

**ОТЧЕТ № 018/33-22**

**об оценке рыночной стоимости квартир,  
расположенных по адресу: Респ. Башкортостан,  
Благовещенский р-н, г.Благовещенск, ул. Комарова, д.13**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ОценкаПро»**

**г. Уфа – 2022 год**

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №30 от 06.09.2022г. произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – квартиры, расположенные по адресу: Респ. Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13.

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, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, определенная по состоянию на 19 сентября 2022 года с учетом округления составляет:**

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв.72	02:69:010401:4694	57,2	2 518 000,00 (Два миллиона пятьсот восемнадцать тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв. 125	02:69:010401:4723	57,5	2 743 000,00 (Два миллиона семьсот сорок три тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 132	02:69:010401:4731	57,2	2 728 000,00 (Два миллиона семьсот двадцать восемь тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 133	02:69:010401:4732	59,3	2 828 000,00 (Два миллиона восемьсот двадцать восемь тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 136	02:69:010401:4735	58,9	2 809 000,00 (Два миллиона восемьсот девять тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 137	02:69:010401:4736	59,4	2 708 000,00 (Два миллиона семьсот восемь тысяч) рублей
7	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 140	02:69:010401:4740	58,6	2 672 000,00 (Два миллиона шестьсот семьдесят две 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.



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №30 от 06.09.2022г

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – квартиры, расположенные по адресу: Респ. Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, 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, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13 по состоянию на 19.09.2022.:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв.72	02:69:010401:4694	57,2	2 518 247
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д 13, кв. 125	02:69:010401:4723	57,5	2 742 636
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 132	02:69:010401:4731	57,2	2 728 327
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 133	02:69:010401:4732	59,3	2 828 493
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 136	02:69:010401:4735	58,9	2 809 413
6	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 137	02:69:010401:4736	59,4	2 708 443
7	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 140	02:69:010401:4740	58,6	2 671 965

- 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, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, определенная по состоянию на 19 сентября 2022 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв.72	02:69:010401:4694	57,2	2 518 000,00 (Два миллиона пятьсот восемнадцать тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д 13, кв. 125	02:69:010401:4723	57,5	2 743 000,00 (Два миллиона семьсот сорок три тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 132	02:69:010401:4731	57,2	2 728 000,00 (Два миллиона семьсот двадцать восемь тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 133	02:69:010401:4732	59,3	2 828 000,00 (Два миллиона восемьсот двадцать восемь тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 136	02:69:010401:4735	58,9	2 809 000,00 (Два миллиона восемьсот девять тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 137	02:69:010401:4736	59,4	2 708 000,00 (Два миллиона семьсот восемь тысяч) рублей
7	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 140	02:69:010401:4740	58,6	2 672 000,00 (Два миллиона шестьсот семьдесят две тысячи) 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**

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этаж
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв.72	02:69:010401:4694	57,2	2	1
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д 13, кв. 125	02:69:010401:4723	57,5	2	6
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 132	02:69:010401:4731	57,2	2	7
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 133	02:69:010401:4732	59,3	2	8
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 136	02:69:010401:4735	58,9	2	8
6	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 137	02:69:010401:4736	59,4	2	9
7	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 140	02:69:010401:4740	58,6	2	9

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

**2.2 Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки**

Право собственности

**2.3 Ограничения (обременения) этих прав**

Не зарегистрировано

**2.4 Основание для проведения оценки**

Договор № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года.

**2.5 Цель оценки**

Оценка рыночной стоимости

**2.6 Предполагаемое использование результатов оценки**

Для реализации через аукцион

**2.7 Вид стоимости**

Рыночная

**2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (Дата оценки)**

19 сентября 2022 года

**2.9 Дата осмотра объекта оценки**

10 сентября 2022 года

**2.10 Сроки проведения оценки**

29 ноября 2021-19 сентября 2022 года

**2.11 Дата составления отчёта**

19 сентября 2022 года



**2.12 Допущения, на которые должна основываться оценка:**

Учитывая интервальный характер рыночной стоимости любого объекта оценки, для целей оценки в настоящем Отчете оценщиком принят вариант, исключающий максимальные значения величин, определяющих рыночную стоимость.

