

**ООО «ОценкаПро»**

**ОТЧЕТ № 018/36-22**

**об оценке рыночной стоимости квартир, расположенных  
по адресу: Респ. Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзев-  
ский р-н, ул. Блюхера, д.3/6**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ОценкаПро»**

**г. Уфа – 2022 год**

Уважаемый Рамиль Махмүтович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка 31 от 07.09.2022г. произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости – квартиры, расположенные по адресу: Респ. Башкортостан, г.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д.3/6.

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. Блюхера, д.3/6, определенная по состоянию на 28 сентября 2022 года с учетом округления составляет:**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	квартира	02:55:020216:2488	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 99	42,10	4 041 000 (Четыре миллиона сорок одна тысяча) рублей
2	квартира	02:55:020216:2527	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 135	42,40	4 070 000 (Четыре миллиона семьдесят тысяч) рублей
3	квартира	02:55:020216:2547	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 153	42,40	4 070 000 (Четыре миллиона семьдесят тысяч) рублей
4	квартира	02:55:020216:2548	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 154	42,00	4 032 000 (Четыре миллиона тридцать две тысячи) рублей
5	квартира	02:55:020216:2570	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 174	69,50	6 620 000 (Шесть миллионов шестьсот двадцать тысяч) рублей
6	квартира	02:55:020216:2599	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 199	42,40	4 070 000 (Четыре миллиона семьдесят тысяч) рублей
7	квартира	02:55:020216:2608	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 208	41,90	4 022 000 (Четыре миллиона двадцать две тысячи) рублей
8	квартира	02:55:020216:2610	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 209	44,30	4 253 000 (Четыре миллиона двести пятьдесят три тысячи) рублей
9	квартира	02:55:020216:2619	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 218	44,50	4 272 000 (Четыре миллиона двести семьдесят две тысячи) рублей
10	квартира	02:55:020216:2622	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 220	41,90	3 821 000 (Три миллиона восемьсот двадцать одна тысяча) рублей

11	квартира	02:55:020216:2623	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 221	41,90	3 821 000 (Три миллиона восемьсот двадцать одна тысяча) рублей
12	квартира	02:55:020216:2624	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 222	42,00	3 830 000 (Три миллиона восемьсот тридцать тысяч) рублей
13	квартира	02:55:020216:2625	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 223	55,40	5 200 000 (Пять миллионов двести тысяч) рублей
14	квартира	02:55:020216:2630	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 228	69,10	6 238 000 (Шесть миллионов двести тридцать восемь 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 04 августа 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 04 августа 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 04 августа 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.

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.	Кол-во комнат
1	квартира	02:55:020216:2488	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 99	42,10	1
2	квартира	02:55:020216:2527	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 135	42,40	1
3	квартира	02:55:020216:2547	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 153	42,40	1
4	квартира	02:55:020216:2548	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 154	42,00	1
5	квартира	02:55:020216:2570	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 174	69,50	3
6	квартира	02:55:020216:2599	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 199	42,40	1
7	квартира	02:55:020216:2608	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 208	41,90	1
8	квартира	02:55:020216:2610	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 209	44,30	1
9	квартира	02:55:020216:2619	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 218	44,50	1
10	квартира	02:55:020216:2622	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 220	41,90	1
11	квартира	02:55:020216:2623	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 221	41,90	1
12	квартира	02:55:020216:2624	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 222	42,00	1
13	квартира	02:55:020216:2625	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 223	55,40	2
14	квартира	02:55:020216:2630	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 228	69,10	3

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

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

#### Право собственности

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Право на объект
1	квартира	02:55:020216:2488	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 99	42,10	Хозяйственное ведение, № 02:55:020216:2488-02/372/2022-1 от 07.09.2022
2	квартира	02:55:020216:2527	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 135	42,40	Хозяйственное ведение № 02:55:020216:2527-02/372/2022-1 от 08.09.2022
3	квартира	02:55:020216:2547	Российская Федерация, Республи-	42,40	Хозяйственное ведение

