

**ОТЧЕТ № 213/6-21**

**об оценке рыночной стоимости квартир,  
расположенных по адресу: Респ. Башкортостан,  
г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ОценкаПро»**

**г. Уфа – 2021 год**

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/214=04 от 24 июня 2021 года, заявка №12 от 12.11.2021г. произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости – квартиры, находящиеся по адресу: Респ. Башкортостан, г.Октябрьский, ул. Клинова, д.9.

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, г.Октябрьский, ул. Клинова, д.9, определенная по состоянию на 29 ноября 2021 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Округленная рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 12	02:57:050601:149	61,8	2 797 000 (Два миллиона семьсот девятьсот семь тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 47	02:57:050601:184	35,8	1 794 000 (Один миллион семьсот девятьсот четыре тысячи) рублей

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,  
Генеральный директор  
оценщик



Тухватуллин Т.Д.

Характеристика объектов оценки

Таблица 1.

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки
1	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 12	02:57:050601:149	61,8	2	9	3	без отделки
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 47	02:57:050601:184	35,8	1	9	9	без отделки

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение	Состояние
Год постройки	2018
Фундамент	ленточные из сборных ж/б блоков
Стены	кирпичные с наружной штукатуркой
Перекрытия	ж/б сборные
Полы	бетонные
Проемы	пластиковые окна, двери, входные - железные
Отделка	без отделки

Инженерные коммуникации

Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водо-снабжение с ваннами, газоснабжение, лифты, электроосвещение

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр





Рис. 1. Местоположение объекта оценки Источник: ДубльГис

### Физический износ зданий.

Критерием оценки технического состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы и инженерное оборудование под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются; снижаются их механические, эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Все это приводит к потере их первоначальной стоимости.

Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна. Предельный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Такие здания подлежат сносу по ветхости. Основными факторами, влияющими на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, являются:

- качество применяемых строительных материалов;
- периодичность и качество проводимых ремонтных работ;
- качество технической эксплуатации;
- качество конструктивных решений при капитальном ремонте;
- период не использования здания;
- плотность заселения.

Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

[www.math.rsu.ru](http://www.math.rsu.ru)

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

**8.1. Описание социально-экономических условий региона и местоположения объекта оценки**  
 Октябрьский (башк. Октябрьский) — город в Башкортостане, в России. Является пятым по величине городом в республике, находится на её западе, в 180 км от Уфы. Его площадь составляет 100 км<sup>2</sup>. Город в кон-

