

# **ООО «ОценкаПро»**

**ОТЧЕТ № 001/10-23**

**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: 21 февраля 2023г.  
Дата составления отчета: 21 февраля 2023г.

**г. Уфа – 2023 год**

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №48 от 26.01.2023г. 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 21 февраля 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.4	02:69:010401:4822	56,2	2 755 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят пять тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.12	02:69:010401:4782	58,8	2 882 000 (Два миллиона восемьсот восемьдесят две тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.23	02:69:010401:4794	60,1	2 946 000 (Два миллиона девятьсот сорок шесть тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.55	02:69:010401:4829	59	2 892 000 (Два миллиона восемьсот девяносто две тысячи) рублей
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.58	02:69:010401:4832	58,9	2 887 000 (Два миллиона восемьсот восемьдесят семь 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» (ФСО№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.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	4
1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки .....	4
1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	4
1.4 Дата оценки .....	4
1.5 Дата составления и порядковый номер отчета .....	4
1.6 Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения .....	4
2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
2.1 Объект оценки .....	4
2.2 Цель оценки .....	5
2.3 Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке .....	5
2.6 Дата оценки .....	5
2.7 Специальные допущения .....	5
2.8 Иные существенные допущения.....	5
2.14 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей. ....	5
2.15 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	6
2.16 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки. ....	6
2.17 Анализ достаточности и достоверности информации.....	6
2.18 Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют.....	6
3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
4.ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ .....	7
5.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
6.ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	8
7.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
8.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 10	
8.2.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	15
9АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
10ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....	21
10.1 Термины и определения .....	21
10.2 Доходный подход в оценке недвижимости .....	23
10.3 Затратный подход в оценке недвижимости .....	24
10.4 Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки.....	25
11ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	25
12ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	26
13СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	33
14ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
15ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	34
16СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....	34
17ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ .....	35
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	36

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №48 от 26.01.2023г.

### 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 21 февраля 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.4	02:69:010401:4822	56,2	2 755 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят пять тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.12	02:69:010401:4782	58,8	2 882 000 (Два миллиона восемьсот восемьдесят две тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.23	02:69:010401:4794	60,1	2 946 000 (Два миллиона девятьсот сорок шесть тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.55	02:69:010401:4829	59	2 892 000 (Два миллиона восемьсот девяносто две тысячи) рублей
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.58	02:69:010401:4832	58,9	2 887 000 (Два миллиона восемьсот восемьдесят семь тысяч) рублей

### 1.4 Дата оценки

21 февраля 2023 г.

### 1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 001/10-23 от 21 февраля 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.4	02:69:010401:4822	56,2	2	2
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.12	02:69:010401:4782	58,8	2	4
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.23	02:69:010401:4794	60,1	2	6
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.55	02:69:010401:4829	59	2	6
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, кв.58	02:69:010401:4832	58,9	2	6

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

Право собственности, право хозяйственного ведения

**Ограничения (обременения) этих прав:** 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

21 февраля 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 4	02:69:010401:4822	56,2	2	2
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 12	02:69:010401:4782	58,8	2	4

3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 23	02:69:010401:4794	60,1	2	6
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 55	02:69:010401:4829	59	2	6
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 58	02:69:010401:4832	58,9	2	6

**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 4	02:69:010401:4822	56,2	26.01.2023 № 99/2023/516232695	2 904 843,87
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 12	02:69:010401:4782	58,8	26.01.2023 № 99/2023/516233891	2 926 261,02
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 23	02:69:010401:4794	60,1	26.01.2023 № 99/2023/516238443	2 931 311,10
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 55	02:69:010401:4829	59	26.01.2023 № 99/2023/516245221	2 927 148,08
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 58	02:69:010401:4832	58,9	27.01.2023 № 99/2023/516328540	2 924 557,24

**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.

**Правообладатель (хозяйственное ведение)** – Государственное унитарное предприятие «фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г.

**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](mailto:ocenkapro2021@mail.ru). Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в CAO «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 ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в CAO "РЕСО-Гарантия", полис №922/2260318170 от 14.09.2022 г. сроком с 03.12.2022 г. по 02.12.2023 г. на сумму 30 000 000 руб. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», № 020845-2 от 11.06.2021 г., сроком действия до 11.06.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» №020844-1 от 11.06.2021 г., сроком действия до 11.06.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка бизнеса» №026569-3 от 28.07.2021 г., сроком действия до 28.07.2024 г

Адрес 450103, г. Уфа, ул. Софьи Перовской, д. 13/4, кв. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: [ttd2008@mail.ru](mailto:ttd2008@mail.ru).