			ка Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 153	№ 02:55:020216:2547-02/372/2022-1 от 18.08.2022	
4	квартира	02:55:020216:2548	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 154	42,00	Хозяйственное ведение, № 02:55:020216:2548-02/372/2022-1 от 18.08.2022
5	квартира	02:55:020216:2570	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 174	69,50	Хозяйственное ведение, № 02:55:020216:2570-02/372/2022-1 от 18.08.2022
6	квартира	02:55:020216:2599	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 199	42,40	Хозяйственное ведение, № 02:55:020216:2599-02/372/2022-1 от 18.08.2022
7	квартира	02:55:020216:2608	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 208	41,90	Хозяйственное ведение, № 02:55:020216:2608-02/372/2022-1 от 18.08.2022
8	квартира	02:55:020216:2610	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 209	44,30	Хозяйственное ведение, № 02:55:020216:2610-02/372/2022-1 от 18.08.2022
9	квартира	02:55:020216:2619	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 218	44,50	Хозяйственное ведение, № 02:55:020216:2619-02/372/2022-1 от 18.08.2022
10	квартира	02:55:020216:2622	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 220	41,90	Хозяйственное ведение, № 02:55:020216:2622-02/372/2022-1 от 07.09.2022
11	квартира	02:55:020216:2623	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 221	41,90	Хозяйственное ведение, № 02:55:020216:2623-02/372/2022-1 от 07.09.2022
12	квартира	02:55:020216:2624	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 222	42,00	Хозяйственное ведение, № 02:55:020216:2624-02/372/2022-1 от 07.09.2022
13	квартира	02:55:020216:2625	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 223	55,40	Хозяйственное ведение № 02:55:020216:2625-02/372/2022-1 от 08.09.2022
14	квартира	02:55:020216:2630	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 228	69,10	Хозяйственное ведение, № 02:55:020216:2630-02/372/2022-1 от 07.09.2022

### 2.3 Ограничения (обременения) этих прав

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Обременение
1	квартира	02:55:020216:2488	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 99	42,10	Не зарегистрировано
2	квартира	02:55:020216:2527	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 135	42,40	Не зарегистрировано
3	квартира	02:55:020216:2547	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 153	42,40	Не зарегистрировано
4	квартира	02:55:020216:2548	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 154	42,00	Не зарегистрировано

5	квартира	02:55:020216:2570	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 174	69,50	Не зарегистрировано
6	квартира	02:55:020216:2599	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 199	42,40	Не зарегистрировано
7	квартира	02:55:020216:2608	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 208	41,90	Не зарегистрировано
8	квартира	02:55:020216:2610	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 209	44,30	Не зарегистрировано
9	квартира	02:55:020216:2619	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 218	44,50	Не зарегистрировано
10	квартира	02:55:020216:2622	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 220	41,90	Не зарегистрировано
11	квартира	02:55:020216:2623	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 221	41,90	Не зарегистрировано
12	квартира	02:55:020216:2624	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 222	42,00	Не зарегистрировано
13	квартира	02:55:020216:2625	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 223	55,40	Не зарегистрировано
14	квартира	02:55:020216:2630	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 228	69,10	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)**

12 сентября 2022 года

**2.9 Дата осмотра объекта оценки**

09 сентября 2022 года

**2.10 Сроки проведения оценки**

29 ноября 2021 – 29 сентября 2022 года

**2.11 Дата составления отчёта**

29 сентября 2022 года

Характеристика объектов оценки

Таблица 1.

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество ком-нат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость, руб.
1	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 99	02:55:020216:2488	42,10	1	26	12	без отделки	1 919 109,42
2	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 135	02:55:020216:2527	42,40	1	26	16	без отделки	1 919 910,31
3	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 153	02:55:020216:2547	42,40	1	26	18	без отделки	1 947 628,34
4	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 154	02:55:020216:2548	42,00	1	26	18	без отделки	1 891 285,46
5	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 174	02:55:020216:2570	69,50	3	26	20	без отделки	3 168 363,29
6	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 199	02:55:020216:2599	42,40	1	26	23	без отделки	1 892 599,97
7	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 208	02:55:020216:2608	41,90	1	26	24	без отделки	1 891 285,46
8	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 209	02:55:020216:2610	44,30	1	26	24	без отделки	2 009 050,80
9	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 218	02:55:020216:2619	44,50	1	26	25	без отделки	2 009 708,08
0	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 220	02:55:020216:2622	41,90	1	26	26	без отделки	1 937 420,04
1	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 221	02:55:020216:2623	41,90	1	26	26	без отделки	1 879 978,61
2	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 222	02:55:020216:2624	42,00	1	26	26	без отделки	1 889 516,68
3	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 223	02:55:020216:2625	55,40	2	26	26	без отделки	2 458 455,47
4	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 223	02:55:020216:2630	69,10	3	26	26	без отделки	3 121 813,97

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

ра, д. 3/6, кв. 228

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

Источник: документы, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр



Таблица 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным методом однокомнатных квартир

