

ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ № 018/24-22

**об оценке рыночной стоимости квартир, расположенных
по адресу: Респ. Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзев-
ский р-н, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

г. Уфа – 2022 год

Уважаемый Рамиль Махматович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №22 от 17.06.2022г. произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости – квартиры, расположенные по адресу: Респ. Башкортостан, г.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2.

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.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, определенная по состоянию на 21 июня 2022 года с учетом округления составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	квартира	02:55:000000:8939	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 35	75	4 816 000 (Четыре миллиона восемьсот шестнадцать тысяч) рублей
2	квартира	02:55:000000:6168	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 49	60,2	3 950 000 (Три миллиона девятьсот пятьдесят 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 21 июня 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 21 июня 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 21 июня 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.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №22 от 17.06.2022г.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – квартиры, расположенные по адресу: Респ. Башкортостан, г.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

Объект оценки используется по своему функциональному назначению.

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате анализа исходных данных и расчетов подхода получена следующая рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу Респ. Башкортостан, г.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2 по состоянию на 21.06.2022.:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	квартира	02:55:000000:8939	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 35	75	4 815 543
2	квартира	02:55:000000:6168	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 49	60,2	3 950 080

- в рамках затратного подхода, рыночная стоимость объекта оценки не определялась

- в рамках доходного подхода, доходная стоимость оценки не определялась

- в рамках сравнительного подхода, при согласовании результатов приняли удельный вес 1,0.

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, г.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, определенная по состоянию на 21 июня 2022 года с учетом округления составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	квартира	02:55:000000:8939	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 35	75	4 816 000 (Четыре миллиона восемьсот шестнадцать тысяч) рублей
2	квартира	02:55:000000:6168	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 49	60,2	3 950 000 (Три миллиона девятьсот пятьдесят тысяч) рублей

1.5 Пределы применения полученного результата

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Оценщики опирались на информацию, предоставленную Заказчиком

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Количество комнат
1	квартира	02:55:000000:8939	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 35	75	3
2	квартира	02:55:000000:6168	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 49	60,2	2

более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

2.13 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Количество комнат
1	квартира	02:55:000000:8939	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 35	75	3
2	квартира	02:55:000000:6168	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 49	60,2	2

2.14 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Выписка из ЕГРН	Балансовая стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 35	02:55:000000:8939	75	от 17.06.2022 № 99/2022/474315109	2 084 400,00
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 49	02:55:000000:6168	60,2	от 17.06.2022 № 99/2022/474317094	1 763 100,00

2.15 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Оцениваемые права на объект оценки – право собственности.
Ограничения (обременения) права – см. пункт 2.3

2.16 Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Осмотр производился по месту расположения объектов оценки, лично оценщиком, визуально, с использованием цифрового фотоаппарата.

2.17 Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

В бумажном и электронном виде, в сроки, предусмотренные договором.

2.18 Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Нет необходимости.

2.19 Специальные требования залогодержателя

Не выявлено.

2.20 Пределы применения полученного результата

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик – Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.

Правообладатель (хозяйственное ведение) – Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.

Собственник – Республика Башкортостан.

Характеристика объектов оценки

Таблица

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзеvский, ул. Коммунарoв, д. 66, корп. 2, кв. 35	02:55:000000:8939	75	3	9	1	шт-ка, окраска, кафель / следы загрязнения, увлажнения, повреждения, сколы, трещины, требуется замена отделки	2 084 400,00
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзеvский, ул. Коммунарoв, д. 66, корп. 2, кв. 49	02:55:000000:6168	60,2	2	9	4	шт-ка, окраска, кафель, обои / разрывы, следы загрязнения, увлажнения, повреждения, трещины, требуется замена отделки	1 763 100,00

Правообладатель (хозяйственное ведение) Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 0274010 ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3

Источник: документы, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение	Состояние
Год постройки	хорошее
Фундамент	Хорошее
Стены	хорошее
Перекрытия	хорошее
Крыша	Хорошее
Полы	хорошее
Проемы	хорошее
Отделка	требуется ремонт
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водоснабжение, электроосвещение, лифты, мусоропровод, газоснабжение