- Ответственность за предоставленную информацию, возлагается на Заказчика оценки;
- Сведения об обременениях объектов оценки не предоставлены и в настоящем отчете не рассматриваются.
- Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Другие, более общие, допущения и ограничения указаны в разделе 4.

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

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этаж
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв.72	02:69:010401:4694	57,2	2	1
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв. 125	02:69:010401:4723	57,5	2	6
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 132	02:69:010401:4731	57,2	2	7
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 133	02:69:010401:4732	59,3	2	8
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 136	02:69:010401:4735	58,9	2	8
6	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 137	02:69:010401:4736	59,4	2	9
7	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 140	02:69:010401:4740	58,6	2	9

**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. по состоянию на 31.08.2022
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв.72	02:69:010401:4694	57,2	от 26.08.2022 № 99/2022/490045593	2 377 508,58
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв. 125	02:69:010401:4723	57,5	от 26.08.2022 № 99/2022/490049349	2 365 713,61
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 132	02:69:010401:4731	57,2	от 26.08.2022 № 99/2022/490051725	2 377 117,45
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 133	02:69:010401:4732	59,3	от 30.08.2022 № 99/2022/490511154	2 367 694,96
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 136	02:69:010401:4735	58,9	от 26.08.2022 № 99/2022/490161066	2 378 988,73
6	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 137	02:69:010401:4736	59,4	от 26.08.2022 № 99/2022/490061746	2 367 805,05

	щенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 137				
7	Республика Башкортостан, Бла- говещенский р-н, г Благове- щенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 140	02:69:010401:4740	58,6	от 30.08.2022 № 99/2022/490332625	2 378 658,5

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 – не зарегистрировано.

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.

**Оценщик** – Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаПро», ИНН 0274962585, ОГРН 1210200000108 от 12.01.2021 г, адрес. 450103, г. Уфа, ул. С.Перовской, 13/4, к. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ocenkapro2021@mail.ru. Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия» полис страховой №922/2098711530 от 28.12.2021 г. сроком с 14.01.2022 по 13.01.2023 г. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

**Генеральный директор** - Генеральный директор, оценщик: Тухватуллин Тимур Динарович, действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков», рег. № 007088 от 28.12.2010г., диплом «О профессиональной переподготовке» ПП № 091118 от 29.02.2008 г., свидетельство о повышении квалификации №348/2011 от 05.03.2011 г, стаж работы оценщиком 14 лет. Профессиональная ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в СПАО "РЕСО-Гарантия" на сумму 30 000 000 руб. полис №922/2031260892 от 14.09.2021 г. сроком с 03.12.2021 г по 02.12.2022 г. (СПАО «РЕСО-Гарантия») на сумму 30 000 000 руб.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», № 020844-1 от 11.06.2021г. сроком действия до 11.06.2024 г.

#### Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юриди-



Характеристика объектов оценки

Таблица 1.

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 72	02:69:010401:4694	57,2	2	9	1	без отделки	2 377 508,58
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 125	02:69:010401:4723	57,5	2	9	6	без отделки	2 365 713,61
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 132	02:69:010401:4731	57,2	2	9	7	без отделки	2 377 117,45
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 133	02:69:010401:4732	59,3	2	9	8	без отделки	2 367 694,96
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 136	02:69:010401:4735	58,9	2	9	8	без отделки	2 378 988,73
6	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 137	02:69:010401:4736	59,4	2	9	9	без отделки	2 367 805,05
7	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 140	02:69:010401:4740	58,6	2	9	9	без отделки	2 378 658,5

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

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение	Состояние
Год постройки	2021
Фундамент	свайные монолитные ж/б
Стены	кирпичные
Перекрытия	ж/б сборные
Крыша	профилированный настил
Полы	бетонные
Проемы	окна - пластиковые. Вх. двери-железные
Отделка	без отделки
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водоснабжение, электроосвещение, лифты

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр.

