

# **ООО «ОценкаПро»**

**ОТЧЕТ № 001/3-23**

**об оценке рыночной стоимости квартир,  
расположенных по адресу: Респ. Башкортостан,  
г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9**

**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 №45 от 16.01.2023г. произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – квартиры, расположенные по адресу: Респ. Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9.

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. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, определенная по состоянию на 23 января 2023 года с учетом округления составляет:**

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 97	02:57:050601:990	57,10	3 102 000 (Три миллиона сто две тысячи) рублей
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 105	02:57:050601:998	40,10	2 184 000 (Два миллиона сто восемьдесят четыре тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 115	02:57:050601:1009	40,70	2 216 000 (Два миллиона двести шестнадцать тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 137	02:57:050601:1034	57,70	3 135 000 (Три миллиона сто тридцать пять тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 150	02:57:050601:1048	40,70	2 216 000 (Два миллиона двести шестнадцать тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 155	02:57:050601:1053	40,40	2 200 000 (Два миллиона двести) тысяч

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 №45 от 16.01.2023г.

### 1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

### 1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, определенная по состоянию на 23 января 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 97	02:57:050601:990	57,10	3 102 000 (Три миллиона сто две тысячи) рублей
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 105	02:57:050601:998	40,10	2 184 000 (Два миллиона сто восемьдесят четыре тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 115	02:57:050601:1009	40,70	2 216 000 (Два миллиона двести шестнадцать тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 137	02:57:050601:1034	57,70	3 135 000 (Три миллиона сто тридцать пять тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 150	02:57:050601:1048	40,70	2 216 000 (Два миллиона двести шестнадцать тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 155	02:57:050601:1053	40,40	2 200 000 (Два миллиона двести) тысяч

### 1.4 Дата оценки

18 ноября 2023 г.

### 1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 001/3-23 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, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 97	02:57:050601:990	57,10	2	3
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 105	02:57:050601:998	40,10	1	5
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 115	02:57:050601:1009	40,70	1	7
4	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 137	02:57:050601:1034	57,70	2	3
5	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 150	02:57:050601:1048	40,70	1	6
6	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 155	02:57:050601:1053	40,40	1	7

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

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

Право собственности, вид права - право хозяйственного ведения

### Ограничения (обременения) этих прав:

№	Адрес	Кадастровый номер	Ограничения/обременения прав
1	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 97	02:57:050601:990	не зарегистрировано
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 105	02:57:050601:998	не зарегистрировано
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 115	02:57:050601:1009	Иные ограничения (обременения) прав 02:57:050601:1009-02/370/2022-2
4	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 137	02:57:050601:1034	не зарегистрировано
5	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 150	02:57:050601:1048	не зарегистрировано
6	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 155	02:57:050601:1053	не зарегистрировано

## 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, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 97	02:57:050601:990	57,10	2	3
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 105	02:57:050601:998	40,10	1	5
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 115	02:57:050601:1009	40,70	1	7
4	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 137	02:57:050601:1034	57,70	2	3
5	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 150	02:57:050601:1048	40,70	1	6
6	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 155	02:57:050601:1053	40,40	1	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, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 97	02:57:050601:990	57,10	23.01.2023 № 99/2023/515734059	2 206 021,45
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 105	02:57:050601:998	40,10	23.01.2023 № 99/2023/515735450	1 557 250,57
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 115	02:57:050601:1009	40,70	23.01.2023 № 99/2023/515736318	1 558 526,13
4	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 137	02:57:050601:1034	57,70	23.01.2023 № 99/2023/515737852	2 208 062,34
5	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 150	02:57:050601:1048	40,70	23.01.2023 № 99/2023/515738935	1 559 546,58
6	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 155	02:57:050601:1053	40,40	23.01.2023 № 99/2023/515748920	1 558 271,02