№	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, Дата подачи объявления, конт. тел.
1	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	4 500 000	Продаётся двухкомнатная квартира Смарт в новом жилом доме по ул.Блюхера 3/6. Квартира в полу-чистой отделке. Кухня-гостиная 29.6м2, спальня 14м2, прихожая 6м2, санузел 4.6м2. Красивый вид на рощу и реку. В собственности. Возможно ипотека.	43,1	15/25	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 15.09.2022 8-917-451-41-70
2	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	4 400 000	Продаётся видовая 1-комнатная квартира в новом ЖК "Центральный парк" по ул. Блюхера 3/6 (район парка им. М. Гафури).ЖК «Центральный парк» расположен в географическом центре города Уфы, в одном из живописнейших мест города, в пяти минутах ходьбы от парка им. М. Гафури. Общая площадь 44,5/42,38/17,40кв.м. 7/26 этажного жилого дома. Материл стен: монолит-кирпич. Дом сдан. Вид из окна на лес и р. Белая ( фото сделаны из квартиры). Документы готовы. Один взрослый собственник.	44,5	7/26	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 25.09.2022 8-917-371-08-43
3	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Блюхера, 3/6	4 687 400	Собственник!!!Продается Лучшая в этом доме по планировке и виду из окна 1-комнатная квартира в новом ЖК "Центральный парк" по ул. Блюхера 3/6 (район парка им. М. Гафури).ЖК «Центральный парк» расположен в географическом центре города Уфы, в одном из живописнейших мест города, в пяти минутах ходьбы от парка им. М. Гафури.Каркас монолит + заполнение кирпичом + утеплитель + вентилируемая фасадная система.Проектом предусмотрена современная отделка мест общего пользования, окна и балконные двери жилой части — из ПВХ профиля.На первом этаже жилого комплекса спроектирован фитнес-центр.Общая площадь 46/44,5/17,40 кв.м. 13/25 этажного жилого дома. Материл стен: монолит-кирпич. Дом сдан. Вид из окна на лес и р. Белая ( фото сделаны из квартиры). Документы готовы. Один взрослый собственник.	46	13/25	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 08.09.2022 8-965-931-15-05

4	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	4 300 000	ПРОДАМ 1-К КВАРТИРУ НА БЛЮХЕРА С ШИКАРНЫМ ВИДОМ ИЗ ОКНА.Продается шикарная квартира 2С (евродвушка) общей площадью 44,02 м2. в новом доме по адресу Блюхера 3/6 на 8/25 этажного дома.Описание:Квартира имеет правильную планировку, при входе - холл общей площадью 9,95м2,где сможете разместить 2 шкафа-купе, слева от Вас - большая кухня-столоваяплощадью 11,12 м2. Далее проходим в Гостиную, гостиная имеет правильнуюпрямоугольную форму, площадью 17,4 м2. с возможностью стильно зонировать спомощью дивана или деревянных перегородок на спальню и зону отдыха. Выход налуждую из гостиной (пл. 3,28 м2), откуда открывается шикарный вид на лес-соймассив, Телецентр, Затон, поселок 8 Марта. Санузел совмещен, площадь 3,92 м2.,где можно разместить красивую ванну, или душевую кабину, стиральную машину.Высота потолков 2,7 м2. ,то ощущается сразу при входе в квартиру. Квартирасветлая, большая, шикарная. Стены выровнены под маяки, вся грязная пыльнаячерновая работа уже выполнена, Вы сэкономите время и деньги.Есть возможность переделать эту квартиру в 2С (при встрече расскажу, как) Дом сдан/заселен. 3 лифта: пассажирский - 1 , грузовых - 2.Инфраструктура: В шаговой доступности все необходимое для комфортногопроживания: лицей №109, детский сад №182, №354, поликлиника, парк отдыха,аптеки, продуктовые и строительные магазины, стоматолог, банкوماتы, ПочтаРосси, салоны красоты, кафе, рядом останвка общественного транспорта"Большница №18". Удобный проезд в любую часть города. Рядом улицы: Блюхера, проспект Октября,Российская, Рихарда Зорге.Один взрослый собственник. Без долгов и обременений. Возможно купить в ипотеку.	44	8/25	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 19.09.2022 8-987-140-16-44
---	-----------------------	-----------	---	----	------	---

источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным методом однокомнатных квартир

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

Отчет №018/36-22 об оценке рыночной стоимости недвижимости 34



Скорректированная цена	руб./м2	99 501	94 229	97 111	93 134
<b>Общая площадь</b>	<b>м2</b>	<b>43,10</b>	<b>44,5</b>	<b>46,0</b>	<b>44,0</b>
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	99 501	94 229	97 111	93 134
<b>Тип отделки</b>	<b>без отделки</b>	<b>без отделки</b>	<b>без отделки</b>	<b>без отделки</b>	<b>без отделки</b>
Корректировка на состояние	руб	0	0	0	0
Корректировка на состояние	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2	99 501	94 229	97 111	93 134
Источник информации		www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Дата продажи		15.09.2022	25.09.2022	19.09.2022	19.09.2022
Суммарная поправка по аналогу	%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%
Коэффициент вариации	%	3,0%			
Весовой коэффициент	коэф.	0,250	0,250	0,250	0,250
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	95 994			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6. Расчетная таблица сравнительным подходом однокомнатных квартир, расположенных на крайнем этаже