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

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 68/5	2 780 000	Продается уютная 2-х комнатная квартира в г. Благовещенск. Дом 2016 года постройки. Удобная планировка: изолированные комнаты, вместительная кухня, раздельный сан. узел. Средний этаж, наличие 2-х лифтов: пассажирский и грузовой, что очень удобно для детей с велосипедами, родителями, видеонаблюдение подъезда, спокойные соседи, ремонт косметический, входная сейф-дверь, балкон застеклен и обшит вагонкой, окна-пластик, натяжной потолок, новые счетчики на воду, хорошая проводка, т.к. свежий дом. Вид из окон на школу, с балкона частично видна детская площадка во дворе. В квартире остается вместительный шкаф-купе, кухонный гарнитур, стиральная машинка. Спальный район, развитая инфраструктура: рядом школа, садики, ФОК "Импульс", ТЦ "Гранд Сити", банки, магазины, аптеки, в 3-х минутах ходьбы парк Киселева, удобный выезд на трассу.	47	5/11	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 27.08.2022 8-917-490-79-75
2	Благовещенск, ул. Седова, 116	3 150 000	Продается 2-х комнатная квартира в самом центре города Благовещенска. Кухня: 10 кв. м, новое пластиковое окно, выходит во двор. Остается кухонный гарнитур. Комнаты: изолированные, теплые. Остается раскладной диван.Санузел: совмещенный, плитка на стенах и полу, свежая сантехника.Коридор: просторный,с кладовой,есть еще 4 кв. м отдельного тамбура, отгороженного от подъезда.Лоджия: длиной 7 м, с кладовой, застекленный.В целом квартира "заезжай-живи", светлая, просторная и теплая с двухуровневыми потолками.В пешей доступности: продуктовые магазины, аптека,рынок, остановка, школа и д/сады.В подъезде год назад был выполнен кап. ремонт с заменой лифта.Хорошие, спокойные соседи.Рассмотрим все виды оплаты: нал, ипотека, сертификаты и т.д. Также возможен обмен на квартиру в Уфе, желателен в Инорсе. Реальным покупателям торг.	56,6	6/9	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 16.08.2022 8-965-922-99-35
3	Благовещенск, ул. Братьев Першинных, 5	3 000 000	Продается 2х комнатная квартира,г Благовещенск, ул. Братьев Першинных д. 5. теплая, светлая. Полы бетонные, сверху линолуим, качественный.В комнатах натяжные потолки.В квартире оставляем встроенный шкаф в зале, прихожей, на кухне также остаётся гарнитур.Из техники остаётся кондиционер, который установлен недавно, посудомоечная машина, во-донагреватель на 50 литров. На батареях стоят краны, что даёт возможность сделать комфортную температуру во всех комнатах. очень удобное расположение,все рядом: школа,садики,магазины, поликлиника,остановка не далеко, всё в пару минутах ходьбы.Реальному покупателю небольшой торг.	51	7/9	<a href="http://ufa.move.ru">ufa.move.ru</a> 09.09.2022 8-987-250-78-39
4	Благовещенск, улица Демьяна Бедного, 66/2	3 200 000	Продается отличной планировки двухкомнатная квартира по улице Демьяна Бедного дом 66/2, 7/10, 52 кв.м., комнаты изолированные, уютная кухня с выходом на лоджию, лоджия застеклена и обшита, кухонный гарнитур остаётся, с окон открывается прекрасный вид. Санузел раздельный. Во дворе детская и спортивная площадка, за домом спортивный комплекс с бассейном. Один взрослый собственник, документы готовы, цена 3200 тысяч рублей.	52	7/10	<a href="http://onreal.ru">onreal.ru</a> 10.08.2022 8-919-150-65-43

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом (двухкомнатные квартиры, расположенные на средних этажах)

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения
Цена предложения	руб.	Описание	Объекты сравнения
		2 780 000	3 000 000
		3 150 000	3 200 000