#### **Сведения о независимости оценщика**

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

Оценщик Тухватуллин Тимур Динарович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Тухватуллин Тимур Динарович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

#### **4. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ**

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих ограничительных условий и допущений:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не производил обмер комнат, лоджии и др. полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как в случае официального вызова суда.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
6. Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить и защитить Оценщика от предъявления претензий, материальной ответственности, от всякого рода расходов, убытков и потерь, происходящих из претензий и исков третьих лиц, вследствие легального использования третьими лицами результатов настоящего Отчета об оценке, за исключением случаев, когда окончательным решением суда определено, что данные претензии, материальная ответственность, расходы, убытки, потери и задолженности являются следствием прямого мошенничества, профессиональной халатности и умышленно неправомочных действий со стороны персонала Оценщика в процессе выполнения им своих обязательств по настоящему Отчету.
7. Информация, предоставленная специалистами сторонних организаций, представляется Оценщику вполне надежной, но без каких-либо гарантий с его стороны или иных форм подтверждения ее полной достоверности. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера, вся разрешительная документация законодательных и исполнительных властей существует или может быть запрошена и получена или обновлена для исполнения любых предполагаемых функций на Объекте оценки, для которого производились настоящие расчеты.

8. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

9. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчете.

10. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, предназначено для принятия решения в имущественном споре в соответствии с целями, указанными в Договоре и в Отчете.

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)"

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611 Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С). Данный Свод Стандартов построен на основе действующих Международных Стандартов Оценки (МСО) и Европейских Стандартов Оценки (ЕСО) и подробно описывает требования к процедуре оценки, отчету по оценке и Кодексу поведения оценщика.

Кроме того, были использованы термины и определения, имеющиеся в Законе "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98г. №135-ФЗ.

## 6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) ;

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для описания объекта оценки являются копии предоставленных документов и визуальный осмотр Оценщиком (См. приложения).



Характеристика объектов оценки

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Благовещенский район, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 4	02:69:010401:4822	56,2	2	9	2	без отделки	2 904 843,87
2	Республика Башкортостан, Благовещенский район, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 12	02:69:010401:4782	58,8	2	9	4	без отделки	2 926 261,02
3	Республика Башкортостан, Благовещенский район, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 23	02:69:010401:4794	60,1	2	9	6	без отделки	2 931 311,10
4	Республика Башкортостан, Благовещенский район, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 55	02:69:010401:4829	59	2	9	6	без отделки	2 927 148,08
5	Республика Башкортостан, Благовещенский район, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 58	02:69:010401:4832	58,9	2	9	6	без отделки	2 924 557,24

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, представленные Заказчиком, визуальный осмотр

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение	Состояние
Год постройки	хорошее
Фундамент	Хорошее
Стены	хорошее
Перекрытия	хорошее
Крыша	Хорошее
Полы	хорошее
Проемы	хорошее
Отделка	требуется ремонт
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водоснабжение, электроосвещение, лифты

Источник: документы, представленные Заказчиком, визуальный осмотр



Численность населения									
1757	1794	1870	1939 <sup>[3]</sup>	1944 <sup>[4]</sup>	1945 <sup>[4]</sup>	1946 <sup>[4]</sup>	1947 <sup>[4]</sup>	1959 <sup>[5]</sup>	1970 <sup>[6]</sup>
100	↗1400	↗3600	↗11 700	↗13 900	↘12 000	↗12 400	↗12 700	↗12 876	↗14 801
1979 <sup>[7]</sup>	1989 <sup>[8]</sup>	1992 <sup>[3]</sup>	1996 <sup>[3]</sup>	1998 <sup>[3]</sup>	2000 <sup>[3]</sup>	2001 <sup>[3]</sup>	2002 <sup>[9]</sup>	2003 <sup>[3]</sup>	2005 <sup>[3]</sup>
↗21 127	↗27 705	↗28 200	↗29 800	↗30 300	↗30 500	↗30 600	↗32 989	↗33 000	↗33 300
2006 <sup>[3]</sup>	2007 <sup>[3]</sup>	2008 <sup>[10]</sup>	2009 <sup>[11]</sup>	2010 <sup>[12]</sup>	2011 <sup>[3]</sup>	2012 <sup>[13]</sup>	2013 <sup>[14]</sup>	2014 <sup>[15]</sup>	2015 <sup>[16]</sup>
→33 300	↗33 500	↗33 639	↗33 797	↗34 239	↘34 200	↗34 605	↗34 844	↗34 883	↗35 013
2016 <sup>[17]</sup>	2017 <sup>[18]</sup>	2018 <sup>[19]</sup>	2019 <sup>[20]</sup>	2020 <sup>[1]</sup>					
↗35 037	↘34 955	↗35 008	↘34 967	↘34 771					