Источник: документы, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

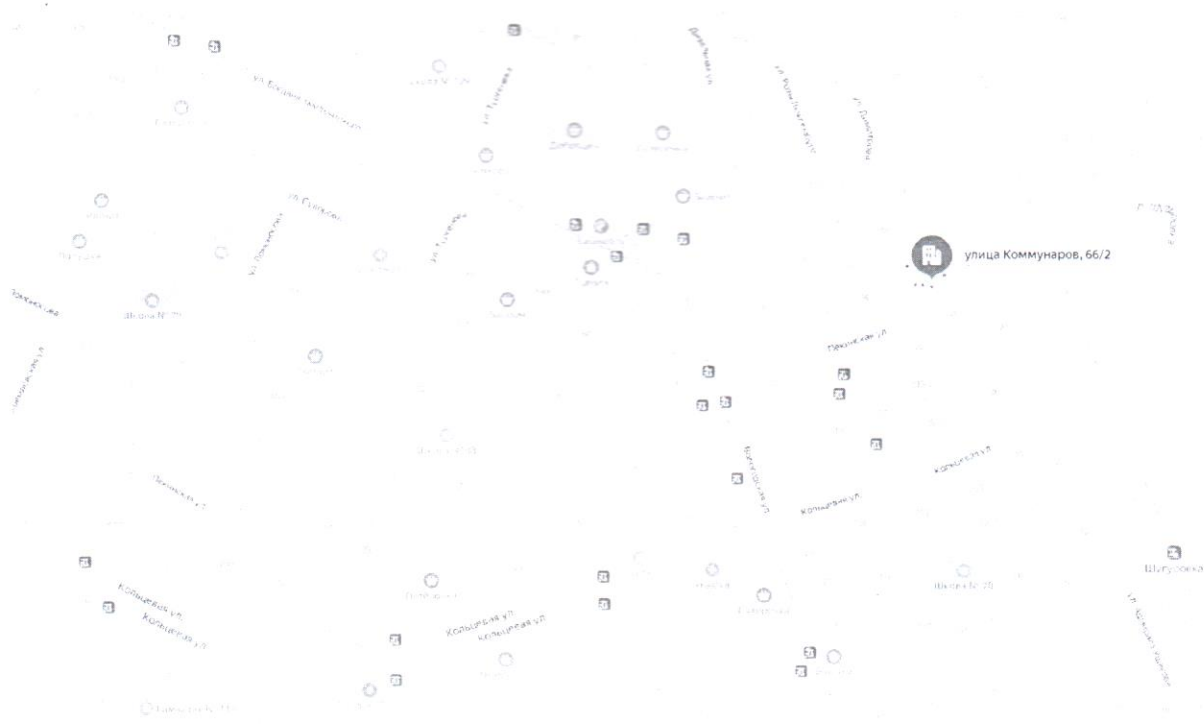


Рис. 1. Местоположение объекта оценки *Источник: ДубльГис*

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

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

Объект расположен в г.Уфа Республики Башкортостан.

Уфа — город в России столица субъекта страны — Республики Башкортостан административный

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом (трехкомнатные квартиры)

Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
Уфа, ул. Коммунаров, 66/2	5 199 000	ВНИМАНИЕ! Продаётся отличная 3к квартира с отличным ремонтом в комнатах, расположенная в кирпичном доме 2008г постройки на 2/13 этаже, в спокойном районе. Квартира уютная, светлая, чистая. Комнаты изолированные. Сделан евроремонт:- стены выровненные под маяки- наливной пол- натяжные потолки (полотно люкс)- качественный ламинат Target 33 класса- окна с мультимедийным стеклопакетом- поэтом дома тихо и спокойно! на лоджии тонированный стеклопакет, на полу керамогранит, на стенах декоративная штукатурка- подоконники германского производства- обоиИНФРАСТРУКТУРА:-детские сады №280 (во дворе), №270, №311, №267-школы №70, №56, №75, №98, №129, Башкирский лицей №48, Лицей № 58, Гимназия №111, Татарская гимназия №65- остановки в любую часть города- супермаркеты Дворик (в доме), Байрам, Пятёрочка, Полушка, Красное Белое, Светофор, Магнит, есть круглосуточные магазины в пешей доступности- ТСК Тополя, ТК Апелесин, недалеко ТСК Меркурий- парикмахерские- аптеки Фармленд, Аптечный пункт, Апрель, Вита, Экона, Витаминка- взрослая поликлиника №32, детская поликлиника №17 (на Кольцевой). Встроенная мебель остаётся по договорённости. Расходы по коммунальным платежам небольшие, управляющая компания хорошая, весь текущий ремонт производит своевременно. Так же есть собственная система видеонаблюдения, которая позволит не беспокоиться о Вашем имуществе. Соседи тихие, семейные, дружные. Во дворе огромная детская площадка, собственная парковка. Так же имеется собственный гараж напротив дома. Имеется пандус для маломобильных людей и детских колясок. Звоните! Записывайтесь на просмотр! Если для покупки недвижимости Вам нужно продать свою - мы Вам поможем сделать это быстро и безопасно! ПОМОЩЬ В ОДОБРЕНИИ ИПОТЕКИ!	79,9	2/13	www.avito.ru 17.06.2022 8-917-371-22-36
Уфа, ул. Коммунаров, 66/2	5 080 000	Продаётся большая 3-х комн. квартира. Дом состоит из 6,9 и 12 этажей. Зимой очень тепло, а летом очень комфортно, прохладно. Стены толщиной 60см из качественного кирпича. Окна пластиковые, выходят во двор и улицу. Все подоконники широкие. Встроенный шкаф, кух. гарнитур. Широкий балкон, утеплен и отделан декоративной евровагонкой. Огромный коридор! Все трубы в идеальном состоянии, ничего не капает и не течёт! На этаже 5 квартир, лифт большой, мусоропровод отделен. Магазины . Дет. сад за домом, школы рядом. Во дворе всегда есть парковочные места. 2 собственника, без обременений, мат. кап не использовался. Можно купить любыми способами.	67,2	5/9	www.avito.ru 02.06.2022 8-986-961-15-77
Уфа, Интернациональная ул., 131/1	6 500 000	Продаётся отличная трехкомнатная квартира общей площадью 79 кв.м. в Калининском районе г.Уфы по ул. Интернациональная, д. 131/1. Общая площадь квартиры 79 кв.м., жилая 50 кв.м. Просторная кухня 9.2 кв.м. с выходом на лоджию. Все комнаты: 20.2 кв.м., 15.9 кв. м. и 13.9 кв.м., изолированные. Раздельный санузел. В санузле качественная керамическая плитка, сантехника. На кухне встроенный кухонный гарнитур. В ванной комнате и на кухне теплые полы. Тамбур на 2х соседей. Тихие адекватные соседи. Инфраструктура района развита, в шаговой доступности школа-интернат № 30, школа № 112, детский сад №232. Остановка транспорта в 2 минутах ходьбы, удобная транспортная развязка. В непосредственной близости супермаркеты, аптеки, отделения банков и тп. В 5 минутах ходьбы новый современный парк отдыха "Первомайский". Обременение в ВТБ. Торг уместен. Если для покупки данной квартиры Вам необходимо продать свой объект недвижимости, я с удовольствием Вам в	79	6/10	www.avito.ru 07.06.2022 8-917-350-13-21

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: osepkarpro2021@mail.ru

ЭТОМ ПОМОГУ.

4 Уфа, Интернациональная 5 200 000 Продается трехкомнатная квартира-распашонка, с раздельным с/у, расположенная по адресу: ул. Интернациональна, д. 185 10/10 65 10/10 www.avito.ru
ул., 185 07.06.2022
8-986-961-15-77

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом (трехкомнатная квартира)

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	5 199 000	5 080 000	6 500 000	5 200 000
Цена за кв. общей площади	руб./м2		65 069	75 595	82 278	80 000
Корректировки	%	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная цена	руб./м2		62 141	72 193	78 576	76 400
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		62 141	72 193	78 576	76 400
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		62 141	72 193	78 576	76 400
Условия оплаты		наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		62 141	72 193	78 576	76 400
Условия продажи		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Условия рынка (время продажи)		дажу	дажу	дажу	дажу	дажу
Корректировка	%		1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
Скорректированная цена	руб./м2		0%	0%	0%	0%
Телефон		8-917-371-22-36	8-986-961-15-77	8-917-350-13-21	8-986-961-15-77	
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		62 141	72 193	78 576	76 400
Количество комнат		3	3	3	3	3
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		62 141	72 193	78 576	76 400
Местоположение		Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Коммунаров, 66/2	Уфа, ул. Коммунаров, 66/2	Уфа, Интернациональная ул., 131/1	Уфа, Интернациональная ул., 185	
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85