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: [ocenkaargo2021@mail.ru](mailto:ocenkaargo2021@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 объявления, конт. тел.
1	Октябрьский, ул. Клинова, 9	1 900 000	Продается однокомнатная квартира в новом кирпичном доме в г. Октябрьский. Квартира с косметическим ремонтом, частично остается мебель. Один взрослый собственник, все документы готовы к продаже. В шаговой доступности супермаркеты, аптеки, остановки общественного транспорта, торговые центры. Прекрасный район для людей всех возрастов. Мы предлагаем удобные условия приобретения - Все документы оформят для Вас наши юристы. - Полное юридическое сопровождение сделки - совершенно бесплатно. - Приехать посмотреть квартиру, можно в любое удобное время. В АН Город Т Вы можете подать заявку по ипотеке в ведущие банки страны. Все документы оформят для Вас наши юристы. Полное юридическое сопровождение и консультация. В объявлении указан номер телефона отдела продаж агентства недвижимости Город Т. Позвоните нам и запишитесь на просмотр.	33,1	6/9	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 23.11.2021 8-986-960-08-32
2	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 4	2 290 000	Квартиру в активно развивающемся новом районе города, в сданном доме!!!! С развитой инфраструктурой, школа, садик, садик. Предчистовая, вам поклеить обои и на выбор отделать санузел. Заехать и жить можно. На полу линолеум (полы залиты, выровнены), стены оштукатурены под поклейку обоев, натянуты потолки. Квартира светлая и просторная. Комната с глубокой нишей, что позволяет зондировать комнату (можно поставить 2-х спальную кровать и разделить место для сна). Большая кухня позволяет не только комфортно разместить кухонный гарнитур и бытовую технику, но и стеснения принимать гостей. Сан-узел просторный вмещает и стиральную машинку и сушилку для белья. В коридоре находятся счетчики на ОТОПЛЕНИЕ, что делает квартиру очень выгодной в плане оплаты коммунальных услуг (свет идет по льготному тарифу - 2,20, а весь город платит 3,40, отопление по счетчику - экономия идет до 1500 руб. в месяц). Квартира выгодна для покупки со всех сторон. Во дворе игровая и спортивная площадки, удобная парковка. Квартиру можно использовать как для проживания так и под коммерческие цели. Обременений нет, ипотеку рассмотрим и поможем одобрить!!!!) Документы прошли юридическую проверку. Возможно оформление ИПОТЕКИ в нашем офисе - в комфортной обстановке.	41	1/9	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 08.11.2021 8-917-470-50-47
3	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 4	2 200 000	Арт. 51552265 Продается 1 комнатная квартира. Общая площадь 37.1 кв.м. Квартира с хорошей планировкой, есть большая кухня 11,9 кв.м, ниша под гардеробную, достаточно вместительный санузел. Квартира с чистой отделкой. Балкон с панорамным остеклением. Прекрасный вид из окна. В доме грузовой лифт, выход на улицу с двух сторон, с обеих сторон детские игровые площадки.	37,1	8/9	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 01.11.2021 8-917-460-13-30
4	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 4	2 200 000	Продается однокомнатная квартира в новом развивающемся микрорайоне города Октябрьский. Новый дом отличная придомовая территория развитая инфраструктура. В шаговой доступности магазины аптеки школа детские сады. Шикарный вид из окна. Звоните.	38,5	9/9	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 03.11.2021 8-927-350-52-51

Источник: СММ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом однокомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения
-------------------	---------	---------------	-------------------



ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: ocenka2021@mail.ru

	1	2	3	4
Цена предложения	руб. 1 900 000	2 290 000	2 200 000	2 200 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2 57 402	55 854	59 299	57 143
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)			
Корректировка на торг	% -7,6%	-7,6%	-7,6%	-7,6%
Скорректированная цена	руб./м2 53 039	51 609	54 792	52 800
Право собственности	Полное право совств.	Полное право совств.	Полное право совств.	Полное право совств.
Корректировка	% 0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 53 039	51 609	54 792	52 800
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	% 0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 53 039	51 609	54 792	52 800
Условия оплаты	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	% 0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 53 039	51 609	54 792	52 800
Условия продажи	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Условия рынка (время продажи)	1-3 месяцев	1-3 месяцев	1-3 месяцев	1-3 месяцев
Корректировка	% 0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 53 039	51 609	54 792	52 800
Скорректированная цена	руб./м2 53 039	51 609	54 792	52 800
Телефон	8-986-960-08-32	8-917-470-50-47	8-917-460-13-30	8-927-350-52-51
Корректировка	% 0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 53 039	51 609	54 792	52 800
Количество комнат	1	1	1	1
Корректировка	% 0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 53 039	51 609	54 792	52 800
Местоположение	РБ, г.Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв.47	Октябрьский, ул. Клинов, 4	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 4	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 4
Отношение цен квартир по районам города по отношению к самому дороговому району	0,85	0,85	0,85	0,85
Корректировка	% 0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 53 039	51 609	54 792	52 800
Наличие балкона	есть	есть	есть	есть
Корректировка	% 0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 53 039	51 609	54 792	52 800
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	% 0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2 53 039	51 609	54 792	52 800
Этаж/Этажность	9/9	1/9	8/9	9/9
Корректировка на этаж	-4,0%	0,0%	-4,00%	0,00%

