg



Туймазы кв.123 (1).jpg



Туймазы кв.123 (2).jpg



Туймазы кв.123 (3).jpg



Туймазы кв.123 (4).jpg



Туймазы кв.123 (5).jpg



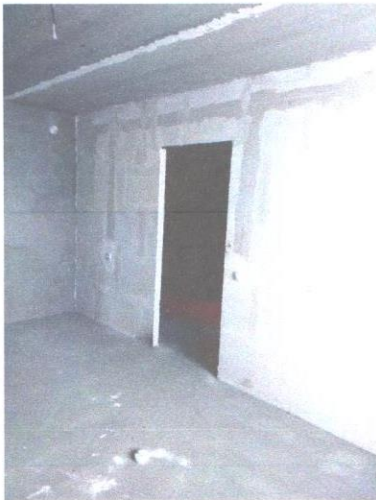
Туймазы кв.123 (6).jpg



Туймазы кв.123 (7).jpg



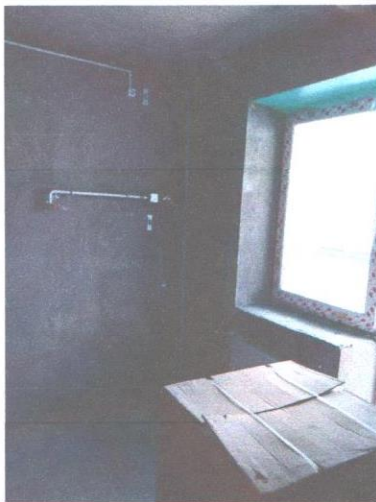
Туймазы кв.123 (8).jpg



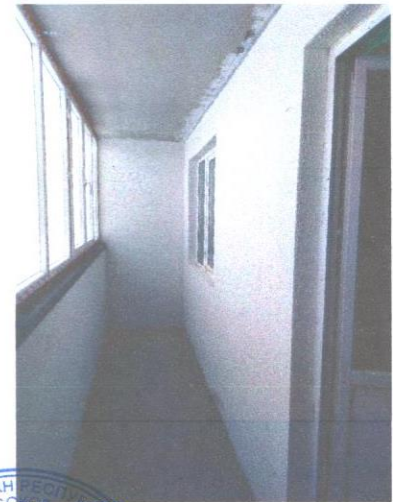
Туймазы кв.124 (1).jpg



Туймазы кв.124 (2).jpg



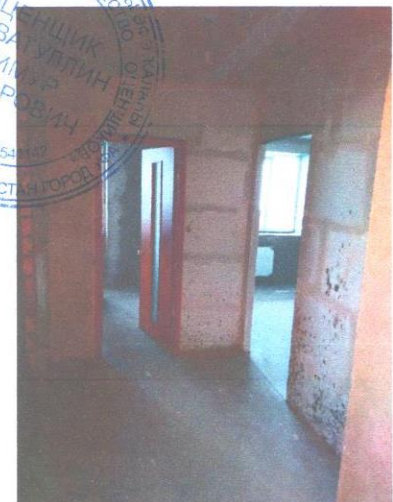
Туймазы кв.124 (3).jpg



Туймазы кв.124 (4).jpg



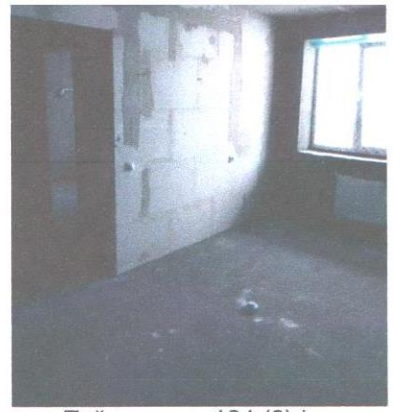
Туймазы кв.124 (5).jpg



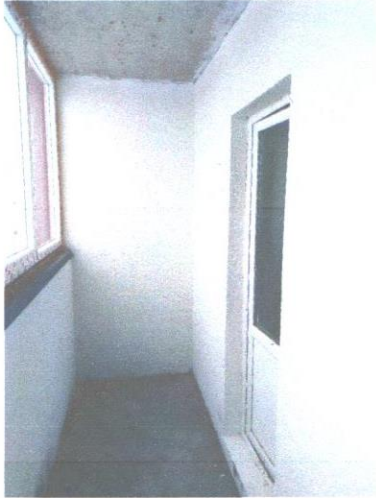
Туймазы кв.124 (6).jpg