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

Цена за ед. общей площади	руб./м2	59 149	55 654	58 824	61 538
Корректировка					
(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)					
<b>Корректировка на торг</b>	%	-9,8%	-9,8%	-9,8%	-9,8%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059	55 508
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
<b>Корректировка</b>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059	55 508
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<b>Корректировка</b>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059	55 508
Условия оплаты		наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
<b>Корректировка</b>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059	55 508
Условия продажи		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
<b>Условия рынка (время продажи)</b>		1-6 месяцев	1-3 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
<b>Корректировка</b>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059	55 508
<b>Телефон</b>		8-917-490-79-75	8-965-922-99-35	8-987-250-78-39	8-987-24-04-1
<b>Корректировка</b>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059	55 508
<b>Количество комнат</b>		2	2	2	2
<b>Корректировка</b>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059	55 508
Местоположение		Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д 13	Благовещенск, ул. Демьянова, 116	Благовещенск, ул. Братьев Першиных, 5	Благовещенск, ул. Демьянова Беца Демьяна Беца, 66/2
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,85	0,85	0,85	0,85
<b>Корректировка</b>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059	55 508
<b>Наличие балкона</b>		есть	есть	есть	есть
<b>Корректировка</b>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059	55 508
<b>Материал стен</b>		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<b>Корректировка</b>	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059	55 508
<b>Этаж/Этажность</b>		6,7,8/9	6/9	7/9	7/10
<b>Корректировка на этаж</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059	55 508

площадь	м2	50-65	47,00	56,6	51,0	52,0
отношение площади объекта оценки к налогам			0,92	1,00	1,00	1,00
корректировка на площадь	%		-8,00%	0,00%	0,00%	0,00%
корректированная цена	руб./м2		49 084	50 200	53 059	55 508
корректированная цена	руб./м2	без отделки	49 084	50 200	53 059	55 508
поправки			бюджетный	бюджетный	бюджетный	бюджетный
корректировка на состояние	руб		-4 376	-4 376	-4 376	-4 376
корректировка на состояние	%		-8,9%	-8,7%	-8,2%	-7,9%
корректированная цена	руб./м2		44 708	45 824	48 683	51 132
точник информации			www.avito.ru	www.avito.ru	ufa.move.ru	onreal.ru,
дата продажи			27.08.2022	16.08.2022	09.09.2022	10.08.2022
марная поправка по аналогу	%		26,72%	18,52%	18,05%	17,68%
коэффициент вариации	%	6,1%				
совой коэффициент	коэф.	1,00	0,223	0,257	0,259	0,261
незвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	47 698				

точник: расчеты Оценщика

Таблица 6. Расчетная таблица сравнительным подходом (двухкомнатные квартиры, расположенные на 9 этажах)

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
на предложения	руб.	Описание	2 780 000	3 150 000	3 000 000	3 200 000
на за ед. общей площади	руб./м2		59 149	55 654	58 824	61 538
корректировки	%	( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)	-9,8%	-9,8%	-9,8%	-9,8%
корректированная цена	руб./м2		53 352	50 200	53 059	55 508
право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
корректировка	%		0%	0%	0%	0%
корректированная цена	руб./м2		53 352	50 200	53 059	55 508
корректированная цена	руб./м2		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректированная цена	руб./м2		0%	0%	0%	0%
корректированная цена	руб./м2		53 352	50 200	53 059	55 508
корректированная цена	руб./м2		наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
корректированная цена	руб./м2		0%	0%	0%	0%
корректированная цена	руб./м2		53 352	50 200	53 059	55 508
корректированная цена	руб./м2		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
корректированная цена	руб./м2		1-3 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
корректированная цена	руб./м2		0%	0%	0%	0%
корректированная цена	руб./м2		53 352	50 200	53 059	55 508
корректированная цена	руб./м2		даже	даже	даже	даже



ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: [ocenkaPro2021@mail.ru](mailto:ocenkaPro2021@mail.ru)