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	4 400 000	4 400 000	4 687 400	4 300 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		104 408	98 876	101 900	97 727
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
<b>Корректировка на торг</b>	%		<b>-4,7%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>-4,7%</b>
Скорректированная цена	руб./м2		99 501	94 229	97 111	93 134
<b>Право собственности</b>		<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		99 501	94 229	97 111	93 134
<b>Условия финансирования</b>		<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		99 501	94 229	97 111	93 134
<b>Условия оплаты</b>		<b>наличные/ипотека</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		99 501	94 229	97 111	93 134
<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>выставлен на продажу</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
<b>Условия рынка (время продажи)</b>		<b>1-6 месяцев</b>	<b>1-6 месяцев</b>	<b>1-6 месяцев</b>	<b>1-6 месяцев</b>	<b>1-6 месяцев</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: [osenkarpro2021@mail.ru](mailto:osenkarpro2021@mail.ru)

Скорректированная цена	руб./м2	99 501	94 229	97 111	93 134
Телефон		00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900	0
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	99 501	94 229	97 111	93 134
Количество комнат		1	1	1	1
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	99 501	94 229	97 111	93 134
Местоположение		Республика Башкортостан, Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Уфа, ул. Блюхера,
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,85	0,85	0,85	0,85
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	99 501	94 229	97 111	93 134
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	99 501	94 229	97 111	93 134
Материал стен		монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	99 501	94 229	97 111	93 134
Этаж/Этажность		26/26	7/26	13/25	8/25
Корректировка на этаж		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена	руб./м2	94 526	89 518	92 255	88 477
Общая площадь	м2	30-50	44,5	46,0	44,0
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	94 526	89 518	92 255	88 477
Тип отделки		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка на состояние	руб	0	0	0	0
Корректировка на состояние	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2	94 526	89 518	92 255	88 477
Источник информации		www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Дата продажи		00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900
Суммарная поправка по аналогу	%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%
Коэффициент вариации	%	3,0%			
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,250	0,250	0,250
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	91 194			

Источник: расчеты оценщика

Таблица 7. Подбор аналогов для расчета сравнительным методом двухкомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	5 740 555	Видовая 2-х комнатная квартира в ЖК "Центральный парк", общей площадью 56,28 кв.м., жилая площадь 31,28 кв.м, площадь кухни 9,59 кв.м.ДОМ СДАН!!! Жилой комплекс «Центральный парк» в г. Уфа находится в экологически чистом микрорайоне Орджоникидзевского района на улице Блюхера, в пяти минутах ходьбы от парка им. М. Гафури. По соседству расположена лесопарковая зона, есть остановка общественного транспорта и удобная развязка. ПРЕИМУЩЕСТВА: - Гостевая автостоянка, детская игровая площадка и зона отдыха. Проезды и дорожки для пешеходов. - В пешей доступности от комплекса находится городская клиническая больница №18, поликлиника, лицей и школа, неподалеку имеется детский сад, гимназия, супермаркет и магазины разного профиля. Отделка: остекление лоджии и установка входной двери; монтируются системы отопления; выполняется стяжка пола и оштукатуриваются стены; подключаются инженерные сети; прокладываются электропровода, устанавливаются розетки и выключатели; устанавливаются приборы учета холодной и горячей воды, а также электроэнергии. Варианты покупки: - Наличный расчет - Ипотека, ипотека по гос. поддержке, семейная ипотека; - Все виды сертификатов. Оформление и полное юридическое сопровождение вашей покупки бесплатно!	56,3	14/25	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 22.09.2022 8-987-251-65-45
2	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	5 700 000	Продается 2-ком. квартира от собственника, без долгов и обременений. Один взрослый собственник. Чистая продажа. Мат. капитал не использовался. Обременений и долгов нет. Полный пакет документов. Ипотека приветствуется. Ключи в день сделки. Расположение Зорге. Блюхера проспект Октября. ДОМ СДАН. Новый жилой комплекс «Центральный парк» расположен в географическом центре города Уфы, в одном из живописнейших мест города, в пяти минутах ходьбы от парка им. М. Гафури, на высоком берегу реки Белой, вдоль улицы Блюхера. В настоящее время предлагаем к реализации 26-ти этажный 1-но подвездный жилой дом. Каркас монолит + заполнение кирпичом + утеплитель + вентилируемая фасадная система. Проектом предусмотрена современная отделка мест общего пользования, окна и балконные двери жилой части — из ПВХ профиля. На первом этаже жилого комплекса спроектирован фитнес-центр. Оформление по ДКП. ЛЕГКО КУПИТЬ! - ипотека любого банка-материнский капитал. Звоните ПРЯМО СЕЙЧАС, пока жилье ВАШЕЙ мечты не купил кто-то другой.	56,4	5/25	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 07.09.2022 8-917-451-32-04
3	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Блюхера, 3/6	5 750 000	ДОМ СДАН. Новый жилой комплекс «Центральный парк» расположен в географическом центре города Уфы, в одном из живописнейших мест города, в пяти минутах ходьбы от парка им. М. Гафури, на высоком берегу реки Белой, вдоль улицы Блюхера. В настоящее время предлагаем к реализации 26-ти этажный 1-но подвездный жилой дом. Каркас монолит + заполнение кирпичом + утеплитель + вентилируемая фасадная система. Проектом предусмотрена современная отделка мест общего пользования, окна и балконные двери жилой части — из ПВХ профиля. На первом этаже жилого комплекса спроектирован фитнес-центр. Оформление по ДКП. ЛЕГКО КУПИТЬ! - ипотека любого банка-материнский капитал.	56,4	14/26	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 26.09.2022 8-919-140-83-02

