

ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ № 001/2-23

**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»**

Дата оценки: 23 января 2023г.
Дата составления отчета: 23 января 2023г.

г. Уфа – 2023 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №44 от 16.01.2023г. 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 23 января 2023 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. 73	02:69:010401:4705	78,6	3 676 000 (Три миллиона шестьсот семьдесят шесть тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 94	02:69:010401:4689	57,2	2 804 000 (Два миллиона восемьсот четыре тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 97	02:69:010401:4692	57,4	2 814 000 (Два миллиона восемьсот четырнадцать тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 98	02:69:010401:4693	58,5	2 867 000 (Два миллиона восемьсот шестьдесят семь тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 101	02:69:010401:4697	58,9	2 887 000 (Два миллиона восемьсот восемьдесят семь тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 107	02:69:010401:4703	56,6	2 578 000 (Два миллиона пятьсот семьдесят восемь тысяч) рублей
7	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 108	02:69:010401:4704	79,5	3 718 000 (Три миллиона семьсот восемнадцать тысяч) рублей
8	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 129	02:69:010401:4728	57,1	2 799 000 (Два миллиона семьсот девяносто девять тысяч) рублей

Все расчеты произведены в соответствии с требованиями: Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон); Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» утверждённые приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСОН№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

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 №44 от 16.01.2023г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

1.3 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 23 января 2023 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. 73	02:69:010401:4705	78,6	3 676 000 (Три миллиона шестьсот семьдесят шесть тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 94	02:69:010401:4689	57,2	2 804 000 (Два миллиона восемьсот четыре тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 97	02:69:010401:4692	57,4	2 814 000 (Два миллиона восемьсот четырнадцать тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 98	02:69:010401:4693	58,5	2 867 000 (Два миллиона восемьсот шестьдесят семь тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 101	02:69:010401:4697	58,9	2 887 000 (Два миллиона восемьсот восемьдесят семь тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 107	02:69:010401:4703	56,6	2 578 000 (Два миллиона пятьсот семьдесят восемь тысяч) рублей
7	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 108	02:69:010401:4704	79,5	3 718 000 (Три миллиона семьсот восемнадцать тысяч) рублей
8	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 129	02:69:010401:4728	57,1	2 799 000 (Два миллиона семьсот девяносто девять тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

18 ноября 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 001/2-23 от 23 января 2023г.

1.6 Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения

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

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

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. 73	02:69:010401:4705	78,6	3	1
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск,	02:69:010401:4689	57,2	2	7

3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 97	02:69:010401:4692	57,4	2	7
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 98	02:69:010401:4693	58,5	2	8
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 101	02:69:010401:4697	58,9	2	8
6	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 107	02:69:010401:4703	56,6	2	1
7	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 108	02:69:010401:4704	79,5	3	1
8	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 129	02:69:010401:4728	57,1	2	7

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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности, право хозяйственного ведения

Ограничения (обременения) этих прав:

№	Адрес	Кадастровый номер	Ограничения (обременения) прав
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 73	02:69:010401:4705	Иные ограничения (обременения) прав
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 94	02:69:010401:4689	Иные ограничения (обременения) прав
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 97	02:69:010401:4692	Иные ограничения (обременения) прав
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 98	02:69:010401:4693	Иные ограничения (обременения) прав
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 101	02:69:010401:4697	Иные ограничения (обременения) прав
6	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 107	02:69:010401:4703	Иные ограничения (обременения) прав
7	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 108	02:69:010401:4704	Иные ограничения (обременения) прав
8	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 129	02:69:010401:4728	Иные ограничения (обременения) прав

2.2 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации через аукцион

2.3 Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.4 Вид стоимости

Рыночная стоимость

2.5 Предпосылки стоимости

Предпосылки определения рыночной стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

2.6 Дата оценки

23 января 2023 г.

2.7 Специальные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

2.8 Иные существенные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

2.9 Ограничения оценки

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

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

2.10 Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

2.11 Указание на форму составления отчета об оценке

На бумажном носителе и в форме электронного документа PDF формата.

