

**ООО «ОценкаПро»**

**ОТЧЕТ № 213/5-21**

**об оценке рыночной стоимости квартир,  
расположенных по адресу: Респ. Башкортостан,  
г. Янаул, ул. Победы, д.101**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ОценкаПро»**

**г. Уфа – 2021 год**

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/326=04 от 30 сентября 2021 года, заявка №5 от 12.11.2021г. произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости – квартиры, находящиеся по адресу: Респ. Башкортостан, г.Янаул, ул. Победы, д.101.

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.Янаул, ул. Победы, д.101, определенная по состоянию на 24 ноября 2021 года с учетом округления составляет:**

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Округленная рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 2	02:72:020201:204	69	1 925 000 (Один миллион девятьсот двадцать пять тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 9	02:72:020201:218	46,3	1 488 000 (Один миллион четыреста восемьдесят восемь тысяч) рублей
3	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 13	02:72:020201:222	68,8	1 920 000 (Один миллион девятьсот двадцать тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 18	02:72:020201:234	46	1 479 000 (Один миллион четыреста семьдесят девять тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 23	02:72:020201:246	46,6	1 498 000 (Один миллион четыреста девяносто восемь тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 40	02:72:020201:214	46,6	1 498 000 (Один миллион четыреста девяносто восемь тысяч) рублей
7	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 44	02:72:020201:225	45,5	1 463 000 (Один миллион четыреста шестьдесят три тысячи) рублей
8	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 53	02:72:020201:241	44,9	1 443 000 (Один миллион четыреста сорок три тысячи) рублей
9	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 55	02:72:020201:243	69,8	1 948 000 (Один миллион девятьсот сорок восемь тысяч) рублей
10	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 62	02:72:020201:257	69,7	1 945 000 (Один миллион девятьсот сорок пять тысяч) 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	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки
1	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 2	02:72:020201:204	69	3	5	1	обои, линолеум, шт-ка, окраска, кафель
2	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 9	02:72:020201:218	46,3	2	5	2	обои, линолеум, шт-ка, окраска, кафель
3	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 13	02:72:020201:222	68,8	3	5	2	обои, линолеум, шт-ка, окраска, кафель
4	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 18	02:72:020201:234	46	2	5	3	обои, линолеум, шт-ка, окраска, кафель
5	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 23	02:72:020201:246	46,6	2	5	4	обои, линолеум, шт-ка, окраска, кафель
6	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 40	02:72:020201:214	46,6	2	5	1	обои, линолеум, шт-ка, окраска, кафель
7	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 44	02:72:020201:225	45,5	2	5	2	обои, линолеум, шт-ка, окраска, кафель
8	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 53	02:72:020201:241	44,9	2	5	3	обои, линолеум, шт-ка, окраска, кафель
9	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 55	02:72:020201:243	69,8	3	5	3	обои, линолеум, шт-ка, окраска, кафель
10	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 62	02:72:020201:257	69,7	3	5	4	обои, линолеум, шт-ка, окраска, кафель

Источник: документы, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение	Состояние
Од постройки	2017
Фундамент	ж/б блоки
Стены	кирпичные облицованные пенополистеролом, шт-ка, окраска толщ.53см
Перекрытия	ж/б плиты
Крыша	кровля металлическая, сталь профилированная
Полы	бетонные, линолеум, кафель
Двери	пластиковые окна, двери – филленчатые, входные – железные
Отделка	шт-ка, побелка, окраска, обои
Инженерные коммуникации	водопровод центральный, канализация центральная, отопление центральное, электроосвещение 220В

