

ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ № 018/46-22

**об оценке рыночной стоимости квартиры
с кад.№ 02:55:020216:2279, площадью 118,8 кв.м.,
расположенной по адресу: Респ. Башкортостан,
г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 4**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 26 декабря 2022г.
Дата составления отчета: 26 декабря 2022г.

г. Уфа – 2022 год

Генеральному директору
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»
Шигапову Р.М.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №42 от 21.12.2022г. произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – квартиры, расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 4.

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 квартиры с кад.№ 02:55:020216:2279, площадью 118,8 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 4, определенная по состоянию на 26 декабря 2022 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 4	02:55:020216:2279	118,8	7 561 000 (Семь миллионов пятьсот шестьдесят одна тысяча) 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 №42 от 21.12.2022г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость квартиры с кад.№ 02:55:020216:2279, площадью 118,8 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Уфа, Ordжоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 4, подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартиры с кад.№ 02:55:020216:2279, площадью 118,8 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Уфа, Ordжоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 4, определенная по состоянию на 26 декабря 2022 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Ordжоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 4	02:55:020216:2279	118,8	7 561 000 (Семь миллионов пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей

1.4 Дата оценки

26 декабря 2022 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 018/46-22 от 26 декабря 2022г.

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, г. Уфа, Ordжоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 4	02:55:020216:2279	118,8	3	1

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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности

Ограничения (обременения) этих прав

Сведения о заключенных долгосрочных договорах аренды, сервитутах и прочих обременениях не предоставлены, и при проведении оценки не выявлены. Сведения о притязаниях других лиц не предоставлены.

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;

2.6 Дата оценки
26 декабря 2022 г.

2.7 Специальные допущения
Отсутствуют

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, содержащейся 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, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 4	02:55:020216:2279	118,8	3	1

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

№	Адрес	Кадастровый номер	Право на объект	Выписка из ЕГРН	Балансовая стоимость
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 4	02:55:020216:2279	Хозяйственное ведение, № 02:55:020216:2279-02/372/2022-1 от 18.04.2022	14.12.2022 № 99/2022/511723882	5 162 854,55

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 – не выявлено.

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.

Характеристика объектов оценки							Таблица
№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость руб.

1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 4	02:55:020216:2279	118,8	3	16	1 без отделки	5 162 854,55
---	--	-------------------	-------	---	----	------------------	--------------

Правообладатель (хозяйственное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401010 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		Состояние
Конструктивное решение		
Год постройки	2018	хорошее
Фундамент	монолитный ж/б	Хорошее
Стены	монолитный каркас, кирпич шт-ка по утеплителю	хорошее
Перекрытия	монолитные ж/б	хорошее
Крыша	кровля плоская, рулонная	Хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	Окна – пластиковые, вх.дверь – железная	хорошее
Отделка	без отделки	требуется ремонт
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водоснабжение, электроосвещение, лифты	подключено

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр



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

Физический износ зданий.

Критерием оценки технического состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы и инженерное оборудование под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются; снижаются их механические, эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Все это приводит к потере их первоначальной стоимости.

Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна. Предельный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Такие здания подлежат сносу по ветхости. Основными факторами, влияющими на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, являются:

- качество применяемых строительных материалов;
- периодичность и качество проводимых ремонтных работ;
- качество технической эксплуатации;
- качество конструктивных решений при капитальном ремонте;
- период не использования здания;
- плотность заселения.

Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

www.math.rsu.ru

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1 Описание социально-экономических условий региона и местоположения объекта оценки

Объект расположен в г.Уфа Республики Башкортостан.

Уфа́ — город в России, столица субъекта страны — Республики Башкортостан, административный центр Уфимского района, в состав которого входит. Город республиканского значения, образует муниципальное образо-

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	9 550 000	Квартира без обременений.Продаётся 3х комнатная квартира. Просторная, светлая, уютная, с отличным свежим ремонтом. Потолки 3 м. Все комнаты изолированные 13, 18, 20 кв.м. Большая кухня 10 кв м, плас присоединена лоджия, утепленная с тёплым полом. Также тёплый пол в ванной, туалете, прихожей. В ванной имеется бойлер на случай отключения горячей воды. Частично остаются техника и мебель.Парковка вдоль дома с обеих сторон, места всегда есть.Рядом находится д/с 182, 54, лицей 106 "Содружество" (по прописке).	96	2/17	www.avito.ru 30.11.2022 8-987-471-48-65
	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	6 791 550	Жилой комплекс Центральный парк представляет собой монолитно-кирпичное здание, расположенное по адресу: г. Уфа, ул. Блюхера, 3/6. Внутренняя отделка не выполняется. Благоустройство прилегающей территории включает в себя организацию детских и спортивных площадок, зон отдыха и озеленение. Предусмотрены открытые гостевые парковки. В шаговой доступности находятся детские сады, школы, медицинские учреждения, аптеки, продовольственные магазины, сквер, парк, лесной массив и берег реки Белая. Объект введен в эксплуатацию в марте 2022 года.Продажа квартир осуществляется генеральным подрядчиком - инвестором строительства данного дома - ООО "ПМК-54" по договору купли-продажи. При оплате 100% денежными средствами предоставляется существующая скидка.Спешите!	71,5	3/25	www.avito.ru 21.12.2022 8-987-610-31-75
	Уфа, улица Адмирала Макарова, 22	7 100 000	Продам 3-х комн. кв. Адмирала макарова 22, 7/10эт.Блоки бeссер, окна на 3 стороны пластиковые, площадь 101/25.3+17,8+12.5/14.2 кв.м. холл 16 кв.м. с выходом на лоджию. еще лоджия с кухни застеклены , санузел раздельный в кафеле, пол ламинат, стены выравнены обои. Остается встроенная кухня, шкаф купе в холле. В шаговой доступности школа, детский сад, парк Калинин, Городской дворец культуры, Проходная Моторостроительного завода. транспортная доступность во все части города. Возможна ипотека,Маткапитал, Обмен в южную часть горда.	101	7/10	www.avito.ru 18.12.2022 8-917-381-30-21