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: osepkarpo2021@mail.ru

Скорректированная цена	руб./м2	50 918	51 609	52 601	52 800
<b>Общая площадь</b>	<b>м2</b>	<b>33,10</b>	<b>41,0</b>	<b>37,1</b>	<b>38,5</b>
Отношение площади объекта оценки к аналогам	%	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	50 918	51 609	52 601	52 800
<b>Тип отделки</b>	<b>без отделки</b>	<b>косметический</b>	<b>косметический</b>	<b>без отделки</b>	<b>без отделки</b>
Корректировка на состояние	руб	-4 376	-4 376	0	0
Корректировка на состояние	%	-8,6%	-8,5%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2	46 542	47 233	52 601	52 800
Источник информации		www.cian.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Дата продажи		23.11.2021	08.11.2021	01.11.2021	03.11.2021
Суммарная поправка по аналогу	%	20,19%	16,08%	11,60%	7,60%
Коэффициент вариации	%	6,8%			
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,237	0,264	0,288
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площа- ди	руб./м2	50 103			
Стоимость объекта оценки	руб.	1 793 685			

Источник: расчеты ОценкаПро

Таблица 6. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом двухкомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Октябрьский, ул. Клинова, 9	3 200 000	Продается квартира на пятом этаже 5-ти этажного дома 9-ти этажного НОВОГО дома!!! В квартире сделан косметический ремонт.Потолки выровненные, на полу линолеум. Сан узел раздельный.Установлены счётчики учёта (в доме не газ, по этому тариф на электро энергию идет по льготной цене 3,45 руб.).Квартира находится в среднем подъезде, не угловая. Квартира очень тёплая, балкон застеклен.Комнаты ИЗОЛИРОВАННЫЕ!!!!Дом находится в прекрасном месте, рядом школы и садики, во дворе имеется детская площадка и удобная парковка.Собственников 2 - взрослых, ипотеки на квартире - НЕТ!!!!Документы прошли юридическую проверку.Возможно оформление ИПОТЕКИ в нашем офисе- в комфортной обстановке.	57,4	5/9	www.avito.ru 14.11.2021 8-917-470-50-47
2	Октябрьский, ул. Клинова, 9	3 300 000	Квартира в новом доме	63	7/9	www.avito.ru 23.11.2021 8-987-054-38-83
3	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 4	3 300 000	Новая квартира .	59,3	2/9	www.avito.ru 11.11.2021 8-965-928-43-18
4	Октябрьский, ул. Рахимьяна Насырова, 1	2 650 000	Арт. 50144175 Продаётся 2х комнатная квартира в новом микрорайоне по улице Рахимьяна Насырова д.1. Центральное отопление ,двухкамерные стеклопакеты .Новые двери.Счётчики на воду и тепло .Закрытые внутренние дворы с детскими площадками	59,3	1/9	www.avito.ru 01.11.2021 8-987-042-82-48



.Показ в удобное время ,звоните .

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7. Расчетная таблица сравнительным подходом двухкомнатных квартир

Элемент сравнения	Объекты сравнения				
	Единица	1	2	3	4
Цена предложения	руб.	3 200 000	3 300 000	3 300 000	2 650 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2	55 749	52 381	55 649	44 688
Корректировки		( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому. )			
Корректировка на торг	%	-7,6%	-7,6%	-7,6%	-7,6%
Скорректированная цена	руб./м2	51 512	48 400	51 420	41 292
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	51 512	48 400	51 420	41 292
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	51 512	48 400	51 420	41 292
Условия оплаты		наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	51 512	48 400	51 420	41 292
Условия продажи		выставлен на про-дажу	выставлен на про-дажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Условия рынка (время продажи)		1-3 месяцев	1-3 месяцев	1-3 месяцев	1-3 месяцев
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	51 512	48 400	51 420	41 292
Телефон		8-917-470-50-47	8-987-054-38-83	8-965-928-43-18	8-987-042-82-48
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	51 512	48 400	51 420	41 292
Количество комнат		2	2	2	2
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	51 512	48 400	51 420	41 292
Местоположение		РБ, г.Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв.12	Октябрьский, ул. Клинова, 9	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 4	Октябрьский, ул. Рахимьяна Насырова, 1
Отношение цен квартир по району города по отношению к самому Дорогому району		0,85	0,85	0,85	0,85
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	51 512	48 400	51 420	41 292
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	51 512	48 400	51 420	41 292



ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: [osenkpro2021@mail.ru](mailto:osenkpro2021@mail.ru)

Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	51 512	48 400	51 420
Этаж/Этажность	3/9	5/9	7/9	2/9
Корректировка на этаж		0,0%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	51 512	48 400	51 420
Общая площадь	м2	57,40	63,0	59,3
Отношение площади объекта оценки к каналогам		1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь	%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	51 512	48 400	51 420
Тип отделки	без отделки	косметический	косметический	без отделки
Корректировка на состояние	руб	-4 376	-4 376	-4 376
Корректировка на состояние	%	-8,5%	-9,0%	-8,5%
Скорректированная цена	руб./м2	47 136	44 024	47 044
Источник информации		www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Дата продажи		14.11.2021	23.11.2021	11.11.2021
Суммарная поправка по аналогу	%	16,10%	16,64%	16,11%
Коэффициент вариации	%	4,6%		
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,245	0,245
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	45 253		
Стоимость объекта оценки	руб.	2 796 649		

Источник: расчеты Оценщика

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, г.Октябрьский, ул. Клинова, д.9, определенная по состоянию на 29 ноября 2021 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Округленная рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 12	02:57:050601:149	61,8	2 797 000 (Два миллиона семьсот девяносто семь тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 47	02:57:050601:184	35,8	1 794 000 (Один миллион семьсот девяносто четыре тысячи) рублей

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 45 000 до 55 000 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 ufa.cian.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 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 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:

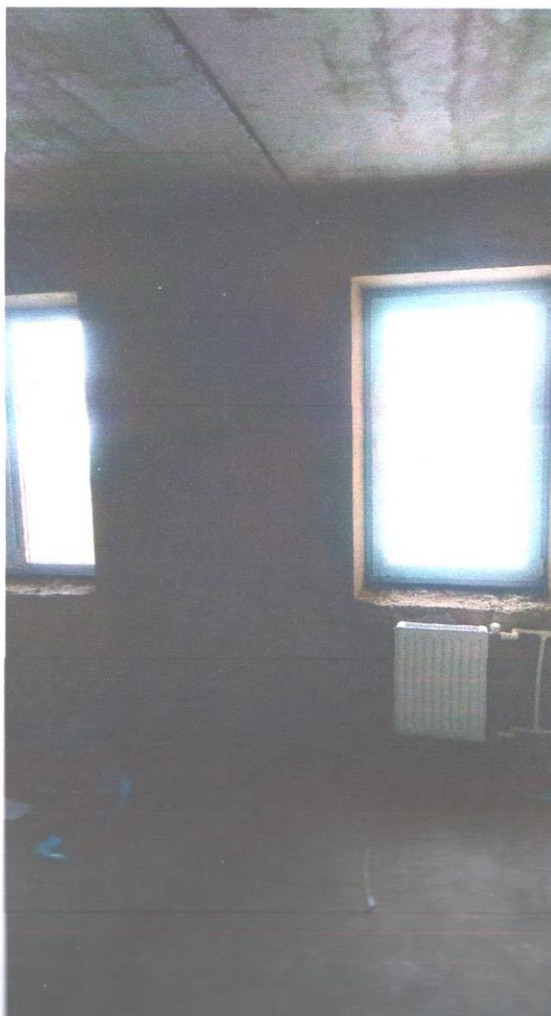
Тухватуллин Т.Д.