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**

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: osepkarго2021@mail.ru

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом двухкомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, Дата подачи объявления, конг. тел.
1	Янаул, ул. Победы, 88	1 650 000	Продам 2-х комнатную квартиру,жилая площадь 47.5кв. В собственности. Во всех окнах стекло пакет, имеется лоджия. Все комнаты просторные, большая кухня. В шаговой доступности детский сад, школа, парк. Чистый подъезд, хорошие общительные соседи. Подробности по телефону.	48,8	4/5	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 19.11.2021 8-917-438-88-90
2	Янаул, ул. Некрасова, 7	1 700 000	Уютная двухкомнатная квартира с хорошим ремонтом для комфортной жизни. Все окна выходят на солнечную сторону. На кухне организовано грамотное хранение посуды, есть индукционная плита, электродонагреватель, духовой шкаф.В большой комнате есть зеркальное шкаф-купе с системой удобного гардероба.Также имеется необходимая техника (стиральная машина, тв, холодильник)и мебель (диваны, шкафы для хранения вещей). Все остаётся в квартире.Сан.узел совмещённый, есть душевая кабина.На полу выложена плитка, в комнатах ковролин.Квартира готова к проживанию.Просмотр по предварительной договоренности. Звонить до 19:00, личным сообщением писать в любое время.Один собственник, прописанных нет	41,4	1/5	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 13.11.2021 8-958-490-25-21
3	Янаул, пер. Ленина, 11	2 150 000	Срочно!!!Продается 2-к квартира по пер. Ленина 11. Просторные светлые комнаты, площадь кухни составляет 9кв.м. С большим балконом. Остаётся Кухонная гарнитура, новый котёл, отопление центральное. Квартира расположена в тихом районе, не далеко от центра. Не угловая, в комнатах тепло. Санузел раздельный.О КОМПАНИИ:ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ ГАРИПОВЫХ – агентство с именем. Сертифицированные специалисты рынка недвижимости. Члены РОССИЙСКОЙ ГИЛЬДИИ РИЭЛТОРОВ. Нас рекомендуют друзьям!	65	4/5	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 17.11.2021 8-950-930-10-98
4	Янаул, Станционная ул., 12А	1 950 000	Продам двухкомнатную квартиру с ремонтом , можно с рассрочкой платежа на 4месяца, в квартире новая газовая плита ,квартира с большим залом и кухней ,просторная прихожая также есть закрывающийся тамбур поэтому шум с подъезда не слышно , окна смотрят на юг , раздельный санузел, лоджия 6 метров застекленная , квартира очень тёплая , не угловая. Можно показать в любое время ,Звоните или Пишите!	62	1/5	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 11.11.2021 8-965-649-63-44

Источник: СМН

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом двухкомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	1 650 000	1 700 000	2 150 000	1 950 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		33 811	41 063	33 077	31 452
Корректировки	%	( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому. )	-7,6%	-7,6%	-7,6%	-7,6%
Право собственности	руб./м2	Полное право собств.	31 242	37 942	30 563	29 061
Корректировка	%	Полное право собств.	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	рыночные	31 242	37 942	30 563	29 061
Условия финансирования		рыночные				
		рыночные				
		Полное право собств.				
		Полное право собств.				

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

Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	31 242	37 942	30 563	29 061
<b>Условия оплаты</b>		<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	31 242	37 942	30 563	29 061
<b>Условия продажи</b>		<b>выставлен на продажу</b>	<b>выставлен на продажу</b>	<b>выставлен на продажу</b>	<b>выставлен на продажу</b>
<b>Условия рынка (время продажи)</b>		<b>1-3 месяцев</b>	<b>1-3 месяцев</b>	<b>1-3 месяцев</b>	<b>1-3 месяцев</b>
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	31 242	37 942	30 563	29 061
<b>Телефон</b>		8-917-438-88-90	8-958-490-25-21	17.11.2021	бюдж
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	31 242	37 942	30 563	29 061
<b>Количество комнат</b>		2	2	2	2
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	31 242	37 942	30 563	29 061
<b>Местоположение</b>		Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101	Янаул, ул. Некрасова, 7	Янаул, пер. Ленина, 11	Янаул, Станционная 12А
<b>Отношение цен квартир по районам города по отношению к самому дорогому району</b>		0,79	0,79	0,79	0,79
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	31 242	37 942	30 563	29 061
<b>Наличие балкона</b>		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	31 242	37 942	30 563	29 061
<b>Материал стен</b>		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	31 242	37 942	30 563	29 061
<b>Этаж/Этажность</b>		5	1/5	4/5	1/5
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	31 242	37 942	30 563	29 061
<b>Общая площадь</b>	м2	30-50	41,4	65,0	62,0
<b>Отношение площади объекта оценки к аналогам</b>		1,00	1,00	1,08	1,08
Корректировка на площадь	%	0,00%	0,00%	8,00%	8,00%
Скорректированная цена	руб./м2	31 242	37 942	33 008	31 386
<b>Тип отделки</b>		косметический	современный	косметический	современный
Корректировка на состояние	руб	0	-2 771	0	-2 771
Корректировка на состояние	%	0,0%	-7,3%	0,0%	-8,8%
Скорректированная цена	руб./м2	31 242	35 171	33 008	28 615
<b>Источник информации</b>		www.avito.ru	4/5	www.avito.ru	44522