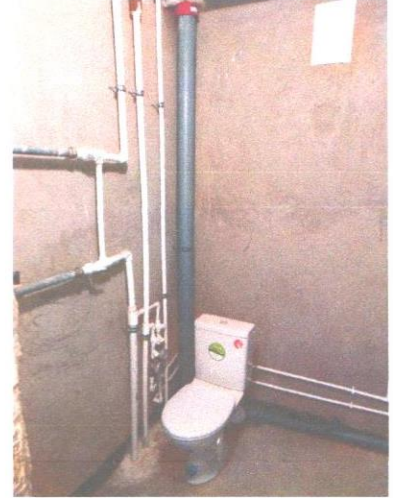
Туймазы кв.124 (7).jpg



Туймазы кв.124 (8).jpg



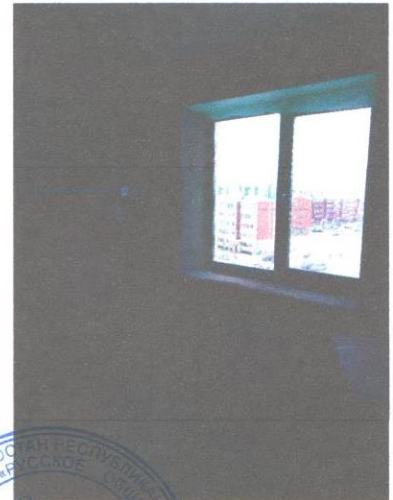
Туймазы кв.125 (1).jpg



Туймазы кв.125 (2).jpg



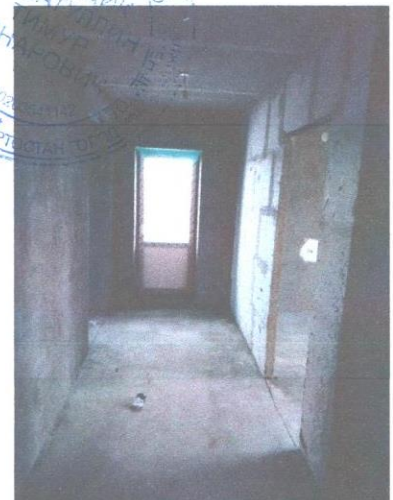
Туймазы кв.125 (3).jpg



Туймазы кв.125 (4).jpg



Туймазы кв.125 (5).jpg

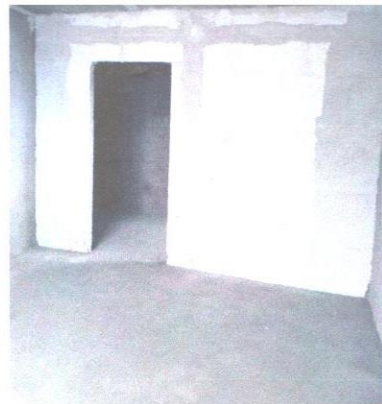


Туймазы кв.125 (6).jpg





Туймазы кв.125 (7).jpg



Туймазы кв.125 (8).jpg



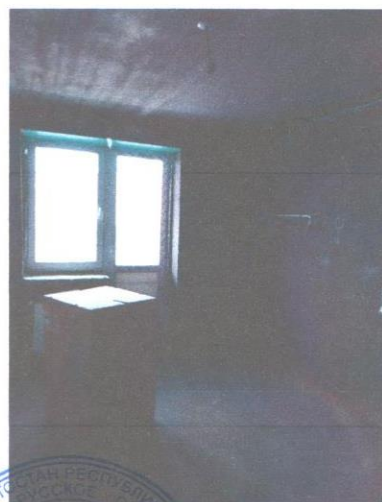
Туймазы кв.133 (1).jpg



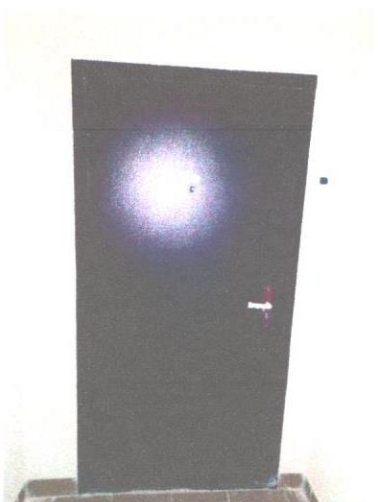
Туймазы кв.133 (2).jpg



Туймазы кв.133 (3).jpg



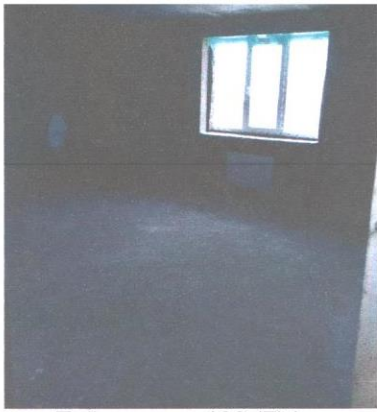
Туймазы кв.133 (4).jpg