орректировка	%	0%	0%	0%	0%
корректированная цена	руб./м2	62 141	72 193	78 576	76 400
аличие балкона	есть	есть	есть	есть	есть
орректировка	%	0%	0%	0%	0%
корректированная цена	руб./м2	62 141	72 193	78 576	76 400
материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
орректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
корректированная цена	руб./м2	62 141	72 193	78 576	76 400
таж/Этажность	1/9	2/13	5/9	6/10	10/10
орректировка на этаж		-4,0%	-4,0%	-4,0%	0,0%
корректированная цена	руб./м2	59 655	69 306	75 433	76 400
бщая площадь	м2	79,90	67,2	79,0	65,0
отношение площади объекта оценки к аналогу	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
орректировка на площадь	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
корректированная цена	руб./м2	59 655	69 306	75 433	76 400
ип отделки	требуется замена отделки	современный	современный	современный	бюджетный
орректировка на состояние	руб	-7 146	-7 146	-7 146	-4 376
орректировка на состояние	%	-12,0%	-10,3%	-9,5%	-5,7%
корректированная цена	руб./м2	52 509	62 160	68 287	72 024
сточник информации		www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
ата продажи	%	17,06.2022	02.06.2022	07.06.2022	07.06.2022
уммарная поправка по аналогу	%	20,48%	18,81%	17,97%	10,23%
коэффициент вариации	%	13,4%			
есовой коэффициент	коэф.	1,00	0,232	0,240	0,283
редневзвешенное значение цены за единицу	руб./м2	64 207			
бшей площади					
гоимость объекта оценки	руб.	4 815 543			
сточник: расчеты	Оценщика				

Таблица 6. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом (двухкомнатные квартиры)

№ /п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, Дата подачи объявления, конт. тел.
1	Уфа, ул. Коммунаров, 66/2	4650000	Продается просторная, теплая и уютная двухкомнатная квартира общей площадью 64 кв. м! Квартира очень теплая зимой, летом при этом прохладно. Кухня 9 квадратов, комнаты изолированные, площадью 15 и 17 квадратов. Лоджия широкая, просторная, в длину спальни и зала. Ширина лоджии 170 см!. В лоджии установлен встроенный шкаф-купе до потолка. Лоджия застекленная, имеются решетки. Летом это самое уютное место для отдыха. В зале на полу ламинат и регулируемый теплый пол. Имеется удобная гардеробная со встроенными полками и ящиками. В коридоре большой шкаф-купе до потолка. Окна пластиковые, на всех стоят решетки. В квартире оставляем: в коридоре - большой шкаф-купе, на лоджии - вместительный шкаф-купе и шкаф напольный, на кухне - кухонный гарнитур, в спальне кровать. По договорённости можем оставить диван угловой новый и	64	2/9	www.avito.ru 06.06.2022 8-986-961-15-77

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-772-77,
e-mail: ocenkarpro2021@mail.ru

комплект шкафов в зале (1 год только в пользовании). Можно заезжать в тапках и жить. В доме есть продуктовый маркет "Дворик", рядом с домом садик (1минута до садика) и несколько школ в шаговой доступности. Дом находится в очень тихом и спокойном месте. Соседи хорошие, доброжелательные. Квартира без обременений.

2 Уфа, Кольцевая ул., 4269000 3500000 55 8/19 www.avito.ru
201/1 06.06.2022
8-958-490-82-61

ПРОДАЁТСЯ ОРИГИНАЛЬНАЯ СМАРТ ДВУШКА В НОВОМ КИРПИЧНОМ ДОМЕ!!! В КВАРТИРЕ СДЕЛАН ДИЗАЙНЕРСКИЙ РЕМОНТ!!! Просторная и чистая квартира, сделан отличный дизайнерский ремонт!!! Натяжные потолки, на полу ламинат, в ванной кафель!!! Центральное отопление, в квартире тепло!!! Поменяны все счётчики, в ванной установлен водонагреватель!!! Чистый подъезд, адекватные соседи, наличие парковочных мест для вашего автомобиля!!!