**Экономика**

ООО «Восточная арматурная компания»

Благовещенский арматурный завод

ООО "Завод «Сателлит»

Башкирский полиэфирный комплекс «Полиэф»

База РЭБ «Волготанкер»

Приуфимская ТЭЦ

Компания «Благовещенский железобетон»

Завод «Агидель» по производству теплоизоляционных минераловатных плит

Птицефабрика «Турбаслинский бройлер»

Компания по производству болтов и гаек «Техностандарт»

Фабрика по производству гофрокартона «Перекрестокъ»

Завод по производству пластиковой тары «Благовещенский пластик»

Асфальтовый завод

Предприятие «Радон»

ЗАО «Благовещенский судостроительно-судоремонтный завод» (БССЗ)

ТОСЭР «Благовещенск»

Постановлением Правительства РФ от 12 февраля 2019 года № 127 утверждён статус территории опережающего социально-экономического развития[24].

**Средства массовой информации**

Благовещенский информационный канал «ТВ Блик».

Общественно-политическая газета «Панорама».

Общественно-политическая газета «Новая Благовещенская газета».

Источник информации: ru.wikipedia.orgg

**8.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

1. Инфляция на потребительском рынке по данным Росстата в годовом выражении в декабре продолжила замедляться - до 11,94% г/г с 11,98% г/г в ноябре. В месячном выражении инфляция составила 0,78% м/м (ноябрь 2022 г.: 0,37% м/м), с исключением сезонного фактора – рост на 0,47% м/м SA1 (0,26% м/м SA месяцем ранее).

2. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,60% м/м после 0,40% м/м в ноябре. С исключением сезонного фактора: цены были стабильны (снижение на -0,01% м/м SA после роста на 0,03% м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию рост цен несколько ускорился (5,83% м/м после 5,58% в ноябре). На остальные продукты питания зафиксирован околонулевой рост цен (0,01% м/м) после снижения цен в ноябре (-0,15% м/м). Ускорился рост цен на молочную продукцию, сыры, яйца, хлеб и хлебобулочные изделия. Замедлилось снижение цен на мясопродукты, масла и жиры, макаронные и крупяные изделия, продолжили дешеветь сахар и мука.

3. В сегменте непродовольственных товаров в декабре темпы роста цен несколько снизились (+0,05% м/м после +0,06% м/м в ноябре, с исключением сезонного фактора цены выросли на 0,04% м/м SA после снижения на -0,04% м/м SA). На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены практически стабильны (+0,02% м/м, как и в ноябре). Продолжили дешеветь электротовары и другие бытовые приборы, телерадиотовары, средства связи, строительные материалы, обувь. При этом возобновился рост цен на легковые автомобили (+0,11%) после снижения на протяжении семи месяцев подряд.

4. В секторе услуг в декабре рост цен ускорился до 2,04% м/м после 0,76% м/м в ноябре, что связано с индексацией тарифов жилищно-коммунальных услуг, перенесенной с 1 июля 2023 г. на 1 декабря 2022 г. С исключением сезонного фактора – рост на 1,76% м/м SA после 1,00% м/м SA месяцем ранее. Ускорился рост цен на услуги пассажирского транспорта (+3,50% после 2,16% в ноябре) и услуги связи (+1,44% м/м). При этом подешевели услуги зарубежного туризма (-6,39% после роста на 6,87% м/м в ноябре).

5. В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП в годовом выражении замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее.

6. В ноябре рост промышленного производства в месячном выражении составил +1,6% м/м (+0,0% м/м SA). В годовом выражении третий месяц продолжается замедление спада до -1,8% г/г после -2,6% г/г. По итогам 11 месяцев 2022 г. индекс промышленного производства показывает околонулевую динамику.