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: [osenkapro2021@mail.ru](mailto:osenkapro2021@mail.ru)

капитал.Звоните ПРЯМО СЕЙЧАС, пока жилье ВАШЕЙ мечты не купил кто-то другой. В продаже так же есть однокомнатные и трехкомнатные квартиры

4 Республика Башкортостан, Уфа, ул. Блюхера, 3/7 7 349 000 7 349 000 8/18 60,3 [www.avito.ru](http://www.avito.ru)  
14.09.2022  
8-917-360-13-23

Продается шикарная видовая квартира в экологически чистом районе. Квартира с очень хорошим ремонтом. Две комнаты изолированные, просторные. Высота потолка-3 м. Кухня просторная, остается кухонный гарнитур. Две лоджии одна из спальни, вторая из кухни с видом на Лес и реку. Санузел совмещен, в санузле кафель. Просторный холл. Два бесшумных скоростных лифта- грузовой и пассажирский. На окнах качественные стеклопакеты. Вечерами тишина. На площадке- 5 квартир, адекватные хорошие соседи. До реки 10 мин. В доме магазин - Дворик. Рядом парк Гафури, Русский драмтеатр, Фитнес Зорге. Магазины, детские садики, 18 больница.1 взрослый собственник. В собственности менее трех лет. Долгов, обременений нет.О доме: Тип дома: кирпичный.Год постройки: 2019Этажей в доме: 18Пассажирский лифт: 1Грузовой лифт: 1.Двор: детская площадка, спортивная площадка.Парковка: открытая во дворе, за шлагбаумом во дворе. Ипотека со скидкой 0,6% на Авито

Источник: СМИ

Таблица 8 Расчетная таблица сравнительным подходом двухкомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Цена предложения	руб.	5 740 555	5 700 000	5 750 000	7 349 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2	101 964	101 064	101 950	121 874
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)			
<b>Корректировка на торг</b>	%	<b>-4,7%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>-4,7%</b>
Скорректированная цена	руб./м2	97 171	96 314	97 159	116 146
<b>Право собственности</b>		<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>
<b>Корректировка</b>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	97 171	96 314	97 159	116 146
<b>Условия финансирования</b>		<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
<b>Корректировка</b>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	97 171	96 314	97 159	116 146
<b>Условия оплаты</b>		<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>
<b>Корректировка</b>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	97 171	96 314	97 159	116 146
<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>1-6 месяцев</b>	<b>1-6 месяцев</b>	<b>1-6 месяцев</b>	<b>1-6 месяцев</b>
<b>Корректировка</b>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	97 171	96 314	97 159	116 146
<b>Телефон</b>		<b>8-987-251-65-45</b>	<b>8-917-451-32-04</b>	<b>8-919-140-83-02</b>	<b>8-917-360-13-2</b>
<b>Корректировка</b>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	97 171	96 314	97 159	116 146
<b>Количество комнат</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Корректировка</b>	%	0%	0%	0%	0%

Скорректированная цена	руб./м2	97 171	96 314	97 159	116 146
Местоположение		Республика Башкортостан, Уфа, ул. Блюхера, 3/6 ул. Блюхера, 3/6	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Блюхера, 3/7
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,85	0,85	0,85	0,85
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	97 171	96 314	97 159	116 146
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	97 171	96 314	97 159	116 146
Материал стен		монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	97 171	96 314	97 159	116 146
Этаж/Этажность		14/25	5/25	14/26	8/18
Корректировка на этаж	%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена	руб./м2	92 313	91 498	92 301	110 339
Общая площадь	м2	56,30	56,4	56,4	60,3
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	92 313	91 498	92 301	110 339
Тип отделки		без отделки	без отделки	без отделки	современный
Корректировка на состояние	руб	0	0	0	-9 366
Корректировка на состояние	%	0,0%	0,0%	0,0%	-8,5%
Скорректированная цена	руб./м2	92 313	91 498	92 301	100 973
Источник информации		www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Дата продажи		22.09.2022	07.09.2022	14.09.2022	14.09.2022
Суммарная поправка по аналогу	%	9,70%	9,70%	9,70%	18,19%
Коэффициент вариации	%	4,8%			
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,265	0,265	0,205
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	93 870			
Стоимость объекта оценки	руб.	5 200 403			

Источник: расчеты оценщика

Таблица 9. 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	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	10 000 000	Приобретая недвижимость с нами, Вы в гарантированной безопасности, поскольку объекты про-	91,9	4/12	www.avito.ru