3 Уфа, Вологодская ул., 23 53,8 7/12 www.avito.ru
03.06.2022
8-97-360-30-93

Объявление №17224. Продается уютная и теплая 2-комнатная квартира в Черниковке. Для тех кто любит что то нестандартное!!! На 7 этаже 12 этажного кирпичного круглого дома. Общая площадь 53.8 кв.м.. Комнаты изолированные, гостиная 17.4 кв.м., спальная комната 11.4 кв.м, кухня 8,3 кв.м. с выходом на застекленную лоджию 3,4 кв.м. Коридор 8,8 кв.м. со встроенным шкафом-купе. Санузел раздельный. Инфраструктура: Магазины: Магнит, Байрам, Пятерочка, Монетка Школы, дет сады в шаговой доступности. Сбербанк, аптеки, почта - всё в шаговой доступности без долгов и обременений. Приобрести можно: наличный расчет ипотека сертификаты. Если для покупки данной квартиры Вам необходимо одобрить ипотеку, я с радостью помогу Вам!

4 Уфа, ул. Ивана Фран-ко, 10 61,1 14/16 www.avito.ru
05.06.2022
8-917-441-76-93

ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА!!! ТОРГ!!! Продается благоустроенная, чистая 2-хкомнатная квартира, расположенная на 14 этаже 16-этажного кирпичного дома. Хороший свежий ремонт. По всей квартире натяжные потолки. Встроенная кухня (вытяжка, варочная поверхность, духовой шкаф, посудомоечная машина, 5-ти ступенчатый фильтр для воды). В зале и в спальне кондиционеры. В ванной душевая кабина, водонагреватель. В прихожей шкаф-купе. Обшита лоджия. Доброжелательные соседи, чистый двор, во дворе и вокруг всегда можно найти парковочные места. Круглосуточно находится консьерж. Вблизи дома школа, гимназия №65, дом творчества «Юлдаш», музыкальная школа, детский сад, магазины «Байрам», «КБ», «Магнит», ТСК «Черниковский». Удобное расположение, можно выйти на остановки общественного транспорта на ул.Кольцевая и ул.Первомайская. Один взрослый собственник, квартира без обременений и долгов. Риэлторов прошу не беспокоить.

Источник: СМИ

Таблица 7. Расчетная таблица сравнительным подходом (двухкомнатная квартира)

Элемент сравнения	Единица	Объекты сравнения		
		1	2	3
Цена предложения	руб.	4 650 000	4 269 000	3 500 000
Цена за кв. общей площади	руб./м2	72 656	77 618	65 056
Корректировки	%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Корректировка на торг	руб./м2	69 387	74 125	62 128
Скорректированная цена				
Право собственности		Полное право собств. собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
				82 840
				-4,5%
				86 743
				5 300 000
				4

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: osepkgargo2021@mail.ru

Корректировка на состояние	руб	-7 146	-4 376	-7 146	-7 146
Корректировка на состояние	%	-10,3%	-7,0%	-9,6%	-8,6%
Скорректированная цена	руб./м2	62 241	57 752	66 979	75 694
Источник информации		www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Дата продажи		06.06.2022	05.06.2022	06.06.2022	05.06.2022
Суммарная поправка по аналогу	%	14,80%	11,54%	14,14%	13,13%
Коэффициент вариации	%	11,7%			
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,245	0,245	0,252
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	65 616			
Стоимость объекта оценки	руб.	3 950 080			

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.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, определенная по состоянию на 21 июня 2022 года с учетом округления составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	квартира	02:55:000000:8939	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 35	75	4 816 000 (Четыре миллиона восемьсот шестнадцать тысяч) рублей
2	квартира	02:55:000000:6168	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 49	60,2	3 950 000 (Три миллиона девятьсот пятьдесят 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 60 000 до 75 000 руб/кв.м. (согласно ФСО №7 п. 30).

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

1. Выписка из ЕГРН (копия)
2. Технический паспорт (копия)
3. Балансовая справка (копия)

15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Наименование, вид данных	Чем или кем устанавливаются	Источник получения
1	2	
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН, тех.паспорт, балансовая справка (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 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.