Телефон	8-917-490-79-75	8-965-922-99-35	8-987-250-78-39	8-987-24-04-1
Корректировка	%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059
Количество комнат	2	2	2	2
Корректировка	%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059
Местоположение	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13	Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 68/5	Благовещенск, ул. Братьев Перших, 5	Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 66/2
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,85	0,85	0,85
Корректировка	%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059
Наличие балкона	есть	есть	есть	есть
Корректировка, руб.		0	0	0
Корректировка	%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич-монолит
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059
Этаж/Этажность	9/9	5/11	6/9	7/10
Корректировка на этаж	%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная цена	руб./м2	51 218	48 192	50 936
Общая площадь	м2	47,00	56,6	51,0
Отношение площади объекта оценки к аналогам		0,92	1,00	1,00
Корректировка на площадь	%	-8,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	47 121	48 192	50 936
Тип отделки	без отделки	бюджетный	бюджетный	бюджетный
Корректировка на состояние	руб	-4 376	-4 376	-4 376
Корректировка на состояние	%	-9,3%	-9,1%	-8,6%
Скорректированная цена	руб./м2	42 745	43 816	46 560
Источник информации		www.avito.ru	www.avito.ru	onrealit.ru,
Дата продажи		27.08.2022	16.08.2022	09.09.2022
Суммарная поправка по аналогу	%	31,09%	22,88%	22,39%
Коэффициент вариации	%	6,1%		
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,256	0,257
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	45 597		0,259

Таблица 7. Расчетная таблица сравнительным подходом (двухкомнатные квартиры, расположенные на 1 этажах)

Элемент сравнения	Объекты сравнения			
	1	2	3	4
Цена предложения	руб.	2 780 000	3 150 000	3 200 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2	59 149	55 654	58 824
Корректировки	%	-9,8%	-9,8%	-9,8%
Корректировка на торг	руб./м2	53 352	50 200	53 059
Скорректированная цена	%	0%	0%	0%
Право собственности	руб./м2	53 352	50 200	53 059
Корректировка	%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059
Условия финансирования	%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м2	53 352	50 200	53 059
Скорректированная цена	%	0%	0%	0%
Условия оплаты	руб./м2	53 352	50 200	53 059
Корректировка	%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059
Условия продажи	%	0%	0%	0%
Условия рынка (время продажи)	руб./м2	53 352	50 200	53 059
Корректировка	%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059
Телефон	%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м2	53 352	50 200	53 059
Скорректированная цена	%	0%	0%	0%
Количество комнат	руб./м2	2	2	2
Корректировка	%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 352	50 200	53 059
Местоположение	%	0%	0%	0%
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дороговому району	%	0,85	0,85	0,85
Корректировка	руб./м2	53 352	50 200	53 059
Скорректированная цена	%	0%	0%	0%
Наличие балкона	руб./м2	0	0	0
Корректировка, руб.	%	0%	0%	0%
Корректировка	%	0%	0%	0%