6.1 В обрабатывающих производствах в годовом выражении происходило постепенное замедление спада: -1,7% г/г после -2,4% г/г в октябре и -4,0% г/г в сентябре. В месячном выражении рост составил +2,0% м/м в ноябре, который сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA. За 11 месяцев 2022 г. выпуск обрабатывающих производств составил -0,8% г/г, благодаря высокому росту в начале года. Основной рост в ноябре происходил за счёт производства готовых металлических изделий и прочих транспортных средств и оборудования (+15,9% г/г и +16,5% г/г соответственно). По сравнению с октябрём эти отрасли также показывают значительный рост: +25,2% м/м и +18,0% м/м. Помимо них, в годовом и в месячном выражении растёт выпуск электрооборудования: +1,7% г/г после +0,2% г/г в октябре (+2,5% м/м после -0,9% м/м). Производство компьютеров, электроники и оптики в ноябре по сравнению с октябрём +6,0% м/м. За 11 месяцев 2022 г. выпуск компьютеров также показал рост (+4,0% г/г). Среди экспортно ориентированных отраслей в ноябре улучшение месячной динамики отмечалось в химическом комплексе +1,3% м/м после +0,5% м/м в октябре. В годовом выражении темпы падения выпуска остались практически без изменений (-6,2% г/г). Металлургическое производство незначительно улучшило годовую динамику в ноябре -1,9% г/г после -2,4% г/г ранее. Производство кокса и нефтепродуктов незначительно сократило объём выпуска в ноябре, но в целом сохраняет околонулевую динамику (-1,0% г/г после +0,0% г/г в октябре).

6.2 В добывающей промышленности в ноябре по сравнению с октябрём наблюдается спад (-1,7% м/м после +3,2% м/м), что обусловлено сезонным фактором (+0,5% м/м SA). В годовом выражении отмечаем сокращение спада до -2,2% г/г после -2,7% г/г. Вместе с тем, за 11 месяцев 2022 г. добывающая промышленность показала рост +1,1% г/г.

7. Объём работ в строительстве в ноябре продолжил рост: +8,7% г/г после +9,6% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. +6,1% г/г).

8. В сельском хозяйстве рост замедлился до +1,6% г/г в ноябре после +4,2% г/г в октябре на фоне эффекта высокой базы 2021 г. из-за сдвига «вправо» уборочной кампании (за 11 месяцев 2022 г. рост составил +4,7% г/г).

9. В ноябре замедлилось снижение грузооборота транспорта (-5,7% г/г после -6,7% г/г в октябре, за 11 месяцев 2022 г. снижение на -2,4% г/г) на фоне улучшения динамики в трубопроводном транспорте (-9,6% г/г после -11,0% г/г в октябре) и в железнодорожном транспорте (-2,1% г/г после -3,4% г/г). Потребительский спрос в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения был на -4,8% г/г ниже уровня прошлого года (-6,7% г/г месяцем ранее). Основное улучшение – за счёт ускоренного роста оборота общественного питания: +15,2% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. Объём платных услуг населению в ноябре увеличился на +2,0% г/г после +1,5% г/г в октябре. Снижение оборота розничной торговли замедлилось до -7,9% г/г после -10,0% г/г в октябре.

#### **Экономика России. Итоги, прогнозы**

Спад физических объёмов российского экспорта в 2023 г. замедлится, а с 2024 г. начнется восстановление. Основным драйвером роста на среднесрочном горизонте станет ненефтегазовый экспорт, в то время как объёмы нефтегазового экспорта стабилизируются. В то же время импорт товаров с учетом крепкого рубля и снятия ряда ограничений (в частности, на параллельный импорт) перешел к восстановлению уже со второй половины 2022 года (в первую очередь за счет потребительского импорта). С 2023 г. восстановительная тенденция активизируется за счет возобновления роста инвестиционного и промежуточного импорта. Это приведет к сокращению профицита торгового баланса (с 14,1% ВВП в 2022 г. до 8,5% ВВП в 2025 г.) и счета текущих операций (с 11,5% ВВП в 2022 г. до 5,3% ВВП в 2025 году).

В свою очередь сокращение притока иностранной валюты по счету текущих операций, наряду с диверсификацией его валютной структуры, а также постепенная переориентация потоков капитала в нейтральные страны будут способствовать снижению давления на курс рубля. На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля после его укрепления в 2022 году. При этом на всем прогнозном горизонте реальный эффективный курс рубля будет оставаться крепче средних уровней 2016–2021 годов.