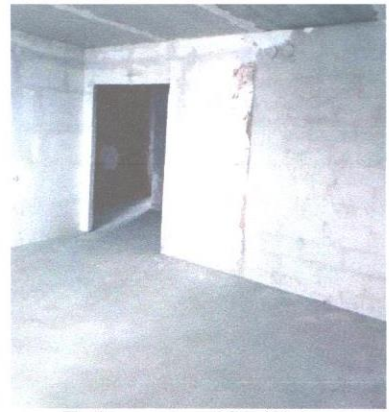
Туймазы кв.133 (5).jpg



Туймазы кв.133 (6).jpg



Туймазы кв.133 (7).jpg



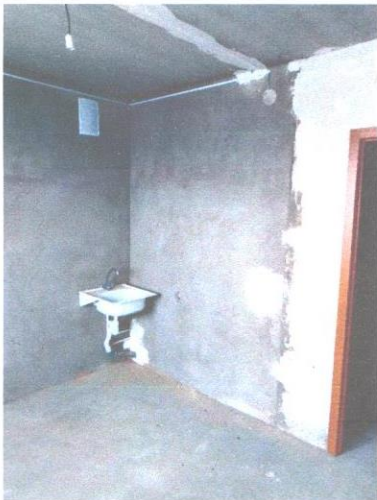
Туймазы кв.133 (8).jpg



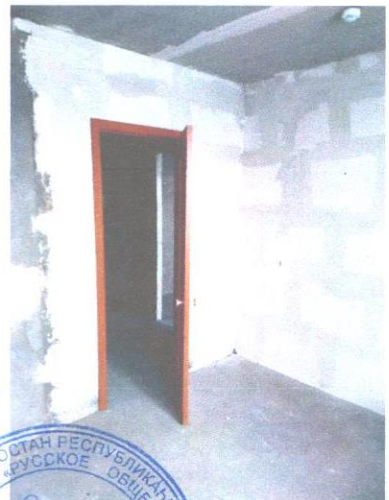
Туймазы кв.134 (1).jpg



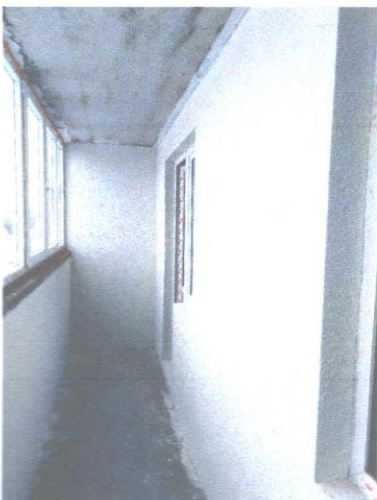
Туймазы кв.134 (2).jpg



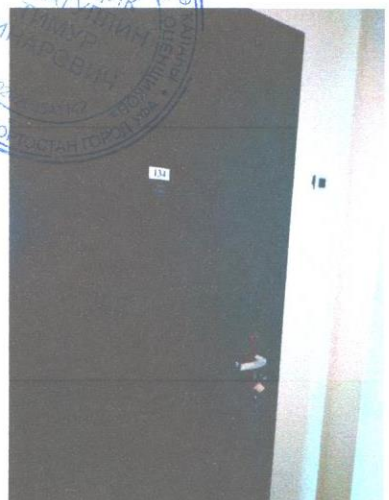
Туймазы кв.134 (3).jpg



Туймазы кв.134 (4).jpg

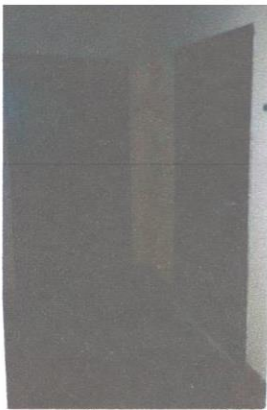


Туймазы кв.134 (5).jpg

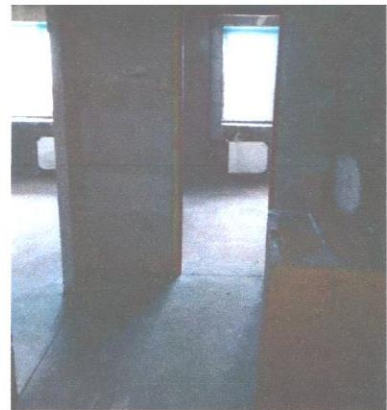


Туймазы кв.134 (6).jpg

Туймазы



Туймазы кв.134 (7).jpg



Туймазы кв.134 (8).jpg



Туймазы кв.134 (9).jpg