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

Скорректированная цена	руб./м2	53 352	кирпич	50 200	кирпич	53 059	кирпич-монолит	55 508
Материал стен		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	%	53 352	5/11	6/9	7/9	7/9	53 059	55 508
Скорректированная цена	руб./м2	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Этаж/этажность		49 618	1/9	46 686	49 345	49 345	49 345	51 622
Корректировка на этаж	руб./м2	47,00	50-65	56,6	51,0	51,0	51,0	52,0
Скорректированная цена	руб./м2	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь	м2	-8,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отношение площади объекта оценки к аналогам	%	45 648	45 648	46 686	49 345	49 345	49 345	51 622
Корректировка на площадь	руб./м2	без отделки	бюджетный	бюджетный	бюджетный	бюджетный	бюджетный	бюджетный
Скорректированная цена	руб./м2	-4 376	-4 376	-4 376	-4 376	-4 376	-4 376	-4 376
Тип отделки		-9,6%	-9,4%	-9,4%	-8,9%	-8,9%	-8,9%	-8,5%
Корректировка на состояние	руб	41 272	42 310	44 969	44 969	44 969	44 969	47 246
Корректировка на состояние	%	www.avito.ru	www.avito.ru	ufa.move.ru	ufa.move.ru	ufa.move.ru	ufa.move.ru	onrealit.ru,
Скорректированная цена	руб./м2	27.08.2022	16.08.2022	09.09.2022	09.09.2022	09.09.2022	09.09.2022	10.08.2022
Источник информации		34,39%	26,17%	25,67%	25,67%	25,67%	25,67%	25,28%
Дата продажи	%	6,1%	1,00	0,255	0,257	0,258	0,258	0,258
Суммарная поправка по аналогу	коэф.	44 025	44 025	44 025	44 025	44 025	44 025	44 025
Кoeffициент вариации	руб./м2	57,2	57,5	47 698	47 698	47 698	47 698	47 698
Весовой коэффициент		57,2	57,5	47 698	47 698	47 698	47 698	47 698
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади		57,2	57,5	47 698	47 698	47 698	47 698	47 698
Источники: расчеты Оценщика		59,3	58,9	47 698	47 698	47 698	47 698	47 698

Таблица 8. Расчетная таблица

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Этаж	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв.72	02:69:010401:4694	57,2	1	44 025	2 518 247
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 125	02:69:010401:4723	57,5	6	47 698	2 742 636
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 132	02:69:010401:4731	57,2	7	47 698	2 728 327
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 133	02:69:010401:4732	59,3	8	47 698	2 828 493
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 136	02:69:010401:4735	58,9	8	47 698	2 809 413
6	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 137	02:69:010401:4736	59,4	9	45 597	2 708 443
7	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 140	02:69:010401:4740	58,6	9	45 597	2 671 965



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, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, определенная по состоянию на 19 сентября 2022 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв.72	02:69:010401:4694	57,2	2 518 000,00 (Два миллиона пятьсот восемьдесят тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 125	02:69:010401:4723	57,5	2 743 000,00 (Два миллиона семьсот сорок три тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 132	02:69:010401:4731	57,2	2 728 000,00 (Два миллиона семьсот двадцать восемь тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 133	02:69:010401:4732	59,3	2 828 000,00 (Два миллиона восемьсот двадцать восемь тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 136	02:69:010401:4735	58,9	2 809 000,00 (Два миллиона восемьсот девять тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 137	02:69:010401:4736	59,4	2 708 000,00 (Два миллиона семьсот восемь тысяч) рублей
7	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 140	02:69:010401:4740	58,6	2 672 000,00 (Два миллиона шестьсот семьдесят две 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 40 000 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 (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	Выписки 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:

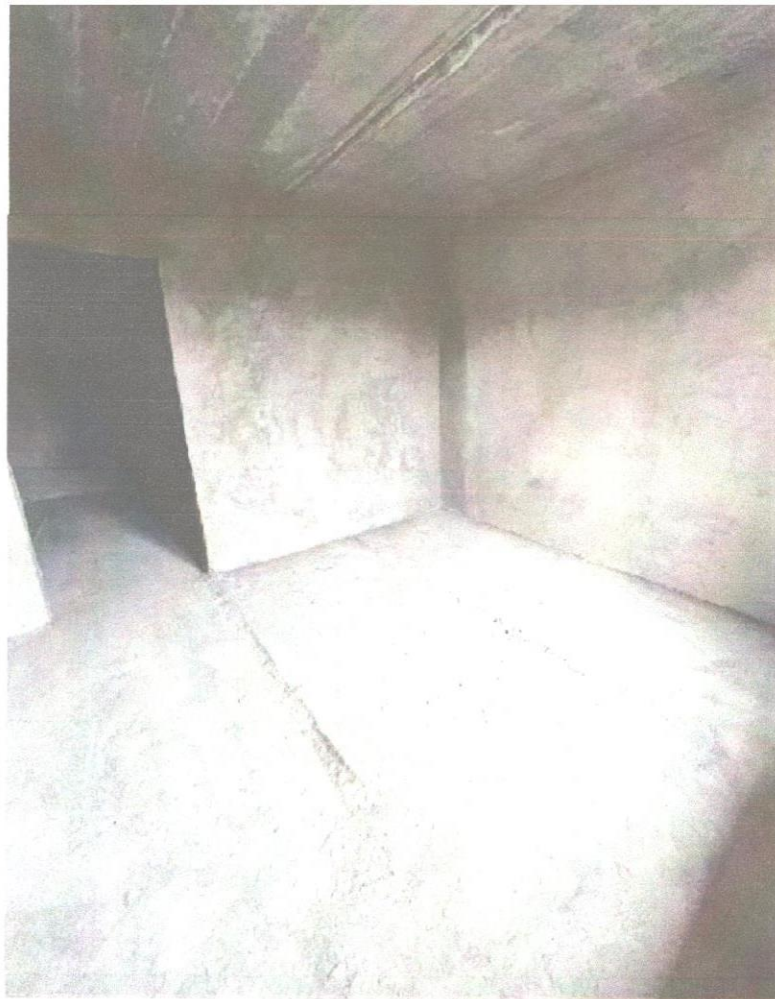
Другие специалисты не привлекались.