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: ocenkarpo2021@mail.ru

Дата продажи	19.11.2021	www.avito.ru	22.11.2021	8-987-607-99-29
Суммарная поправка по аналогу	%	14,90%	15,60%	24,43%

Кoeffициент вариации	8,7%			
Весовой коэффициент	1,00	0,254	0,250	0,203
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	32 148		

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом трехкомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Янаул, Станционная ул., 20А	2 250 000	Квартира светлая, уютная. Все в шаговой доступности..	76	3/6	www.cian.ru 17.11.2021 8-932-115-78-23
2	Янаул, ул. Ломоносова, 8	2 630 000	Продаётся просторная квартира в центре города, с хорошим ремонтом и классной планировкой, отличное расположение, рядом школа, детский сад, парк, магазины. Замечательные соседи.	74	5/5	www.cian.ru 28.09.2021 8-987-601-51-74
3	Янаул, ул. Некрасова, 23	2 200 000	Продается 3 ком.квартира 76.4кв.и;просторная кухня 10.2,спальня 18кв.м пятигольная,спальня 12кв .м,зал 18кв.м; прихожая 6*1,5; балкон 6,800 застекленный, утепленный.Реальному покупателю хороший торг или Обмен на 2 ком. квартиру с вашей доплатой. Выслушаем все варианты	76,4	5/5	www.avito.ru 05.11.2021 8-962-543-95-50

4	Янаул, Южная ул., 7	1 950 000	В Новом, перспективном, развивающемся районе, в новом доме, к вашему вниманию большая, просторная, светлая квартира!!! Дом с индивидуальным отоплением. Платёж за коммунальные услуги очень экономичен! В квартире индивидуальный водонагреватель! Горячая вода всегда будет радовать вас! Пластиковые окна, ламинат, натяжной потолок. В шаговой доступности остановки, магазины, аптека! Просторный, широкий подъезд.Во дворе имеется новая, яркая, детская площадка для детей!	55	4/4	www.avito.ru 28.10.2021 8-958-785-09-49
---	---------------------	-----------	---	----	-----	---

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7. Расчетная таблица сравнительным подходом трехкомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Цена предложения	руб.	2 250 000	2 630 000	2 200 000	1 950 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2	29 605	35 541	28 796	35 455
Корректировки					
Корректировка на торг	%	-7,6%	-7,6%	-7,6%	-7,6%
Скорректированная цена	руб./м2	27 355	32 839	26 607	32 760
Право собственности					
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	27 355	32 839	26 607	32 760

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: osepncargo2021@mail.ru

Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	27 355	32 839	26 607	32 760
Условия оплаты		наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	27 355	32 839	26 607	32 760
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	27 355	32 839	26 607	32 760
Телефон		8-932-115-78-23	8-987-601-51-74	05.11.2021	8-958-785-09-49
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	27 355	32 839	26 607	32 760
Количество комнат		3	3	3	3
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	27 355	32 839	26 607	32 760
Местоположение		Янаул, Станционная ул., 20А	Янаул, ул. Ломоносова, ва, 8	Янаул, ул. Некрасова, 23	Янаул, Южная ул., 7
Отношение цен квартир по районам города по отношению к самому дорогому району		0,79	0,79	0,79	0,79
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	27 355	32 839	26 607	32 760
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	27 355	32 839	26 607	32 760
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	27 355	32 839	26 607	32 760
Этаж/Этажность		5	5/5	5/5	4/4
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	27 355	32 839	26 607	32 760
Общая площадь	м2	65-90	74,0	76,4	55,0
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,00	1,00	1,00	0,94
Корректировка на площадь	%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,00%
Скорректированная цена	руб./м2	27 355	32 839	26 607	30 794
Тип отделки		косметический	косметический	косметический	современный
Корректировка на состояние	руб	0	-2 771	0	-2 771
Корректировка на состояние	%	0,0%	-8,4%	0,0%	-9,0%



ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: [osenkargo2021@mail.ru](mailto:osenkargo2021@mail.ru)

Скорректированная цена	руб./м2	27 355	30 068	26 607	28 023
Источник информации		<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>
Дата продажи		17.11.2021	28.09.2021	28.10.2021	28.10.2021
Суммарная поправка по аналогу	%	7,60%	16,04%	7,60%	22,60%
Коэффициент вариации	%	5,3%			
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,234	0,286	0,193
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	27 905			