## 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 ОЦЕНЩИКЕ

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

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: ocpkargo2021@mail.ru

Характеристика объектов оценки

Таблице

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость руб.
1	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 97	02:57:050601:990	57,10	2	9	3	без отделки	2 206 021,45
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 105	02:57:050601:998	40,10	1	9	5	без отделки	1 557 250,57
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 115	02:57:050601:1009	40,70	1	9	7	без отделки	1 558 526,13
4	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 137	02:57:050601:1034	57,70	2	9	3	без отделки	2 208 062,34
5	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 150	02:57:050601:1048	40,70	1	9	6	без отделки	1 559 546,58
6	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 155	02:57:050601:1053	40,40	1	9	7	без отделки	1 558 271,02

Правообладатель (хозяйственное ведение)

Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 02740100. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3

Источник: документы, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение	Состояние
Год постройки	Хорошее
Фундамент	Хорошее
Стены	Хорошее
Перекрытия	Хорошее
Крыша	Хорошее
Полы	Хорошее
Проемы	Хорошее
Отделка	Хорошее
Инженерные коммуникации	подключено

Источник: документы, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

ООО «ОценнаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: ocenkapro2021@mail.ru

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

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Республика Башкортостан, Октябрьский, улица Ляйлы Марданшиной, 4	2 530 000	Продается однокомнатная квартира с чистовой отделкой. На полу линолеум, натяжные потолки, стены готовы для обоев, большая кухня. Балкон застеклен. Окна во двор. Показ в любое время. улица Ляйлы Марданшиной	38	2/9	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 10.01.2023 8-986-970-21-45
2	Республика Башкортостан, Октябрьский, улица Клинова, 7	2 799 999	Продается просторная, светлая, однокомнатная квартира с шикарным ремонтом, в новом доме. В 38 микрорайоне, ул. Клинова. На среднем 3 этаже 9 этажного кирпичного дома. Отличная планировка, квартира с глубокой нишей, что позволяет разделить зоны спальни и зала. Санузел совмещенный в кафеле, на полу керамогранит. Пластиковые окна, На полу в комнате ламинат, на кухне и в прихожей плитка. Остается кухонные гарнитур с варочной панелью и мойкой. Рассмотрим все виды сертификатов. Поможем в одобрении ипотеки по минимальной ставке, Если для покупки данной квартиры, Вам необходимо продать свою недвижимость, мы готовы в этом помочь.	43,5	3/9	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 29.12.2022 8-919-150-35-32
3	Республика Башкортостан, Октябрьский, улица Клинова, 9	2 870 000	Продам однокомнатную квартиру в новом, кирпичном доме по ул. Клинова общей площадью 40.4 м.кв. на 7 этаже. В квартире сделан хороший ремонт:-окна ПВХ-установлены качественные входная и межкомнатные двери-в санузел стеновые панели-во всей квартире натяжные потолки. Будущему собственнику остаётся кух.гарнитур, душ.кабина и тумба-умывальник. В собственности больше 5 лет, обременений нет! В квартире никто не проживает. Рассмотрим любую форму оплаты, поможем в одобрении ипотеки! Показ в любое удобное время!!!	40,4	7/9	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 23.12.2022 8-917-360-38-27
4	Республика Башкортостан, Октябрьский, пр-т Ленина, 75Б	2 800 000	Продается шикарная, уютная, светлая, теплая квартира в кирпичном доме. В подарок кухонный гарнитур и шкаф купе. Вся инфраструктура в шаговой доступности: школа, садик, магазин, аптеки, парк. Оперативный показ! Торги! Звоните!	45	2/9	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 16.01.2023 8-987-030-50-60

Источник: СМИ

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

Элемент сравнения	Единица	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Цена предложения	руб.	2 530 000	2 799 999	2 870 000	2 800 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2	66 579	64 368	71 040	62 222
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)			