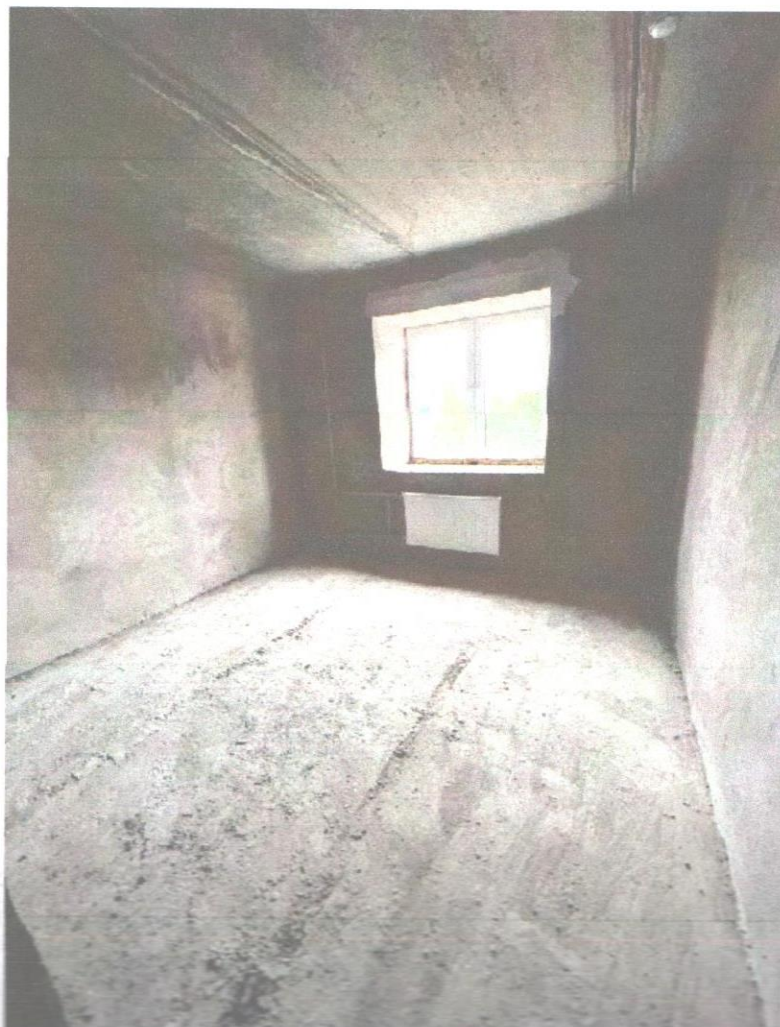
Тухватуллин Т.Д.

## 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 2020.
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, www.ufamove.ru .



квартира 125 (5).jpg







общий вид (1).jpg