Исключник: расчеты Оценщика

где  $V$  - искомый показатель,  $\sigma$  - среднее квадратичное отклонение,  $\bar{X}$  - средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$U_B = (1 - I / \sum I) / (n - 1), \quad (3)$$

где:  $U_B$  - удельный вес аналога

$I$  - абсолютная величина суммарной поправки

$n$  - количество аналогов

#### Удельный вес

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$U_B = (1 - I / \sum I) / (n - 1) \quad (14)$$

где  $U_B$  - удельный вес аналога

$I$  - абсолютная величина суммарной поправки

$n$  - количество аналогов

#### Стоимость квартир, определенная сравнительным подходом составляет на дату оценки составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость по состоянию на текущую дату
1	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 2	02:72:020201:204	69	1 925 469
2	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 9	02:72:020201:218	46,3	1 488 442
3	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 13	02:72:020201:222	68,8	1 919 888
4	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 18	02:72:020201:234	46	1 478 798
5	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 23	02:72:020201:246	46,6	1 498 087
6	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 40	02:72:020201:214	46,6	1 498 087
7	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 44	02:72:020201:225	45,5	1 462 724
8	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 53	02:72:020201:241	44,9	1 443 436
9	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 55	02:72:020201:243	69,8	1 947 793
10	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 62	02:72:020201:257	69,7	1 945 003

### 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

- Объект недвижимости, рассматриваемый в данном отчете, оценивается для определения его обоснованной рыночной стоимости,
- При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались количеством информации имеющейся по каждому подходу.

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

Стоимость квартиры, полученная затратным подходом, в условиях активного рынка не отражает реальное состояние рынка купли-продажи недвижимости, а так же не учитывает разницу между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений. Использование данных, полученных затратным подходом, предпочтительнее, когда оцениваются новые объекты, объекты незавершенного строительства, для переоценки основных фондов.

В данной работе, затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как

рыночная стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. **Затратный подход не применялся.**

Результаты оценки, полученные сравнительным подходом, дают всегда более достоверные цифры, так как он основывается на реальные цены купли-продажи на рынке недвижимости.

В нашем случае мы использовали предложения на рынке недвижимости, количество подобранных аналогов по объекту - четыре. Мы считаем, что данный подход, в нашем случае, дает наиболее достоверные и правдоподобные результаты. Более того, наиболее вероятной величиной стоимости недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичной недвижимости, зафиксированная рынком. Исходя из чего, мы его использовали с максимальным коэффициентом.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Погрешность возможна при прогнозировании доходов и ставок дисконтирования на будущий период. Рынок жилой недвижимости используется в основном для удовлетворения личных потребностей населения и не является в большинстве случаев источником получения дохода. **Доходный подход не применялся.**

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу Респ. Башкортостан, г.Янаул, ул. Победы, д.101, определенная по состоянию на 24 ноября 2021 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Округленная рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 2	02:72:020201:204	69	1 925 000 (Один миллион девятьсот двадцать пять тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 9	02:72:020201:218	46,3	1 488 000 (Один миллион четыреста восемьдесят восемь тысяч) рублей
3	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 13	02:72:020201:222	68,8	1 920 000 (Один миллион девятьсот двадцать тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 18	02:72:020201:234	46	1 479 000 (Один миллион четыреста семьдесят девять тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 23	02:72:020201:246	46,6	1 498 000 (Один миллион четыреста девяносто восемь тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 40	02:72:020201:214	46,6	1 498 000 (Один миллион четыреста девяносто восемь тысяч) рублей
7	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 44	02:72:020201:225	45,5	1 463 000 (Один миллион четыреста шестьдесят три тысячи) рублей
8	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 53	02:72:020201:241	44,9	1 443 000 (Один миллион четыреста сорок три тысячи) рублей
9	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 55	02:72:020201:243	69,8	1 948 000 (Один миллион девятьсот сорок восемь тысяч) рублей
10	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, г. Янаул, ул. Победы, д. 101, кв. 62	02:72:020201:257	69,7	1 945 000 (Один миллион девятьсот сорок пять тысяч) 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 27 000 до 37 000 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 1	Чем или кем устанавливаются 2	Источник получения
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 ОценкаПрог) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми ОценкаПрог предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки ОценкаПрог;
- в объекте оценки, являющимся предметом настоящего отчета, ОценкаПрог 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 ОценкаПрог 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 ОценкаПрог, а отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями законодательства и стандартами РФ об оценочной деятельности.