<b>Корректировка на торг</b>	%	-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена	руб./м2	61 452	59 411	65 570	57 431
<b>Право собственности</b>		<b>Полное право совств.</b>	<b>Полное право совств.</b>	<b>Полное право совств.</b>	<b>Полное право совств.</b>
<b>Корректировка</b>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	61 452	59 411	65 570	57 431
<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	61 452	59 411	65 570	57 431
<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	61 452	59 411	65 570	57 431
<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	61 452	59 411	65 570	57 431
<b>Телефон</b>		8-986-970-21-45	8-919-150-35-32	8-917-360-38-27	8-987-030-50-60
<b>Корректировка</b>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	61 452	59 411	65 570	57 431
<b>Количество комнат</b>		1	1	1	1
<b>Корректировка</b>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	61 452	59 411	65 570	57 431
<b>Местоположение</b>		<b>Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул.Клинова, д. 9, кв. 120</b>	<b>Республика Башкортостан, Октябрьский, улица Клинова, 7</b>	<b>Республика Башкортостан, Октябрьский, улица Клинова, 9</b>	<b>Республика Башкортостан, Октябрьский, пр-т Ленина, 75Б</b>
<b>Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району</b>	%	0,85	0,85	0,85	0,85
<b>Корректировка</b>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	61 452	59 411	65 570	57 431
<b>Наличие балкона</b>		<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>
<b>Корректировка</b>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	61 452	59 411	65 570	57 431
<b>Материал стен</b>		<b>кирпич</b>	<b>кирпич</b>	<b>кирпич</b>	<b>кирпич</b>
<b>Корректировка</b>	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	61 452	59 411	65 570	57 431
<b>Этаж/Этажность</b>		<b>5,6,7/9</b>	<b>3/9</b>	<b>7/9</b>	<b>2/9</b>



ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-77,  
e-mail: ocenkaorgo2021@mail.ru

Корректировка на этаж	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2	59 411	57 431
<b>Общая площадь</b>	<b>м2</b>	<b>43,5</b>	<b>45,0</b>
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,00	1,00
Корректировка на площадь	%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	59 411	57 431
<b>Тип отделки</b>	<b>без отделки</b>	<b>косметический</b>	<b>косметический</b>
Корректировка на состояние	руб	-9 366	-9 366
Корректировка на состояние	%	-15,8%	-16,3%
Скорректированная цена	руб./м2	50 045	48 065
Источник информации		www.avito.ru	www.avito.ru
Дата продажи		10.01.2023	16.01.2023
Суммарная поправка по аналогу	%	14,94%	14,49%
Коэффициент вариации	%	11,2%	
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,271
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	54 456	0,229

Источник расчеты Оценщика

Таблица 6. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом (двухкомнатные квартиры, расположенные на средних этажах)

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	РБ, Октябрьский, ул. Клинова, д. 9	3 040 000	Продаётся просторная, светлая и комфортная 2-х комнатная квартира 55,9 кв. метров на 8-ом этаже 9-ти этажного нового сданного кирпичного дома по улице Клинова 9 г. Октябрьский. ✓ Описание. Двухкомнатная квартира в кирпичном доме. Комнаты 18,3 + 9 кв м. Кухня большая 10, 8 кв. м. Дом сдан в 2021 г. Круговое видеонаблюдение в подъезде, лифте и по всему периметру дома. Дом построен по современным инженерным технологиям, надежная электропроводка. Рядом с домом запланировано строительство нового детского сада и школы. Кадастровый номер 02:57:050601:1018. ✓ Инфраструктура. Спереди и сзади дома большие парковки. В шаговой доступности остановка, сетевые магазины, аптеки, школа №12 и №3, детские сады №36 и №37. Парк "Звёздный". ✓ Ситуация Продажа от Застройщика по договору купли-продажи. Возможна ипотека по льготным ставкам.	55,9	8/9	www.avito.ru 10.01.2023 8-987-250-67-37
2	Республика Башкортостан, Октябрьский, 38-й микрорайон,	3 399 000	Продам двухкомнатную квартиру в новом, кирпичном доме. Замечательный район, есть площадка для детей, а также парковка, где вы всегда сможете оставить свой автомобиль. Квартира в черновой отделке, что позволит Вам довести ее до	50,8	2/5	www.avito.ru 04.01.2023 8-917-490-83-76