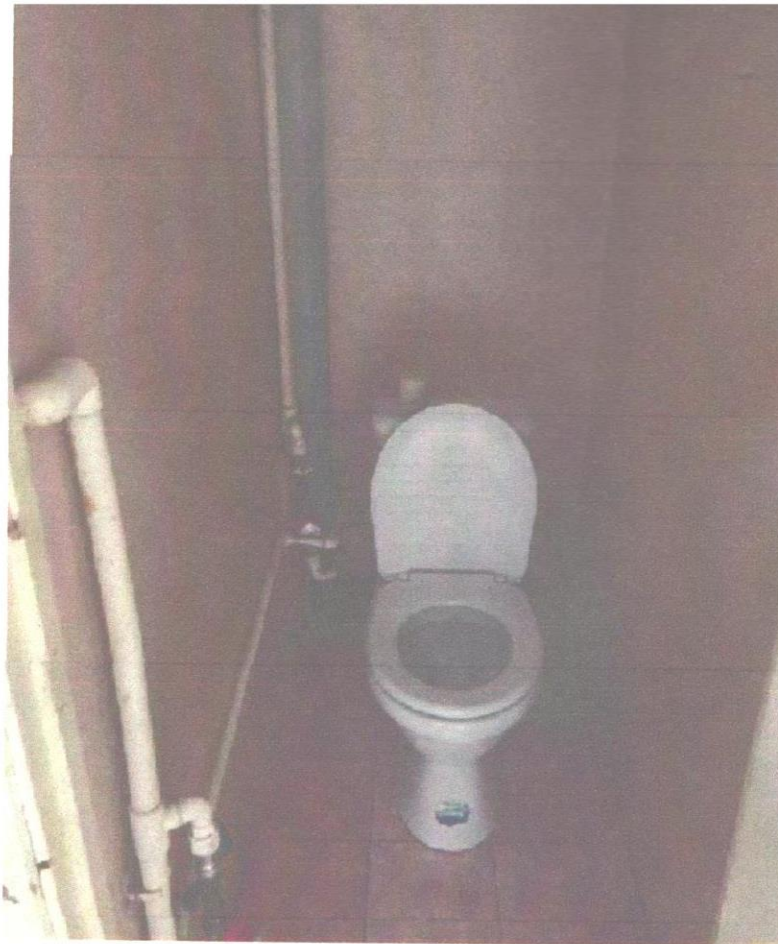
Отчет подготовил:

Тухватуллин Т.Д.