Отчет подготовил:



Тухватуллин Т.Д.

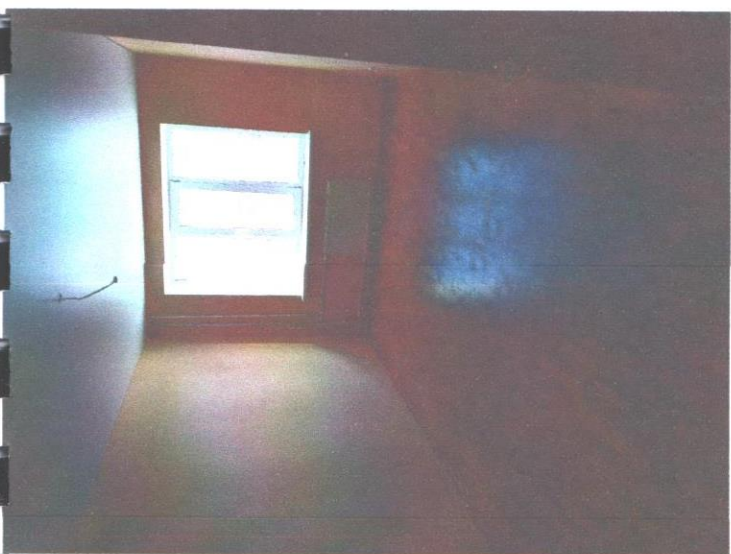


квартира 2 (3).jpg



квартира 2 (22).jpg





квартира 9 (4).jpg



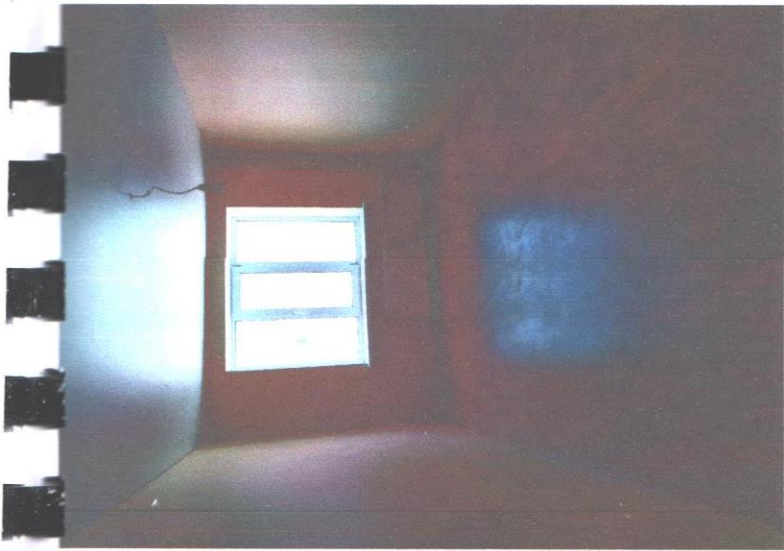
квартира 9 (5).jpg



квартира 9 (7).jpg



квартира 9 (8).jpg



квартира 13 (13).jpg



квартира 13 (10).jpg





квартира 18 (11).jpg



квартира 18 (11).jpg



квартира 18 (10).jpg