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

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

2.13 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Нет необходимости.

2.14 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. 73	02:69:010401:4705	78,6	3	1
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 94	02:69:010401:4689	57,2	2	7
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 97	02:69:010401:4692	57,4	2	7
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 98	02:69:010401:4693	58,5	2	8
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 101	02:69:010401:4697	58,9	2	8
6	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 107	02:69:010401:4703	56,6	2	1
7	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 108	02:69:010401:4704	79,5	3	1
8	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 129	02:69:010401:4728	57,1	2	7

2.15 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
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 73	02:69:010401:4705	78,6	23.01.2023 № 99/2023/515683430	3 259 216,02
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 94	02:69:010401:4689	57,2	23.01.2023 № 99/2023/515722291	2 412 038,58
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Бла-	02:69:010401:4692	57,4	23.01.2023 № 99/2023/515724292	2 361 802,26

гoveщeнск, ул. Комарова, д. 13, кв. 97					
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 98	02:69:010401:4693	58,5	23.01.2023 № 99/2023/515724961	2 357 146,05
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 101	02:69:010401:4697	58,9	23.01.2023 № 99/2023/515727705	2 367 364,74
6	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 107	02:69:010401:4703	56,6	23.01.2023 № 99/2023/515728925	2 376 848,13
7	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 108	02:69:010401:4704	79,5	23.01.2023 № 99/2023/515730222	3 318 877,02
8	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 129	02:69:010401:4728	57,1	23.01.2023 № 99/2023/515733476	2 365 273,31

2.16 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 2.1.

2.17 Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиками проанализированы правоустанавливающие документы, и иные документы, определяющие основные характеристики имущества, произведен осмотр и фотографирование объекта оценки. Проведен анализ соответствия данных в документах с результатами проведенного оценщиком осмотра объекта, данными об объекте, содержащимися в общедоступных базах Росреестра, Публичная кадастровая карта, Фонд данных государственной кадастровой оценки. Информация об использованных при проведении расчетов аналогах подтверждается прилагающимися к отчету копиями Интернет-страниц.

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

Осмотр производился по месту расположения объекта оценки лично оценщиком, внешне визуально, с использованием цифрового фотоаппарата, без разборки агрегатов и узлов.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЧИКЕ

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.

Сведения об оценочной компании - 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 №922/2296510296 от 13.12.2022 г. сроком с 14.01.2023 по 13.01.2024 г. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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 15 лет. Профессиональная ответ-

Характеристика объектов оценки

Таблица 1.

Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость, руб.
Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 73	02:69:010401:4705	78,6	3	9	1	без отделки	3 259 216,02
Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 94	02:69:010401:4689	57,2	2	9	7	без отделки	2 412 038,58
Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 97	02:69:010401:4692	57,4	2	9	7	без отделки	2 361 802,26
Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 98	02:69:010401:4693	58,5	2	9	8	без отделки	2 357 146,05
Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 101	02:69:010401:4697	58,9	2	9	8	без отделки	2 367 364,74
Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 107	02:69:010401:4703	56,6	2	9	1	без отделки	2 376 848,13
Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 108	02:69:010401:4704	79,5	3	9	1	без отделки	3 318 877,02
Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 129	02:69:010401:4728	57,1	2	9	7	без отделки	2 365 273,31
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
остройки	хорошее
амент	Хорошее
л	хорошее
крытия	хорошее
ла	Хорошее
мы	хорошее
лка	требуется ремонт
нерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водо-снабжение, электроосвещение, лифты

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.Благовещенск Республики Башкортостан.