#### **Инфляция**

По итогам 2023 г. темпы роста потребительских цен ожидаются на уровне 5,5% г/г (на конец года) с учетом продолжения восстановления потребительской активности, умеренного ослабления рубля, а также удорожания потребительского импорта из-за повышенной мировой инфляции и дополнительных транспортно-логистических издержек импортеров. В 2024–2025 годах инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4,0% г/г (на конец года). Экономический рост Основными факторами снижения ВВП во второй половине 2022 г. и 2023 г. станут внешний спрос (как из-за санкций на российский экспорт, так и из-за замедления мировой экономики) и ограничений на стороне предложения (как следствие санкций на импортные поставки и нарушения производственно-логистических цепочек). С точки зрения компонентов спроса основной вклад в ухудшение динамики ВВП в краткосрочной перспективе будут вносить инвестиционный спрос и чистый экспорт. Негативное влияние на инвестиционную активность окажут «узкие места» в предложении оборудования и комплектующих (как импортных, так и отечественных). Кроме того, из-за изменения внешних условий будут постепенно сворачиваться либо сдвигаться «вправо» крупные экспортно ориентированные проекты.

С учетом опережающего восстановления импорта по сравнению с экспортом вклад чистого экспорта в годовые темпы роста ВВП с 4 кв. 2022 г. станет отрицательным (что нехарактерно для кризисных периодов в российской экономи-

ке, которые традиционно сопровождаются ослаблением рубля и опережающим падением импорта). Вместе с тем потребительский спрос, по оценке, прошел нижнюю точку спада во 2 квартале. Дальнейшее восстановление в краткосрочной перспективе будет поддерживаться возобновлением роста потребительского кредитования и оттоком средств с депозитов по мере снижения процентных ставок в экономике, а с 2023 г. – восстановлением реальных располагаемых денежных доходов населения. В результате уже с 1 кв. 2023 г. начнется восстановительный рост ВВП (к уровню 2021 г. с устранением сезонности). Отрицательная динамика по итогам 2023 г. (-0,8%) будет обусловлена преимущественно эффектом высокой базы 1 кв. 2022 года. Траектория развития в 2024–2025 гг. будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям и структурной перестройке. В прогноз закладываются следующие предпосылки:

- сбалансированная бюджетная политика, подразумевающая достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;
- денежно-кредитная политика, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость подстройки структуры цен в экономике к новым условиям;
- реализация мер структурной экономической политики, направленных на переориентацию российских экспортных поставок (в том числе, через развитие транспортно-логистических коридоров), замыкание производственных цепочек внутри страны и импортозамещение, обеспечение технологического суверенитета, стимулирование предпринимательской деятельности и инвестиционной активности, развитие финансовой системы.

С учетом реализации указанных мер в 2024–2025 годах прогнозируется рост ВВП на уровне 2,6% в год. В 2025 г. ВВП превысит уровень 2021 г. на 1,2 процента. При этом на среднесрочном горизонте ожидаются значимые структурные сдвиги с точки зрения компонентов спроса. Основным драйвером восстановления и последующего роста экономики станет потребительский спрос: показатели розничной торговли, платных услуг, доходов населения, реальных заработных плат к 2025 г. превысят уровень 2021 г. на 3–6 процентов. Уровень безработицы на прогнозном горизонте будет последовательно снижаться (до 4,1% в 2025 году) в силу как демографических ограничений, так и увеличения доли затрат на труд в производственных затратах. Вместе с тем при снижении общего уровня безработицы будут сохраняться локальные региональные и отраслевые дисбалансы на рынке труда, обусловленные структурной перестройкой экономики. Инвестиции в основной капитал в 2024–2025 годах также будут демонстрировать восстановительный рост опережающими темпами по сравнению с ВВП и к концу прогнозного периода превысят уровень 2021 г. на 4,5%, что создаст основу для структурной перестройки российской экономики. Чистый экспорт в 2024–2025 годах будет вносить околонулевой вклад в динамику ВВП.

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru>, <https://www.banki.ru>

**Вывод:** Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, спрогнозировать не возможно.

По данным [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)

### 8.2.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

В республике 54 административных района, 21 город, 4674 населённых пункта. Города: Агидель, Баймак, Белебей, Белорецк, Бирск, Благовещенск, Давлеканово, Дюртюли, Ишимбай, Кумертау, Межгорье, Мелеуз, Нефтекамск, Октябрьский, Салават, Сибай, Стерлитамак, Туймазы, Учалы, Янаул.