квартира 18 (10).jpg





квартира 23 (5).jpg



квартира 23 (3).jpg





квартира 40 (4).jpg



квартира 40 (7).jpg



квартира 40 (2).jpg





квартира 44 (13).jpg



квартира 44 (4).jpg



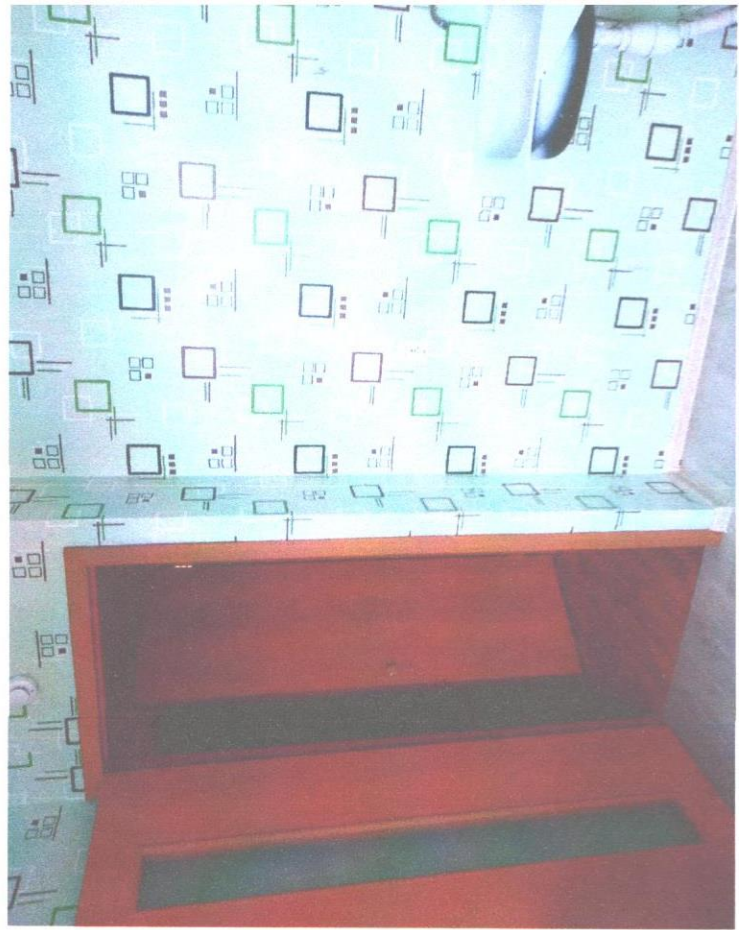
квартира 44 (12).jpg



квартира 44 (3).jpg

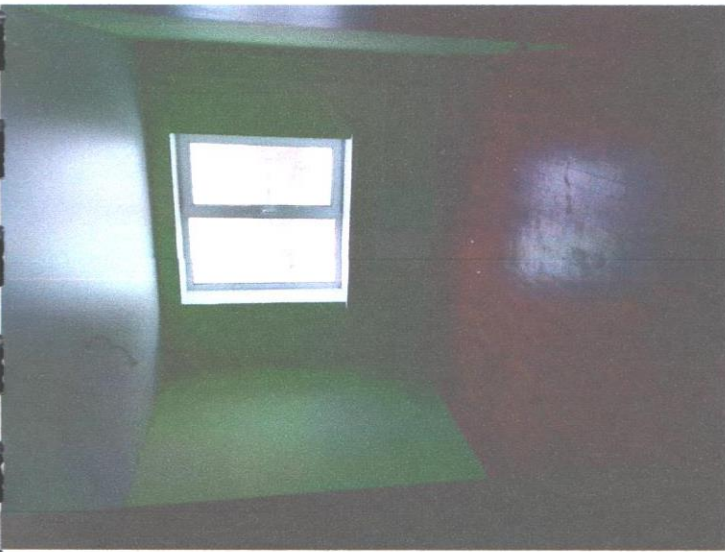


квартира 53 (13).jpg

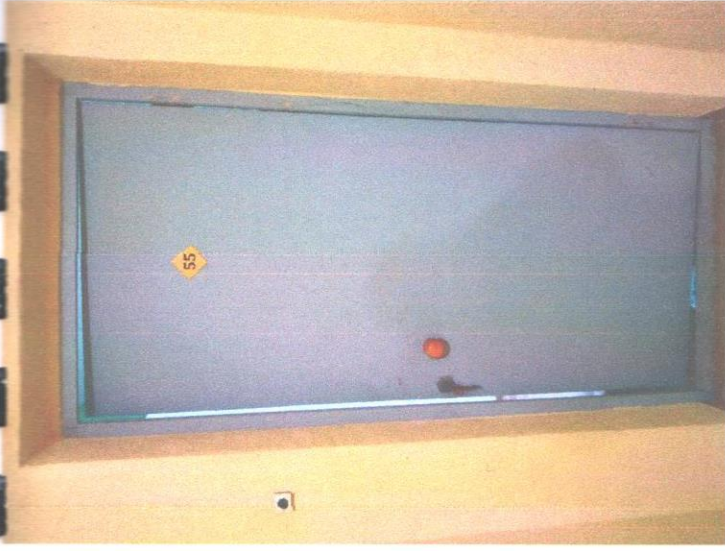