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

Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
Благовещенск, улица Демьяна Бедного, 68	3 850 000	Продается двухкомнатная квартира площадью 73,2 кв.м Центре города , по улице Демьяна Бедного, 69 на 2 этаже 10 этажного кирпичного дома.Как купить:• Документы готовы к продаже.• Общая площадь : 73,2 кв.м.,• Жилая площадь : 31,1 кв.м.• Жилая площадь комнат: 19,4/11,7 кв.м.• Площадь кухни : 15,2 кв.м.• 2/10 этажность.Квартира теплая, светлая, уютная.Отличный вариант для тех, кто хочет захватить в квартиру не требующую вложений. В квартире произведён хороший ремонт, установлены стеклопакеты, пол в комнатах - линолеум, большая кухня, ванная - кафель, реализован теплый пол.Лоджии застеклены, с/у раздельный.В квартире остается практически все.Отдельное место для хранения.В комнатах реализован от застройщика теплый пол.По всей квартире сделана стяжка пола.Толстые кирпичные стены в квартире всегда тихо и тепло.Окна во двор и на улицу.Дом 2011 года постройки.ИНФРАСТРУКТУРА:Квартира находится рядом с 6-ой школой, в нескольких минутах ходьбы Фитнес центр Импульс FIT. Первый этаж дома коммерческий, расположены, в продуктовые магазины, Сбербанк, кооператив, окна из двух комнат на детскую площадку, в 5 минутах дет.сад и ГДК.Без долгов и обременений, возможна ипотека, один взрослый собственник.	73,2	2/10	https://ufa.move.ru 12.11.2022 8-917-422-39-87
Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, Благовещенск, ул. Комарова, 25	4 200 000	Продам квартиру с хорошим ремонтом и мебелью. Делала ремонт для себя. Полы и стены выравнивала, проводку всю сменила. Потолок натяжной, полы ламинат в комнатах, в прихожей и кухне кафель.Продаю в связи с переездом в другой город. Дом находится в хорошем районе садики ,школы ,магазины,аптеки,почта все рядом в шаговой доступности. Дом новый и очень красивый с хорошими и добрыми жильцами. Установлены видео камеры .Кухонный гарнитур , техника остаётся. Без вложений, заезжай и живи.. Все остальные подробности по телефону	70	7/12	www.avito.ru 10.11.2022 8-987-020-67-74
Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 68	4 100 000	Продается двухкомнатная квартира в центре города в элитном доме по адресу: Демьяна Бедного 68, 7/10 этаж, 62 кв.м., 2 лоджии, санузел раздельный. В шаговой доступности 2 школы, детские сады, магазины "Пятерочка", "Ярмарка", спортивный комплекс "Импульсфит", в этом же доме "Сбербанк". Один взрослый собственник. Также возможен обмен на однокомнатную квартиру с вашей доплатой.	62	7/10	www.avito.ru 14.01.2023 8-987-101-37-72
Республика Башкортостан, Благовещенск, улица Комарова, 23/1	3 150 000	Продам 2-х комнатную квартиру 50 кв.м окна выходят на 2 стороны, спальня и кухня на солнечной стороне. Хороший район рядом дет.сад 5-я школа , парк Киселева.Сделан ремонт в каждой комнате натяжные потолки и ламинат, на лоджии полы с подогревом.Встроенная кухня , остается встроенная посудомоечная машина, прихожая с большим шкафом купе, гостиная со встроенной мебелью.Имеется парковочное место для автомобиля.Отличное предложение направляю от собственника.	50	4/6	https://ufa.domclick.ru/ 11.11.2022 8-963-900-89-21

источник: СМИ

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

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения
		1	2
Цена предложения	руб.	3 850 000	4 200 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2	52 596	60 000
		3	4
		4 100 000	3 150 000
		66 129	63 000

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

Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)					
Корректировка на торг	%	-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	58 149	58 149
Право собственности	Полное право совств.	Полное право совств.	Полное право совств.	Полное право совств.	Полное право совств.	Полное право совств.
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	58 149	58 149
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	58 149	58 149
Условия оплаты	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	58 149	58 149
Условия продажи	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Условия рынка (время продажи)	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	58 149	58 149
Телефон		8-917-422-39-87	8-987-020-67-74	8-987-101-37-72	8-987-24-04-115	8-987-24-04-115
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	58 149	58 149
Количество комнат		2	2	2	2	2
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	58 149	58 149
Местоположение	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д 13	Благовещенск, улица Демьяна Бедного, 68	Республика Башкортостан, Благовещенск, ул. Комарова, 25	Республика Башкортостан, Благовещенск, ул. Девещенск, ул. Демьяна Бедного, 68	Республика Башкортостан, Благовещенск, улица Комарова, 23/1	Республика Башкортостан, Благовещенск, улица Комарова, 23/1
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому Дорогому району	%	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	58 149	58 149
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	58 149	58 149
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	панель
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	63 964	63 964
Этаж/Этажность		2/10	7/12	7/10	4/6	4/6
Корректировка на этаж	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	63 964	63 964