## 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 (СОО 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.



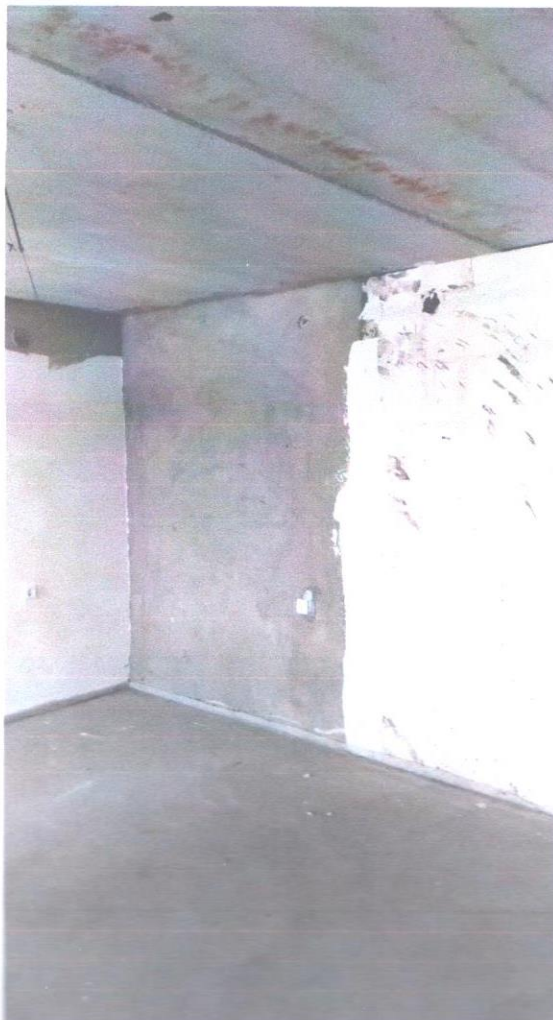
квартира кад02 57 050601 149 (1).jpg







квартира кад02 57 050601 149 (7).jpg





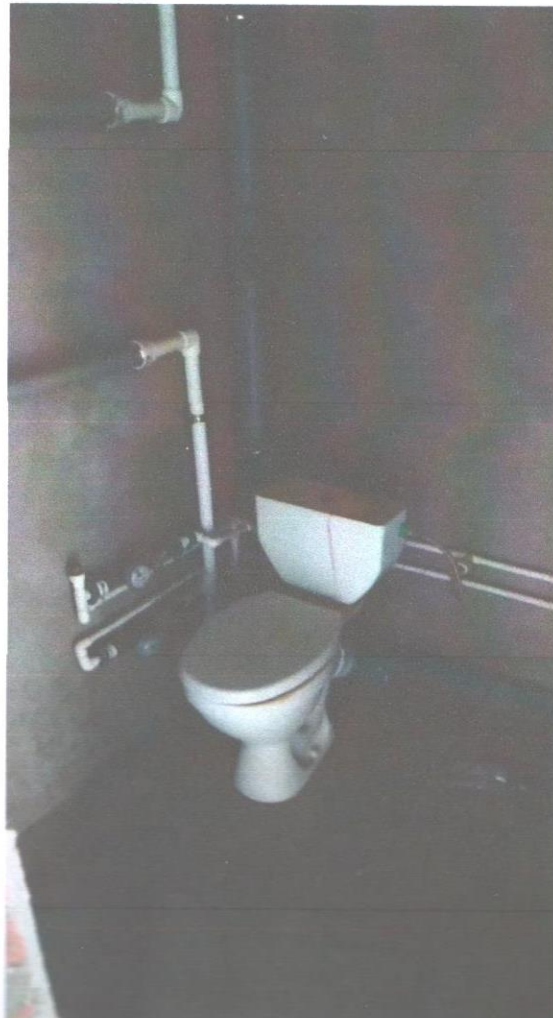
квартира кад02 57 050601 184 (2).jpg





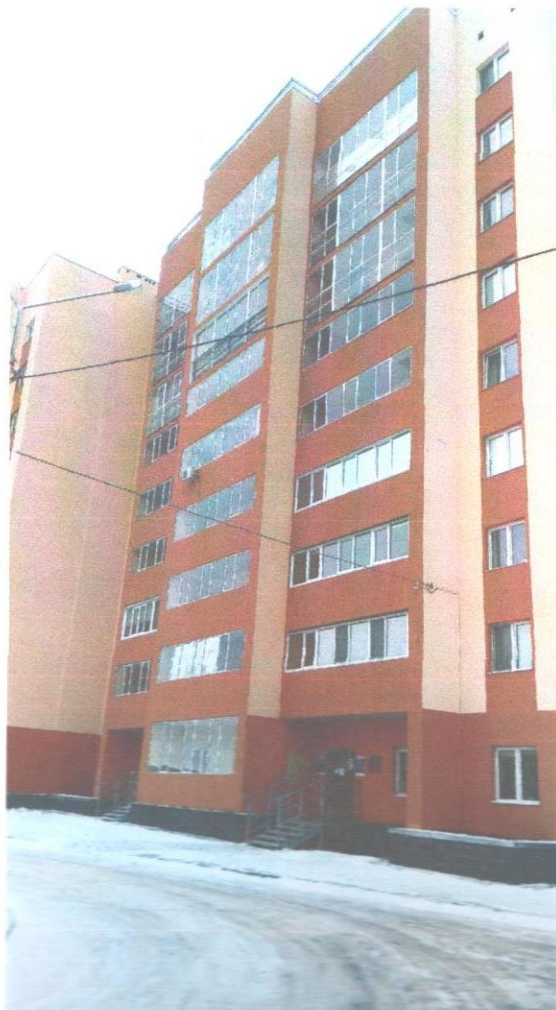


квартира кад02 57 050601 184 (5).jpg

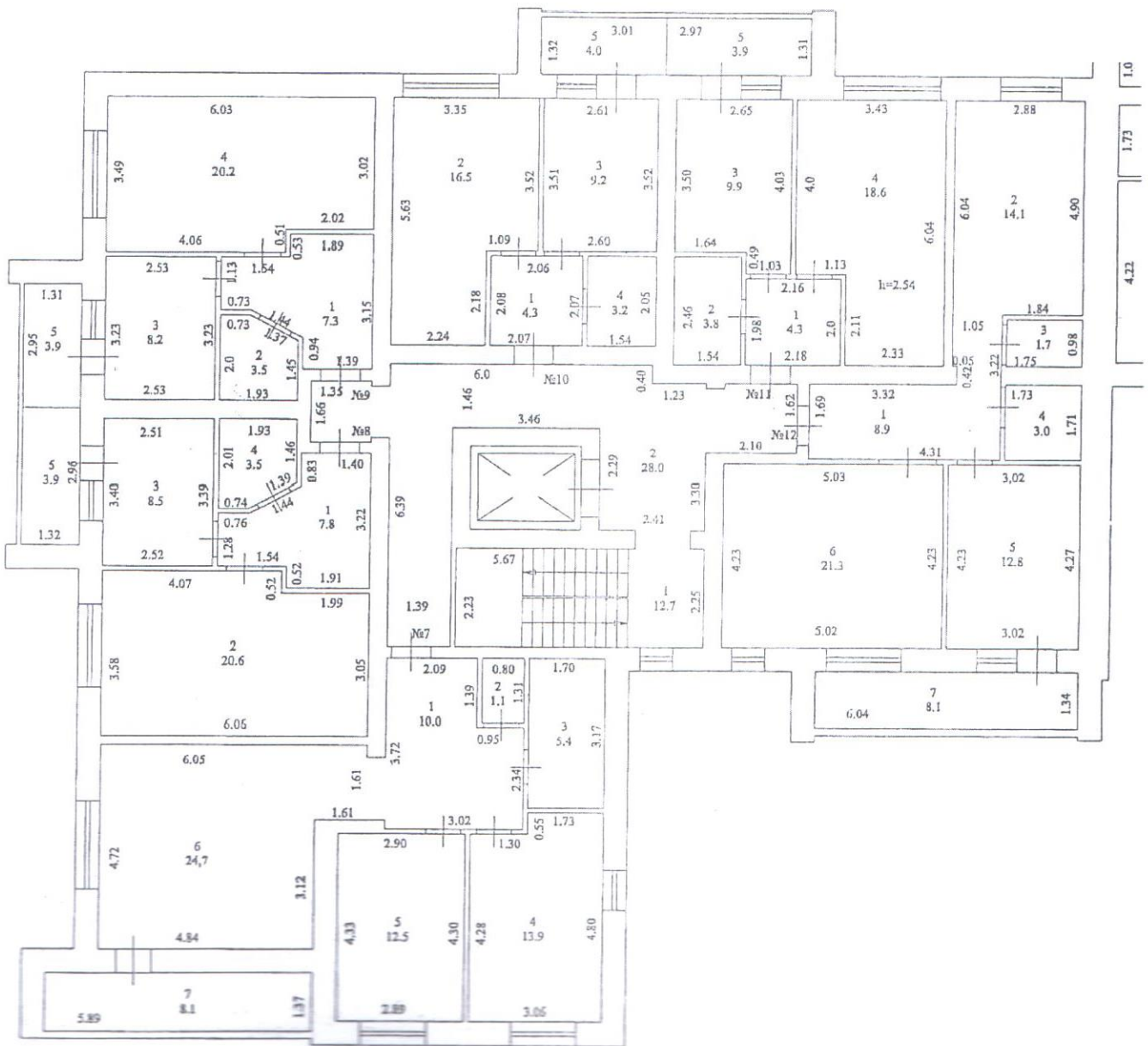




квартира кад02 57 050601 184 (9).jpg







1.0  
1.73  
4.22





### 5. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

Литера: А жилой дом

Год постройки 2018      Год капитального ремонта      Год реконструкции

Год ввода в эксплуатацию 2018      Группа капитальности I      Число этажей: 9