4 Уфа, ул. Шота Руставели, 9
Срочно !! Цена бомба !!! Аналогов нет !!! Цена действует пока интересующий меня объект в продаже !!!!!!
Продаётся 3 ком.квартира с шикарной планировкой , Видовая ! ул.Ш.Руставели д.9 Дом готов и заселен.Отделка улучшенная черновая от застройщика:выровненные стены и полы.Оформление по ЖСК ипотеки нет. ЗВОНИТЕ !!Общая площадь 108,39 кв в квартире черновая отделка:—стены – штукатурка;—отопление – стояки, радиаторы;—остекление окон – стеклопакеты, пластиковые переплет;—остекление лоджий;—установка квартирных приборов учета – эл.счетчики, счетчики на ХВС, ГВС;—полная разводка эл.сетей.Дом кирпичный, толщина стен 60 см + утеплитель.Подземный, двухуровневый паркинг, детская, современная площадка. Два лифта, один из них грузовой.Инфраструктура: гимназия №64, школа №69 Юнеско, детсад №15, №92, театр Кукол , стадион, «Магнит», «Байрам», Нефтяной Университет.Дом обслуживается добросовестной жилищной компанией. В подъездах очень чисто, двор всегда в порядке, достаточно места для парковки.

источник: СММ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

элемент сравнения	Объект оценки		Объекты сравнения	
	Единица	Описание	1	2
цена предложения	руб.	Описание	9 550 000	6 791 550
цена за ед. общей площади	руб./м2		99 479	94 987
корректировки				
			3	4
			7 100 000	7 600 000
			70 297	70 111

(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)

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

Корректировка на торг	%	-9,1%	-9,1%	-9,1%	-9,1%
Скорректированная цена	руб./м2	90 427	86 343	63 900	63 731
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	90 427	86 343	63 900	63 731
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	90 427	86 343	63 900	63 731
Условия оплаты		наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	90 427	86 343	63 900	63 731
Условия продажи		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Условия рынка (время продажи)		1-3 месяцев	1-3 месяцев	1-3 месяцев	1-3 месяцев
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	90 427	86 343	63 900	63 731
Телефон		8-987-471-48-65	8-987-610-31-75	8-917-381-30-21	8-987-251-39-76
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	90 427	86 343	63 900	63 731
Количество комнат		3	3	3	3
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	90 427	86 343	63 900	63 731
Местоположение		Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 4	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	Уфа, улица Адмирала Макарова, 22	Уфа, ул. Шота Рустали, 9
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,85	0,85	0,85	0,85
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	90 427	86 343	63 900	63 731
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	90 427	86 343	63 900	63 731
Материал стен		монолит-кирпич	монолит-кирпич	блочный	кирпич
<i>Корректировка</i>	%	0,00%	0,00%	0,00%	-2,00%
Скорректированная цена	руб./м2	90 427	86 343	63 900	62 456
Этаж/Этажность		1/16	3/25	7/10	14/14
<i>Корректировка на этаж</i>		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-1,0%
Скорректированная цена	руб./м2	84 097	80 299	59 427	61 831
Общая площадь	м2	118,80	71,5	101,0	108,4
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,00	0,94	1,00	1,00
<i>Корректировка на площадь</i>	%	0,00%	-6,00%	0,00%	0,00%

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: oselkargo2021@mail.ru

рекрецированная цена	руб./м2	84 097	75 481	59 427	61 831
ице мебели		с мебелью	без мебели	с мебелью	без мебели
рекрецированная цена	%	-3,00%	0,00%	-3,00%	0,00%
рекрецированная цена	руб./м2	81 574	75 481	57 644	61 831
отделки		комфортный	без отделки	современный	без отделки
рекрецированная на состояние	руб	-13 743	0	-9 366	0
рекрецированная на состояние	%	-16,3%	0,0%	-15,8%	0,0%
рекрецированная цена	руб./м2	67 831	75 481	48 278	61 831
очник информации		www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
а продажи		30.11.2022	21.12.2022	18.12.2022	14.12.2022
марная поправка по аналогу	%	32,44%	22,10%	31,86%	12,10%
эффициент вариации	%	18,2%	0,259	0,226	0,292
овой коэффициент	коэф.	1,00			
дневзвешенное значение цены	руб./м2	63 645			
единицу общей площади					
имости объекта оценки, руб.	руб.	7 561 044			

почник: расчеты Оценщика

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 квартиры с кад.№ 02:55:020216:2279, площадью 118,8 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 4, определенная по состоянию на 26 декабря 2022 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, кв. 4	02:55:020216:2279	118,8	7 561 000 (Семь миллионов пятьсот шестьдесят одна тысяча) 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.

17 ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Справочники оценщика Ко-Инвест 2020.
2. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. - С-Пб.,1997.
3. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.,1994.
4. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.,1995.
5. С.В. Грибовский. Методы капитализации доходов. - С-Пб.,1997.
6. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р). - М.,1990.
7. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. - М., 2002.
8. Мжельски М.Б., Ахметов О.А. Один из подходов к определению ликвидационной стоимости//Вопросы Оценки. №3, 2002.
9. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2020. Квартиры» Под редакцией Лейфера Л. А. 2020г.
10. Сайты бесплатных объявлений: www.avito.ru.

ПРИЛОЖЕНИЯ