Общая площадь	м2	50-65	70,0	73,20	70,0	62,0	50,0
Отношение площади объекта оценки к аналогам			1,06	1,06	1,06	1,00	1,00
Корректировка на площадь	%		6,00%	6,00%	6,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		51 459	58 703	61 037	63 964	63 964
Наличие мебели		без мебели	с мебелью	с мебелью	с мебелью	с мебелью	с мебелью
Корректировка	%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена	руб./м2	49 915	56 942	56 942	59 206	62 045	62 045
Тип отделки		без отделки	современный	современный	бюджетный	современный	современный
Корректировка на состояние	руб	-9 366	-9 366	-9 366	-4 963	-9 366	-9 366
Корректировка на состояние	%	-18,2%	-16,0%	-16,0%	-8,1%	-14,6%	-14,6%
Скорректированная цена	руб./м2	40 549	47 576	47 576	54 243	52 679	52 679
Источник информации		https://ufa.move.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	https://ufa.domclick.ru/		
Дата продажи		12.11.2022	10.11.2022	14.01.2023	11.11.2022		
Суммарная поправка по аналогу	%	31,90%	29,65%	29,65%	15,83%	32,34%	
Коэффициент вариации	%	12,7%					
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,243	0,243	0,285	0,235	
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	49 015,85					
<i>Источник: расчеты Оценщика</i>							

Таблица 6. Расчетная таблица сравнительным подходом (двухкомнатные квартиры, расположенные на 1 этажах)

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	3 850 000	4 200 000	4 100 000	3 150 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		52 596	60 000	66 129	63 000
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена	руб./м2		48 546	55 380	61 037	58 149
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	58 149	58 149
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	58 149	58 149
Условия оплаты		наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	58 149	58 149
Условия продажи		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Условия рынка (время продажи)		1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев

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

Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	58 149
Телефон		8-917-422-39-87	8-987-020-67-74	8-987-101-37-72	8-987-24-04-115
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	58 149
Количество комнат		2	2	2	2
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	58 149
Местоположение		Благовещенск, улица Демьяна Бедного, 68	Республика Башкортостан, тостан, Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 68	Республика Башкортостан, Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 68	Республика Башкортостан, стан, Благовещенск, улица Комарова, 23,
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	48 546	55 380	61 037	58 149
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	58 149
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	панель
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	63 964
Этаж/Этажность		1/9	7/12	7/10	4/6
Корректировка на этаж	%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена	руб./м2	45 633	52 057	57 375	60 126
Общая площадь	м2	73,20	70,0	62,0	50,0
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,06	1,06	1,00	1,00
Корректировка на площадь	%	6,00%	6,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	48 371	55 181	57 375	60 126
Наличие мебели		без мебели	с мебелью	с мебелью	с мебелью
Корректировка	%	-3%	-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена	руб./м2	46 920	53 525	55 654	58 322
Тип отделки		современный	современный	бюджетный	современный
Корректировка на состояние	руб	-9 366	-9 366	-4 963	-9 366
Корректировка на состояние	%	-19,4%	-17,0%	-8,7%	-15,6%
Скорректированная цена	руб./м2	37 554	44 159	50 691	48 956
Источник информации		https://ufa.move.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	https://ufa.domclick.ru
Дата продажи		12.11.2022	10.11.2022	14.01.2023	11.11.2022
Суммарная поправка по аналогу	%	39,06%	36,67%	22,35%	39,28%