минутах ходьбы от парка им. М. Гафури. По соседству расположена лесопарковая зона, есть остановка общественного транспорта и удобная развязка.ПРЕИМУЩЕСТВА: Гостиная автостоянка, детская игровая площадка и зона отдыха. Проезды и дорожки для пешеходов.- В пешей доступности от комплекса находится городская клиническая больница №18, поликлиника, лицей и школа, неподалеку имеется детский сад, гимназия, супермаркет и магазины разного профиля.Отделка: остекление лоджии и установка входной двери; монтируются системы отопления; выполняется стяжка пола и оштукатуриваются стены; подключаются инженерные сети; прокладываются электропровода, устанавливаются розетки и выключатели; устанавливаются приборы учета холодной и горячей воды, а также электроэнергии.

4 Республика Башкортостан, Уфа, ул. Блюхера, 3/10 8 200 000 78,7 7/9 www.avito.ru 21.09.2022 8-908-350-17-30

Продается трехкомнатная квартира по адресу: г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул.Блюхера, Дом 3/10.Краткое описание преимуществ нашей квартиры:- Добротный, свежий, полностью кирпичный дом! Как следствие - идеальная шумоизоляция. Летом прохладно, а зимой тепло и комфортно!- Качественный тепловой контур (окна ПВХ, надежная входная металлическая дверь). Ванная комната отделана плиткой. Дополнительно установлен электрический водонагреватель.Бесшумные полы - ламинат по бетонной стяжке.- Удобный просторный двор с расширением для парковки, с детской и спортивной площадками!-Въезд строго через шлагбаум, круглосуточное видео наблюдение без "слепых" зон!-Удобная транспортная доступность. Рядом улицы Рихарда Зорге и Проспекта Октября.- Удачное расположение для тех, кто любит тишину и покой природы.-Настоящая видовая квартира с панорамой на лесной массив и реку Белая.- Инфраструктура для всех возрастов! Рядом лицей №106, детский сад, парк им.Гафури, больница №18.

Источник: СМИ

Таблица 10 Расчетная таблица сравнительным подходом трехкомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	10 000 000	10 290 000	6 934 530	8 200 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		108 814	108 316	96 851	104 193
Корректировки	%	( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому. )	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%
Право собственности	руб./м2	Полное право собств.	103 700	103 225	92 299	99 296
Корректировка	%	Полное право собств.	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	рыночные	103 700	103 225	92 299	99 296
Условия финансирования	%	рыночные	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м2	наличные/ипотека	103 700	103 225	92 299	99 296
Скорректированная цена	%	наличные/ипотека	0%	0%	0%	0%
Условия продажи	руб./м2	выставлен на продажу	103 700	103 225	92 299	99 296
Условия рынка (время продажи)	%	1-6 месяцев	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м2	1-6 месяцев	103 700	103 225	92 299	99 296
Скорректированная цена	%	1-6 месяцев	0%	0%	0%	0%

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: [ocenkarpro2021@mail.ru](mailto:ocenkarpro2021@mail.ru)

Телефон	00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900	0
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	103 700	103 225	92 299	99 296
Количество комнат	3	3	3	3	3
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	103 700	103 225	92 299	99 296
Местоположение	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Блюхера, 3/10
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,85	0,85	0,85	0,85
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	103 700	103 225	92 299	99 296
Наличие балкона	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, руб.	0	0	0	0	0
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	103 700	103 225	92 299	99 296
Материал стен	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	103 700	103 225	92 299	99 296
Этаж/Этажность	20/26	4/12	6/14	9/25	7/9
Корректировка на этаж	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	103 700	103 225	92 299	99 296
Общая площадь	м2	69,50	95,0	71,6	78,7
Отношение площади объекта оценки к аналогам	1,06	1,06	1,06	1,00	1,00
Корректировка на площадь	%	6,00%	6,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	109 922	109 418	92 299	99 296
Тип отделки	без отделки	современный	современный	без отделки	современный
Корректировка на состояние	руб	-9 366	-9 366	0	-9 366
Корректировка на состояние	%	-8,5%	-8,6%	0,0%	-9,4%
Скорректированная цена	руб./м2	100 556	100 052	92 299	89 930
Источник информации	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Дата продажи	00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900
Суммарная поправка по аналогу	%	19,22%	19,26%	4,70%	14,13%
Коэффициент вариации	%	5,6%			
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,221	0,306	0,251
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	95 249			
Стоимость объекта оценки	руб.	6 619 824			

почник: расчеты оценщика

Таблица 11 Расчетная таблица сравнительным подходом трехкомнатных квартир, расположенных на крайнем этаже