Рахмьяна Насырова  
10

идеального состояния именно на свой вкус! Дом с отличным местоположением и благоустроенной придомовой территорией. Современные и безопасные детские площадки. АВТОНОМНОЕ ОТОПЛЕНИЕ СУЩЕСТВЕННО ЭКОНОМИТ ВАШИ СРЕДСТВА НА КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖАХ. Рассмотрите ипотеку, материнский капитал, сертификаты! Звоните ,отвечу на интересующиеся вопросы, организую показ в удобное для вас время!

3	Республика Башкортостан, Октябрьский, проспект Ленина, 75А	3 490 000	66,8	9/10	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 07.01.2023 8-987-042-82-48
---	--	-----------	------	------	---

4	Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 4	4 150 000	59,3	8/9	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 17.01.2023 8-917-370-53-02
---	--	-----------	------	-----	---

Продается отличная квартира в новом доме! Общая площадь: 59,3 кв.м. , жилая 57,4 без учёта лоджии. Отличный застройщик «Инвестстрой» , 2021 г. постройки. Шикарная планировка Окна выходят на обе стороны, комнаты изолированные , Окна ПВХ, лоджия витражные окна выход с просторной кухни, санузел раздельный на стенах стеновые панели на полу плитка , по всей квартире натяжные потолки, на стенах хорошие обои. установлены все приборы учёта (свет, Вода, тепло, вые счётчики ( большая экономия по теплу вы сами регулируете тепло). Квартира тёплая не угловая , из окон открывается красивый вид на придомовую территорию , хорошая парковочная зона , Детская и спортивная площадка. Чистый подъезд , хорошие соседи, грузовой лифт. 1 собственник, без обременений , быстрый выход на сделку. Квартира свободна от проживания , ключи в день подписания основного договора. Рассматриваем все варианты расчёта: наличные , ипотека, все виды сертификатов, мат. Капитал. В шаговой доступности: школа 12, 3, садики , остановки , магазины, парк Спартак и т.д. Дом расположен внутри двора не на проезжей части , вдали от шумных дорог. Мы находимся по адресу: Ленина , 50 АН «ЮристЖилСтрой».

Источник: расчеты Оценщика

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

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	3 040 000	3 399 000	3 490 000	4 150 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		54 383	66 909	52 246	69 983
Корректировки	%	( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому. )	-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Корректировка на торгов	руб./м2		50 195	61 757	48 223	64 594
Скорректированная цена						
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: ocenkaCargo2021@mail.ru

Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	50 195	61 757	48 223	48 223	64 594
<b>Условия финансирования</b>		<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	50 195	61 757	48 223	48 223	64 594
<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%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	50 195	61 757	48 223	48 223	64 594
<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>
<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%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	50 195	61 757	48 223	48 223	64 594
<b>Телефон</b>		<b>8-987-250-67-37</b>	<b>8-917-490-83-76</b>	<b>8-987-042-82-48</b>	<b>8-917-370-53-02</b>	<b>8-917-370-53-02</b>
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	50 195	61 757	48 223	48 223	64 594
<b>Количество комнат</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	50 195	61 757	48 223	48 223	64 594
<b>Местоположение</b>		<b>Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, Д. 9</b>	<b>Республика Башкортостан, Октябрьский, микрорайон, Рахмьяна Насырова 10</b>	<b>Республика Башкортостан, Октябрьский, проспект Ленина, 75А</b>	<b>Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Ляйлы Мардашиной, 4</b>	<b>Республика Башкортостан, Октябрьский, ул. Ляйлы Мардашиной, 4</b>
<b>Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району</b>	%	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	50 195	61 757	48 223	48 223	64 594
<b>Наличие балкона</b>		<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>
<b>Корректировка, руб.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	50 195	61 757	48 223	48 223	64 594
<b>Материал стен</b>		<b>кирпич</b>	<b>кирпич</b>	<b>кирпич</b>	<b>кирпич</b>	<b>кирпич</b>
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	50 195	61 757	48 223	48 223	64 594
<b>Этаж/Этажность</b>		<b>3/9</b>	<b>2/5</b>	<b>9/10</b>	<b>8/9</b>	<b>8/9</b>
Корректировка на этаж	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Скорректированная цена	руб./м2	50 195	61 757	48 223	64 594
<b>Общая площадь</b>	<b>м2</b>	<b>55,90</b>	<b>50,8</b>	<b>66,8</b>	<b>59,3</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	50 195	61 757	48 223	64 594
Скорректированная цена	руб./м2	50 195	61 757	48 223	64 594
<b>Тип отделки</b>	<b>без отделки</b>	<b>без отделки</b>	<b>без отделки</b>	<b>косметический</b>	<b>косметический</b>
Корректировка на состояние	руб	0	0	-4 449	-4 449
Корректировка на состояние	%	0,0%	0,0%	-9,2%	-6,9%
Скорректированная цена	руб./м2	50 195	61 757	43 774	60 145
<b>Источник информации</b>		www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
<b>Дата продажи</b>		10.01.2023	04.01.2023	17.01.2023	17.01.2023
<b>Суммарная поправка по аналогу</b>	%	<b>7,70%</b>	<b>7,70%</b>	<b>16,93%</b>	<b>14,59%</b>
<b>Коэффициент вариации</b>	%	<b>15,8%</b>			
<b>Весовой коэффициент</b>	коэф.	<b>1,00</b>			
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	54 334			
<b>Источник: СМИ</b>					
<b>Суммарная поправка по аналогу</b>	%	<b>0,279</b>	<b>0,279</b>	<b>0,213</b>	<b>0,230</b>

Таблица 8. Расчетная таблица (итоговая)

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	Стоимость объекта оценки, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 97	02:57:050601:990	57,10	2	54 333,91	3 102 466,10
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 105	02:57:050601:998	40,10	1	54 456,45	2 183 703,45
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 115	02:57:050601:1009	40,70	1	54 456,45	2 216 377,31
4	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 137	02:57:050601:1034	57,70	2	54 333,91	3 135 066,45
5	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 150	02:57:050601:1048	40,70	1	54 456,45	2 216 377,31
6	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 155	02:57:050601:1053	40,40	1	54 456,45	2 200 040,38

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,  $\sigma$  - 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

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

где:  $U_v$  - 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

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

где  $U_v$  - 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.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 97	02:57:050601:990	57,10	3 102 466,10
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 105	02:57:050601:998	40,10	2 183 703,45
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 115	02:57:050601:1009	40,70	2 216 377,31
4	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 137	02:57:050601:1034	57,70	3 135 066,45
5	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 150	02:57:050601:1048	40,70	2 216 377,31
6	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 155	02:57:050601:1053	40,40	2 200 040,38

### 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 удель-**

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, ш. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, определенная по состоянию на 23 января 2023 года с учетом округления составляет:**

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 97	02:57:050601:990	57,10	3 102 000 (Три миллиона сто две тысячи) рублей
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 105	02:57:050601:998	40,10	2 184 000 (Два миллиона сто восемьдесят четыре тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 115	02:57:050601:1009	40,70	2 216 000 (Два миллиона двести шестнадцать тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 137	02:57:050601:1034	57,70	3 135 000 (Три миллиона сто тридцать пять тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 150	02:57:050601:1048	40,70	2 216 000 (Два миллиона двести шестнадцать тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 155	02:57:050601:1053	40,40	2 200 000 (Два миллиона двести) тысяч

**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;

стью;

анализы, мнения и выводы осуществлялись Оценщиком, а отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями законодательства и стандартами РФ об оценочной деятельности.

Отчет подготовил:

Другие специалисты не привлекались.

Тухватуллин Т.Д.