Кoeffициент вариации	%	13,0%					
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,239	0,244	0,279	0,238	
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	45 548,27					

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом (трехкомнатные квартиры)

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Республика Башкортостан, Благовещенск, улица Демьяна Бедного, 66/2	5 900 000	Трёхкомнатная квартира! С ремонтом и мебелью	101	6/10	https://ufa.domclick.ru/ 05.11.2022 8-989-950-98-38
2	Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 68/1	4 500 000	Продаётся отличная светлая, уютная, тёплая квартира с хорошим ремонтом! Не требует абсолютно ни каких вложений! Вся инфраструктура в шаговой доступности: дет сад, школа, торговые центры, фитнес центр, банк. Чистый подъезд, ежедневная уборка. Один взрослый собственник, без долгов. Вся сантехника свежая, счётчики заменены. На сегодняшний день квартира в ипотеке в сбербанке. Более 5 лет в собственности.	70	4/9	www.avito.ru 01.12.2022 8-917-410-85-41
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, Благовещенск, ул. Комарова, 23/1	3 300 000	Продаю просторную 3-комнатную квартиру на 1-ом этаже 6-этажного дома в г. Благовещенск. Общ. пл. - 66,4 м., зал -16,7,обе спальни по 11.9, кухня - 8,4, коридор - 14, с/у совмещенный - 3,5, лоджия - 2,7.Светлая, уютная квартира, не угловая, очень теплая. Балкон обшит, везде пластиковые окна, новые трубы. В центре города, в шаговой доступности школа, детский сад, банки, магазины и остановка транспорта. Дом находится внутри квартала, двор чистый и тихий.В квартире остается шкаф-купе(шкаф-купе в коридоре), кухонный гарнитур,стенка в гостиной.Единственный собственник, квартира больше 7 лет в собственности, не риэлтор. Торг при осмотре.	66,4	1/6	www.avito.ru 10.01.2023 8-987-020-67-98
4	Благовещенск, улица Седова, 118 1	4 250 000	В квартире остаётся : вся мебель и техника. Заезжай и живи. В шаговой доступности: школа, детский сад, магазины,остановка Аптека. Остальные вопросы по телефону. Риэлторы, прошу не беспокоить.	66,7	5/9	www.avito.ru 11.01.2023 8-987-251-67-79

Источник: СМИ

Таблица 8. Расчетная таблица сравнительным подходом (трехкомнатные квартиры)

Элемент сравнения	Единица	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Цена предложения	руб.	5 900 000	4 500 000	3 300 000	4 250 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2	58 416	64 286	49 699	63 718
Корректировки	%	-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Корректировка на торг	руб./м2	53 918	59 336	45 872	58 812
Скорректированная цена	руб./м2	53 918	59 336	45 872	58 812
Право собственности		Полное право собств. собств.	Полное право собств. собств.	Полное право собств. собств.	Полное право собств. собств.
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 918	59 336	45 872	58 812

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-772-77,
e-mail: osepkargo2021@mail.ru

Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 918	59 336	45 872	58 812
Условия оплаты		наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 918	59 336	45 872	58 812
Условия продажи		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Условия рынка (время продажи)		1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 918	59 336	45 872	58 812
Телефон		8-989-950-98-38	8-917-410-85-41	8-987-020-67-98	8-987-251-67-79
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 918	59 336	45 872	58 812
Количество комнат		3	3	3	3
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 918	59 336	45 872	58 812
Местоположение		Республика Башкортостан, Благовещенск, улица Демьяна Бедного, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13	Республика Башкортостан, Благовещенск, мьяна Бедного, 68/1	Республика Башкортостан, Благовещенск, ул. Комарова, 23/1	Благовещенск, улица Седова, 118 1
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	53 918	59 336	45 872	58 812
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	53 918	59 336	45 872	58 812
Материал стен		кирпич	панель	панель	панель
Корректировка	%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Скорректированная цена	руб./м2	59 310	65 269	50 459	64 693
Этаж/Этажность		1/9	4/9	1/6	5/10
Корректировка на этаж	%	-6,0%	-6,0%	0,0%	-6,0%
Скорректированная цена	руб./м2	55 751	61 353	50 459	60 811
Общая площадь	м2	101,00	70,0	66,4	66,7
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,06	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь	%	6,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	59 096	61 353	50 459	60 811
Наличие мебели		без мебели	с мебелью	с мебелью	с мебелью