Вид внутренней отделки простая      Сборник УПВС № 28      Таблица № 55

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельн. весу	Удельный вес с поправкой	Износ в %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
#1	Фундамент	ленточные из сборных железобетонных блоков	хорошее	2.0	1.00	2.0	5	0.1
#2	Стены	кирпичные с наружной штукатуркой	хорошее	31.0	1.00	31.0	5	1.6
#3	Перекрытия	железобетонные сборные	хорошее	13.0	1.00	13.0	5	0.7
#4	Крыша	профнастил	хорошее	2.0	1.00	2.0	5	0.1
#5	Полы	бетонные	хорошее	9.0	1.00	9.0	5	0.5
#6	Отделка	шт-ка стен и пот-в;клеевая окр.	Трещины и сколы	6.0	1.00	6.0	5	0.3
#7	Санитарно-технические и электротехнические работы			18.0				
#	Водопровод	от городской центральной сети	хорошее	1.8	1.00	1.8	5	0.1
#	Канализация	сброс в городскую сеть	хорошее	2.5	1.00	2.5	5	0.1
#	Отопление центральное	от квартальн. кот.	хорошее	4.4	1.00	4.4	5	0.2
#	Горячее водоснабжение	централизованное	хорошее	2.1	1.00	2.1	5	0.1
#	Газоснабжение	сетевой (природный)	хорошее	1.2	1.00	1.2	5	0.1
#	Мусоропровод							
#	Лифты	пассажирские	хорошее	0.7	1.00	0.7	5	0.0
#	Телефоны	есть	хорошее	0.7	1.00	0.7	5	0.0
#	Радио			0.4				
#	Слаботочные устройства	есть	хорошее	0.4	1.00	0.4	5	0.0
#	Электроосвещение	220 В	хорошее	3.9	1.00	3.9	5	0.2
#8	Прочие работы	разные	хорошее	7.0	1.00	7.0	5	0.4
#9	Проемы	пластиковые	хорошее	12.0	1.00	12.0	5	0.6
<b>ИТОГО</b>				100.0		99.7		5.2

\*износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} * 100}{\text{уд. вес (гр. 7)}} = \frac{5.2 * 100}{99.7} = 5$$