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
на предложения	руб.	Описание	10 000 000	10 290 000	6 934 530	8 200 000
на за ед. общей площади	руб./м2		108 814	108 316	96 851	104 193
корректировки	%	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%
<b>корректировка на торг</b>						
корректированная цена	руб./м2	Полное право собств.	103 700	103 225	92 299	99 296
аво собственности	%	Полное право собств.	0%	0%	0%	0%
корректировка						
корректированная цена	руб./м2	рыночные	103 700	103 225	92 299	99 296
ювия финансирования	%	рыночные	0%	0%	0%	0%
корректировка						
корректированная цена	руб./м2	наличные/ипотека	103 700	103 225	92 299	99 296
ювия оплаты	%	наличные/ипотека	0%	0%	0%	0%
корректировка						
корректированная цена	руб./м2	103 700	103 225	92 299	99 296	
ювия продажи	%	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
ювия рынка (время продажи)		1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	
корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
корректированная цена	руб./м2	103 700	103 225	92 299	99 296	
елефон	%	8-986-961-15-77	8-917-341-04-41	8-987-251-65-45	8-908-350-17-30	
корректировка						
корректированная цена	руб./м2	3	3	3	3	
личество комнат	%	0%	0%	0%	0%	
корректировка						
корректированная цена	руб./м2	103 700	103 225	92 299	99 296	
стоположение		Уфа, ул. Блюхера, 3/8	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Блюхера, 3/10	
ношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дороговому району	%	0,85	0,85	0,85	0,85	
корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
корректированная цена	руб./м2	103 700	103 225	92 299	99 296	
личие балкона		есть	есть	есть	есть	
корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
корректированная цена	руб./м2	103 700	103 225	92 299	99 296	
териал стен		монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	

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

Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	103 700	103 225	92 299	99 296	99 296
<b>Этаж/Этажность</b>	<b>26/26</b>	<b>4/12</b>	<b>6/14</b>	<b>9/25</b>	<b>7/9</b>	<b>7/9</b>
Корректировка на этаж	%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена	руб./м2	98 515	98 064	87 684	94 331	94 331
<b>Общая площадь</b>	<b>м2</b>	<b>91,90</b>	<b>95,0</b>	<b>71,6</b>	<b>78,7</b>	<b>78,7</b>
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,06	1,06	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь	%	6,00%	6,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	104 426	103 948	87 684	94 331	94 331
<b>Тип отделки</b>	<b>без отделки</b>	<b>современный</b>	<b>современный</b>	<b>без отделки</b>	<b>современный</b>	<b>современный</b>
Корректировка на состояние	руб	-9 366	-9 366	0	-9 366	-9 366
Корректировка на состояние	%	-9,0%	-9,0%	0,0%	-9,9%	-9,9%
Скорректированная цена	руб./м2	95 060	94 582	87 684	84 965	84 965
<b>Источник информации</b>		www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
<b>Дата продажи</b>		23.09.2022	23.09.2022	21.09.2022	21.09.2022	21.09.2022
<b>Суммарная поправка по аналогу</b>	<b>%</b>	<b>24,67%</b>	<b>24,71%</b>	<b>9,70%</b>	<b>19,63%</b>	<b>19,63%</b>
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>%</b>	<b>0,229</b>	<b>0,229</b>	<b>0,292</b>	<b>0,250</b>	<b>0,250</b>
<b>Весовой коэффициент</b>	<b>коэф.</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,292</b>	<b>0,292</b>	<b>0,292</b>
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	90 269	90 269	90 269	90 269	90 269
<b>Стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>6 237 594</b>	<b>6 237 594</b>	<b>6 237 594</b>	<b>6 237 594</b>	<b>6 237 594</b>

Источник: расчеты оценщика

Таблица 12 Расчетная таблица квартир

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Кол-во комнат	Этаж	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта оценки в рамках СП, руб.
1	квартира	02:55:020216:2488	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 99	42,10	1	12	95 994	4 041 339
2	квартира	02:55:020216:2527	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 135	42,40	1	16	95 994	4 070 137
3	квартира	02:55:020216:2547	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 153	42,40	1	18	95 994	4 070 137
4	квартира	02:55:020216:2548	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 154	42,00	1	18	95 994	4 031 739
5	квартира	02:55:020216:2570	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 174	69,50	3	20	95 249	6 619 824

квартира	02:55:020216:2599	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 199	42,40	1	23	95 994	4 070 137
квартира	02:55:020216:2608	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 208	41,90	1	24	95 994	4 022 140
квартира	02:55:020216:2610	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 209	44,30	1	24	95 994	4 252 525
квартира	02:55:020216:2619	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 218	44,50	1	25	95 994	4 271 724
квартира	02:55:020216:2622	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 220	41,90	1	26	91 194	3 821 033
квартира	02:55:020216:2623	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 221	41,90	1	26	91 194	3 821 033
квартира	02:55:020216:2624	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 222	42,00	1	26	91 194	3 830 152
квартира	02:55:020216:2625	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 223	55,40	2	26	93 870	5 200 403
квартира	02:55:020216:2630	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 228	69,10	3	26	90 269	6 237 594