Корректировка	%	-3%	-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена	руб./м2	57 323	59 513	48 945	58 987
Тип отделки		современный	современный	современный	современный
Корректировка на состояние	руб	-9 366	-9 366	-9 366	-9 366
Корректировка на состояние	%	-15,8%	-15,3%	-18,6%	-15,4%
Скорректированная цена	руб./м2	47 957	50 147	39 579	49 621
Источник информации		https://ufa.domclick.ru/	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Дата продажи		05.11.2022	01.12.2022	10.01.2023	11.01.2023
Суммарная поправка по аналогу	%	45,55%	38,97%	36,26%	39,10%
Коэффициент вариации	%	10,5%			
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,252	0,258	0,252
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	46 769			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9. Расчетная таблица (итоговая)

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость объекта, руб.	Округленная рыночная стоимость по состоянию на текущую дату
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 73	02:69:010401:4705	78,6	3	46 768,89	3 676 034,7	3 676 000,00
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 94	02:69:010401:4689	57,2	2	49 015,85	2 803 706,4	2 804 000,00
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 97	02:69:010401:4692	57,4	2	49 015,85	2 813 509,6	2 814 000,00
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 98	02:69:010401:4693	58,5	2	49 015,85	2 867 427,0	2 867 000,00
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 101	02:69:010401:4697	58,9	2	49 015,85	2 887 033,3	2 887 000,00
6	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 107	02:69:010401:4703	56,6	2	45 548,27	2 578 032,0	2 578 000,00
7	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 108	02:69:010401:4704	79,5	3	46 768,89	3 718 126,7	3 718 000,00
8	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 129	02:69:010401:4728	57,1	2	49 015,85	2 798 804,8	2 799 000,00

Площадь, кв.м		3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности					
		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
≥120		0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Рис.6 Корректировки на площадь.

Корректировка на наличие мебели проводилась согласно <https://statietl.ru>. Корректировка составила -3,% для объектов, которые продаются вместе с мебелью.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,04	1,03

Рис.7 корректировки на наличие мебели

Корректировка на отделку проводилась согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2020. Квартиры» под редакцией Лейфера Л. А. 2020 г, (стр.228)

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
Требуется капитальный ремонт	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Рис.8 корректировки на отделку

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (1)$$

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

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

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

где: U_B - удельный вес аналога

I - абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов

Удельный вес

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

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

где U_B - удельный вес аналога

I - абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов

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

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб.	Округленная рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 73	02:69:010401:4705	78,6	3 676 034,7	3 676 000,00
2	Республика Башкортостан, Бла-	02:69:010401:4689	57,2	2 803 706,4	2 804 000,00

	щенск, ул Комарова, д 13, кв 94				
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 97	02:69:010401:4692	57,4	2 813 509,6	2 814 000,00
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 98	02:69:010401:4693	58,5	2 867 427,0	2 867 000,00
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 101	02:69:010401:4697	58,9	2 887 033,3	2 887 000,00
6	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 107	02:69:010401:4703	56,6	2 578 032,0	2 578 000,00
7	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 108	02:69:010401:4704	79,5	3 718 126,7	3 718 000,00
8	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 129	02:69:010401:4728	57,1	2 798 804,8	2 799 000,00

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

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

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

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

В данной работе, затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как рыночная стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. **Затратный подход не применялся.**

Результаты оценки, полученные сравнительным подходом, дают всегда более достоверные цифры, так как он основывается на реальные цены купли-продажи на рынке недвижимости. В нашем случае мы использовали предложения на рынке недвижимости, количество подобранных аналогов по объекту - четыре. Мы считаем, что данный подход, в нашем случае, дает наиболее достоверные и правдоподобные результаты. Более того, наиболее вероятной величиной стоимости недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичной недвижимости, зафиксированная рынком. Исходя из чего, мы его использовали с максимальным коэффициентом. **Сравнительному подходу присваивается удельный вес – 1 (100%)**