### 17 ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. 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

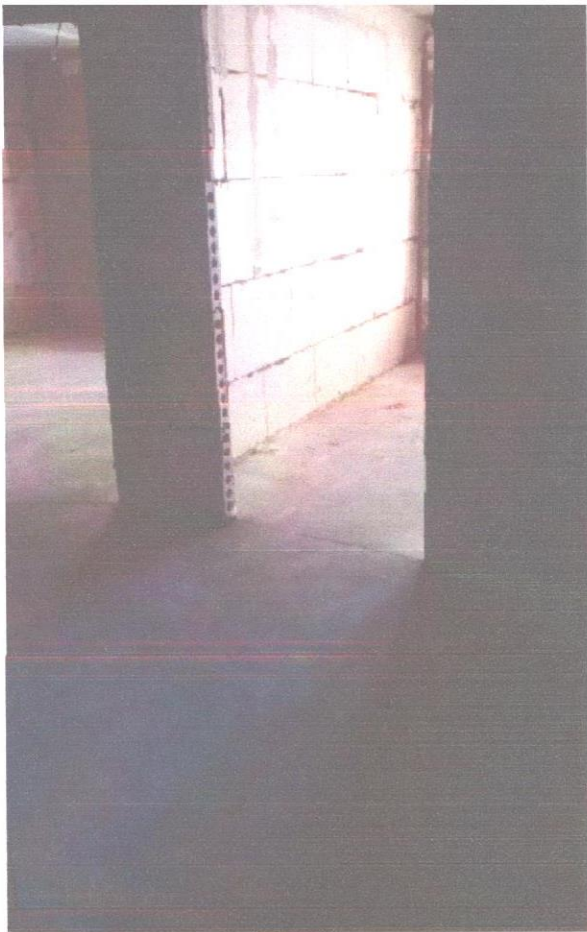


общий вид (1).jpeg

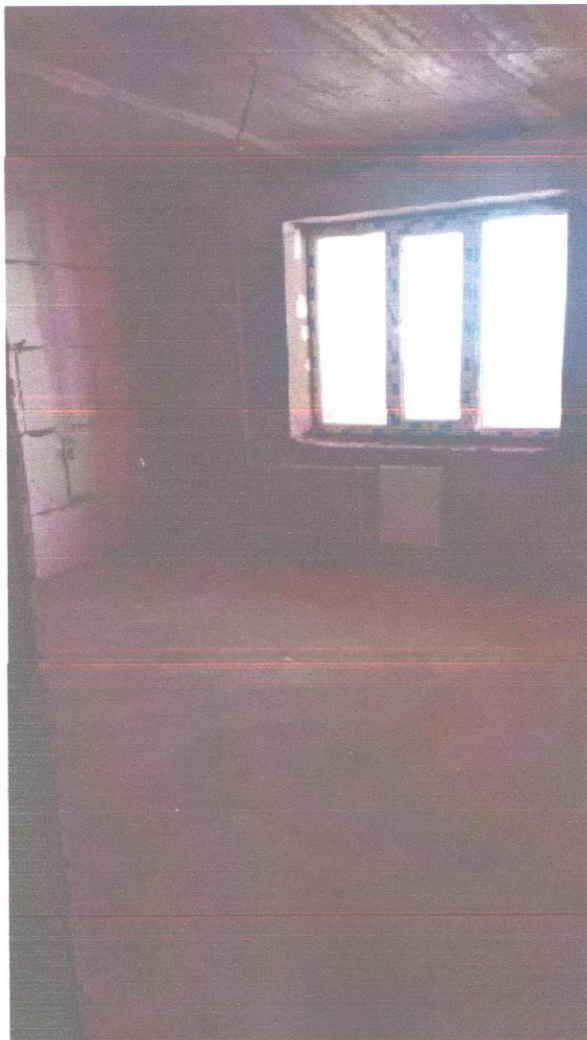


общий вид (3).jpeg





кв 155 (2).jpeg



кв 155 (3).jpeg