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, г.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Блюхера, д.3/6, определенная по состоянию на 28 сентября 2022 года с учетом округления составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	квартира	02:55:020216:2488	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 99	42,10	4 041 000 (Четыре миллиона сорок одна тысяча) рублей
2	квартира	02:55:020216:2527	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 135	42,40	4 070 000 (Четыре миллиона семьдесят тысяч) рублей
3	квартира	02:55:020216:2547	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 153	42,40	4 070 000 (Четыре миллиона семьдесят тысяч) рублей
4	квартира	02:55:020216:2548	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 154	42,00	4 032 000 (Четыре миллиона тридцать две тысячи) рублей
5	квартира	02:55:020216:2570	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 174	69,50	6 620 000 (Шесть миллионов шестьсот двадцать тысяч) рублей
6	квартира	02:55:020216:2599	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 199	42,40	4 070 000 (Четыре миллиона семьдесят тысяч) рублей
7	квартира	02:55:020216:2608	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 208	41,90	4 022 000 (Четыре миллиона двадцать две тысячи) рублей
8	квартира	02:55:020216:2610	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 209	44,30	4 253 000 (Четыре миллиона двести пятьдесят три тысячи) рублей
9	квартира	02:55:020216:2619	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 218	44,50	4 272 000 (Четыре миллиона двести семьдесят две тысячи) рублей
10	квартира	02:55:020216:2622	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 220	41,90	3 821 000 (Три миллиона восемьсот двадцать одна тысяча) рублей
11	квартира	02:55:020216:2623	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 221	41,90	3 821 000 (Три миллиона восемьсот двадцать одна тысяча) рублей
12	квартира	02:55:020216:2624	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 222	42,00	3 830 000 (Три миллиона восемьсот тридцать тысяч) рублей
13	квартира	02:55:020216:2625	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 223	55,40	5 200 000 (Пять миллионов двести тысяч) рублей
14	квартира	02:55:020216:2630	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 228	69,10	6 238 000 (Шесть миллионов двести тридцать восемь 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 90 000 до 105 000 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:

Другие специалисты не привлекались.

\_\_\_\_\_ Тухватуллин Т.Д.



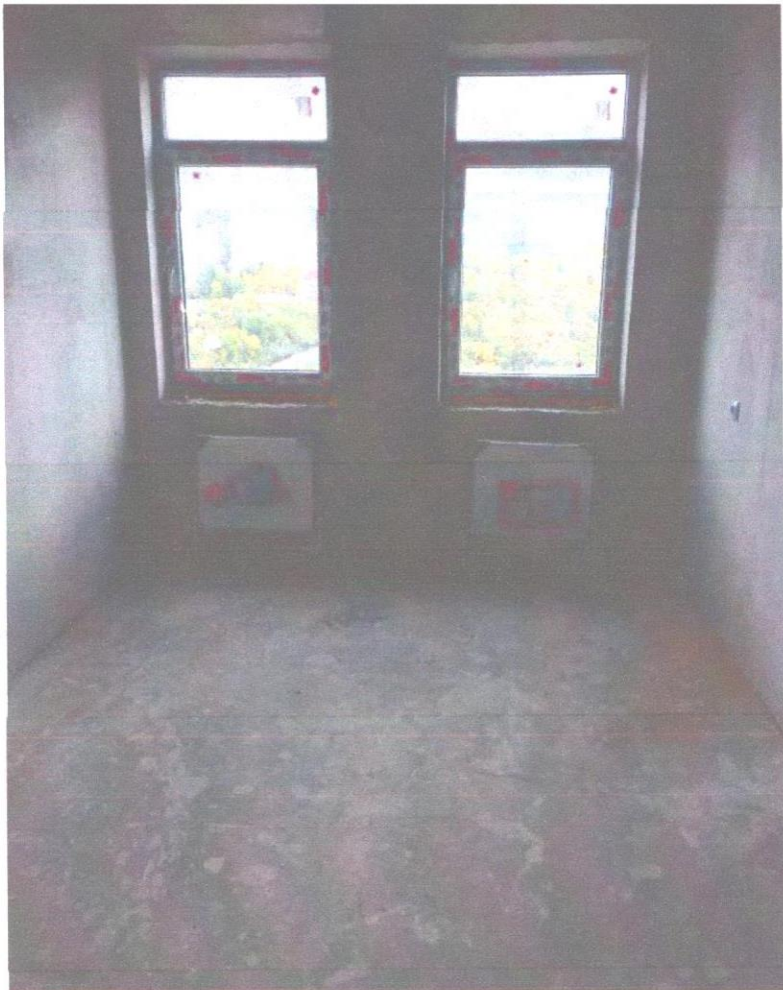


квартира 135 (1).JPG



квартира 135 (11).JPG





квартира 153 (4).JPG