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

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, определенная по состоянию на 23 января 2023 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 73	02:69:010401:4705	78,6	3 676 000 (Три миллиона шестьсот семьдесят шесть тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 94	02:69:010401:4689	57,2	2 804 000 (Два миллиона восемьсот четыре тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск,	02:69:010401:4692	57,4	2 814 000 (Два миллиона восемьсот четыр-

ул Комарова, д 13, кв 97				надцать тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 98	02:69:010401:4693	58,5	2 867 000 (Два миллиона восемьсот шестьдесят семь тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 101	02:69:010401:4697	58,9	2 887 000 (Два миллиона восемьсот восемьдесят семь тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 107	02:69:010401:4703	56,6	2 578 000 (Два миллиона пятьсот семьдесят восемь тысяч) рублей
7	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 108	02:69:010401:4704	79,5	3 718 000 (Три миллиона семьсот восемнадцать тысяч) рублей
8	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 129	02:69:010401:4728	57,1	2 799 000 (Два миллиона семьсот девяносто девять тысяч) рублей

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 Оценка) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценка предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценка;
- в объекте оценки, являющимся предметом настоящего отчета, Оценка 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 Оценка 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 Оценка, 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.



общий вид (1).jpeg

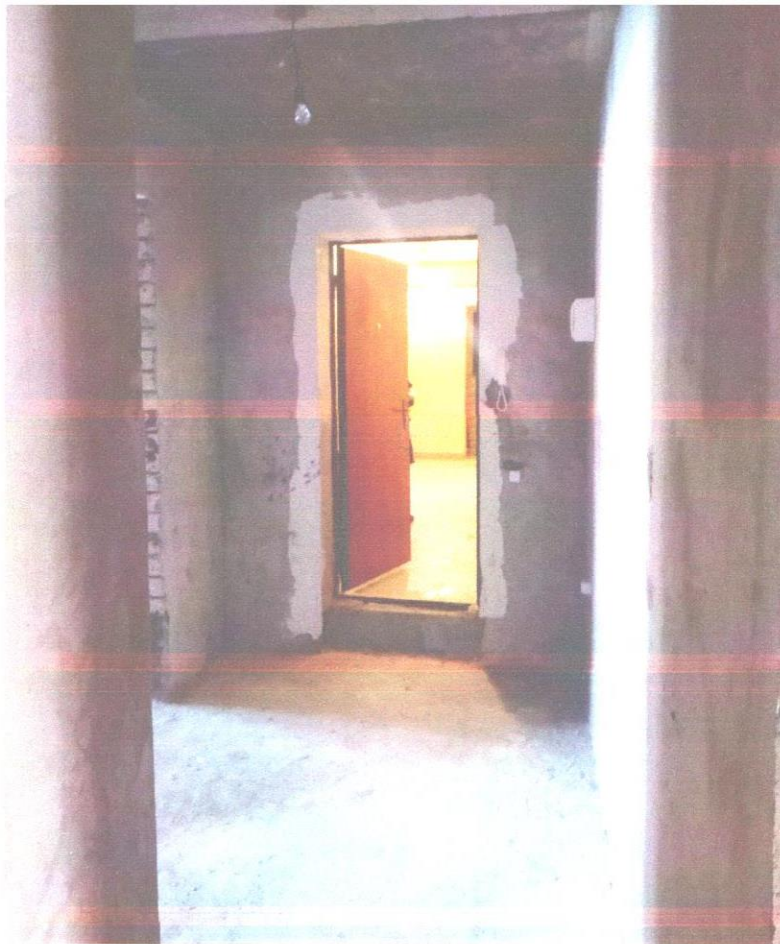




кв 101 (13).jpg



кв 101 (14).jpg



кв 108 (13).jpg



кв 108 (2).jpg