общий вид (2).jpeg

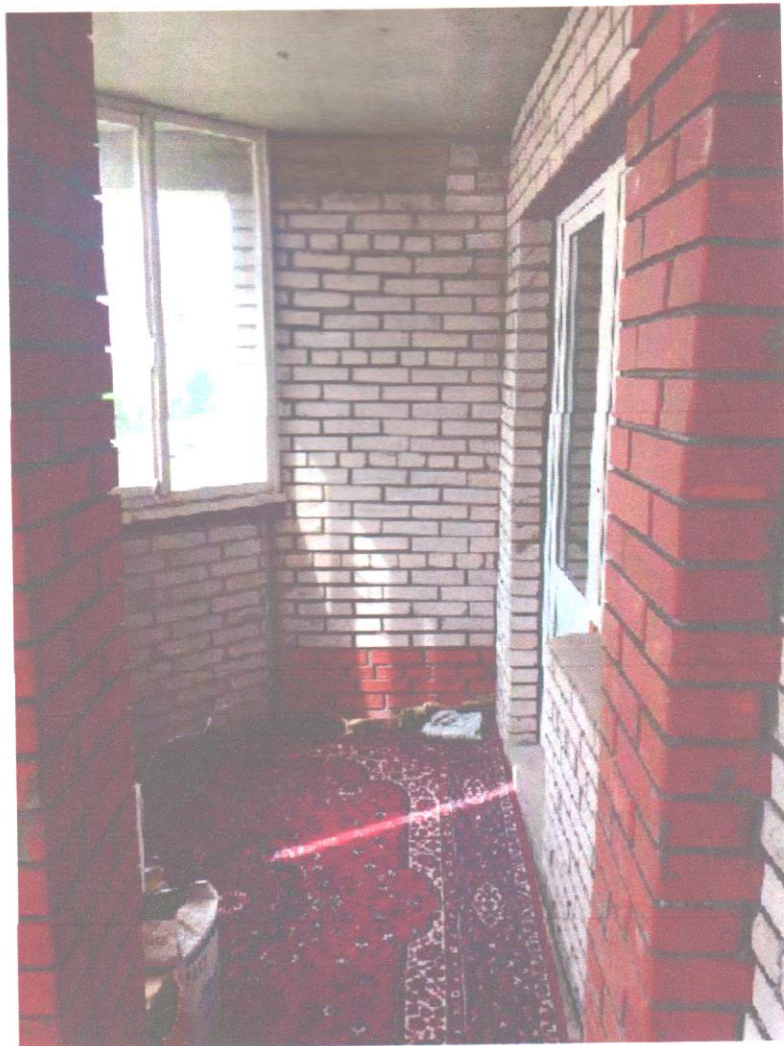




кад.02 55 000000 6168 (5).jpeg

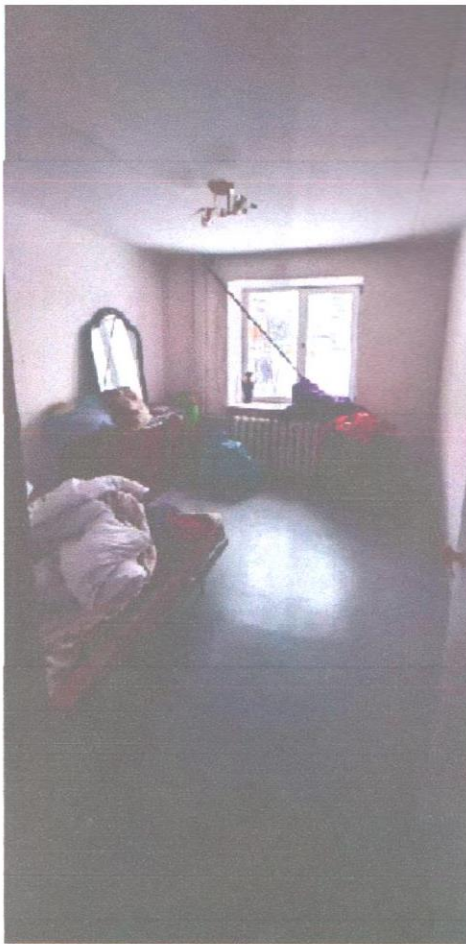


кад.02 55 000000 6168 (6).jpeg

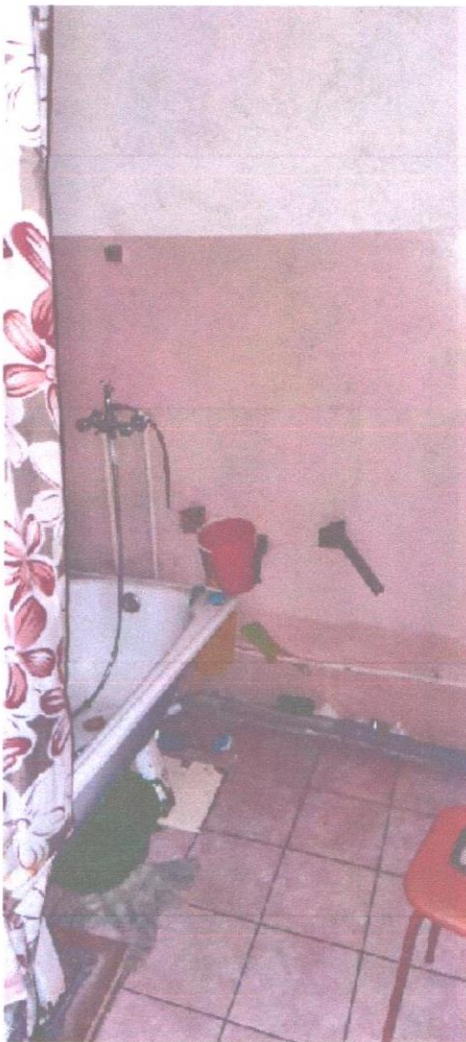


кад.02 55 000000 6168 (7).jpeg





кад.02 55 000000 8939 (5).jpg



кад.02 55 000000 8939 (6).jpg