квартира 53 (12).jpg





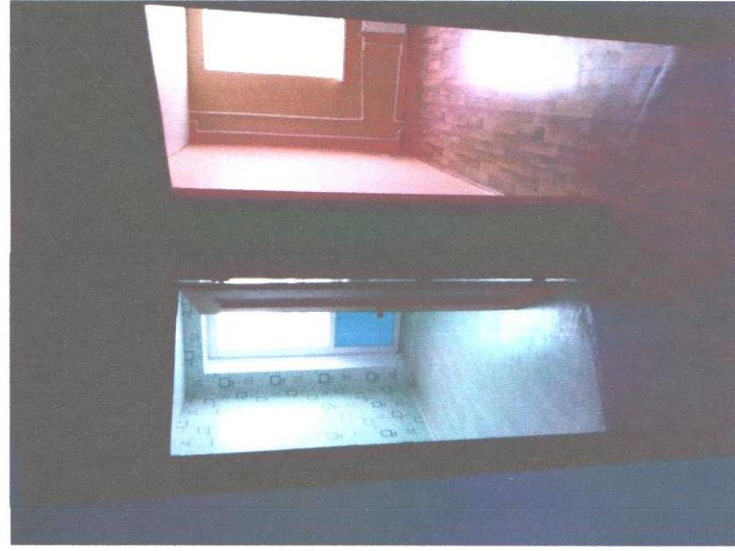
квартира 55 (3).jpg



квартира 55 (4).jpg



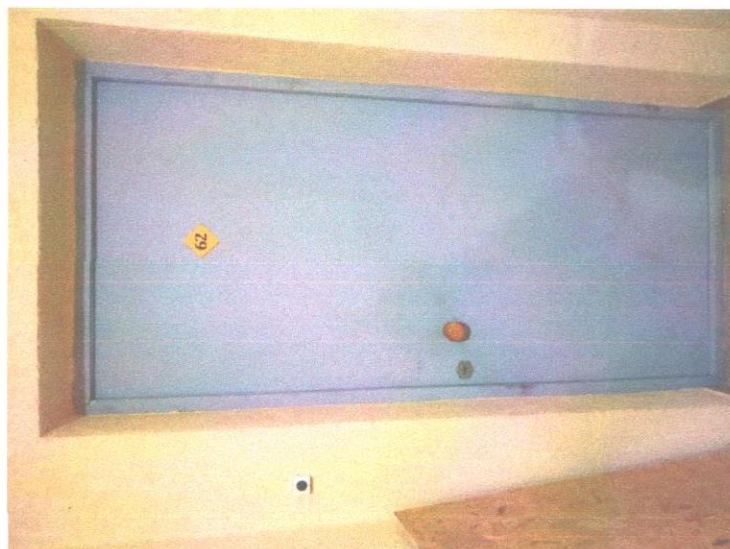
квартира 55 (6).jpg



квартира 55 (7).jpg



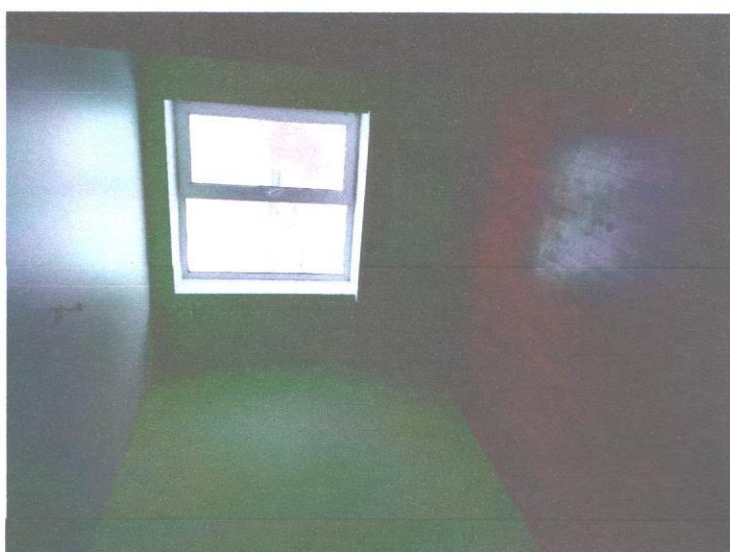
квартира 62 (2).jpg



квартира 62 (6).jpg



квартира 62 (15).jpg



квартира 62 (5).jpg



общий вид (2).jpg



общий вид (1).jpg