Важнейшие отрасли промышленности — нефтедобыча (23% промышленного продукта) (Башнефть) и нефтепереработка (20%); химия и нефтехимия (16%) (Салаватнефтеоргсинтез, Уфанефтехим, Уфимский НПЗ, Ново-Уфимский НПЗ, Уфаоргсинтез, Приютовский и Туймазинский ГПЗ).

Электроэнергетика (13% промышленного продукта) представлена Кармановской ГРЭС, Салаватскими, Стерлитамакскими, Уфимскими, Приуфимской, Кумертауской и Зауральской ТЭЦ; Павловской, Юмагузинской и малыми ГЭС на реках Сакмара, Дёма и Большой Ик. В районе дер. Тюпкильды Туймазинского района расположена опытно-экспериментальная ветряная электростанция. По федеральной программе развития атомной энергетики (2005) возможно возобновление строительства Башкирской АЭС (г. Агидель).

Имеется также деревообрабатывающая промышленность и промышленность строительных материалов. Крупнейшие промышленные центры — Уфа, Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Туймазы, Октябрьский, Белорецк. Развиты машиностроение и металлообработка.

Сельское хозяйство — зерново-животноводческого направления. Выращиваются пшеница, рожь, овёс, ячмень (зерновые культуры) и сахарная свёкла, подсолнечник (технические культуры). Мясо-молочное животноводство, свиноводство, мясо-шёрстное овцеводство, птицеводство, коневодство и пчеловодство.

Уфа связана железными дорогами с Самарой, Челябинском, Ульяновском и другими городами. Через регион проходит автомагистраль М5 «Урал», до Уфы проложена М7 «Волга». Судходные реки — Белая и Уфа. Развит трубопроводный транспорт.

Регион обладает высоким инвестиционным рейтингом и относится к субъектам страны с наименьшим инвестиционным риском. Республика Башкортостан имеет долгосрочный кредитный рейтинг международного рейтингового

агентства Standard&Poor's на уровне ВВ+, прогноз «стабильный», и агентства Moody' на уровне Вa1 также с прогнозом «стабильный».

По объему внешнеторгового оборота республика входит в десятку крупнейших субъектов России. Башкортостан поддерживает внешнеэкономические связи с 90 странами мира. Крупнейшими торговыми партнерами традиционно являются Чехия, Великобритания, Казахстан, Нидерланды, Китай, Лихтенштейн, Италия, Германия, Финляндия, Украина и другие страны.

### 8.2.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

Основные показатели, характеризующие итоги января – ноября 2022г., приведены ниже:

	2022 г.		2022 г. в % к 2021 г.		Справочно: январь-ноябрь 2021 г. в % к январю-ноябрю 2020 г.
	январь-ноябрь	ноябрь	январь-ноябрь к январю-ноябрю	ноябрь к ноябрю	
Оборот организаций <sup>1</sup> , млн рублей	4263186,8	386242,0	106,6	92,3	118,9
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами <sup>1</sup> , млн рублей	2836334,9	254216,7	105,6	88,2	125,2
Индекс промышленного производства <sup>2</sup>	x	x	102,3	97,4	106,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	245109,8	31269,3	121,1	137,0	98,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	2682,4	209,4	101,1	70,1	124,0
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	244499,4	24875,3	129,0	176,5	84,1
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>3</sup> , млн т-км	2589,2	228,4	115,0	112,2	97,7
Оборот оптовой торговли, млн рублей	1181440,6	102743,0	90,3	93,2	98,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	991630,4	106021,1	94,8	91,6	103,4
Оборот общественного питания, млн рублей	28234,5	3236,1	103,1	105,7	107,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	256312,7	26542,2	103,5	107,8	104,8
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода)	x	16,4	x	65,4	21,8
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	110,8 <sup>4</sup>	99,96 <sup>5</sup>	114,8	111,7	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрироссийском рынке), %	94,9 <sup>4</sup>	98,5 <sup>5</sup>	106,9	94,9	116,8

Показатели, разрабатываемые с месячным опозданием:

	2022 г.		2022 г. в % к 2021 г.		Справочно: январь-октябрь 2021 г. в % к январю-октябрю 2020 г.
	январь-октябрь	октябрь	январь-октябрь к январю-октябрю	октябрь к октябрю	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций					
номинальная, рублей	46979,4	48455,9	115,8	118,2	107,6
реальная	x	x	100,5	104,5	101,2
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций), млн рублей	335832,7	x	112,1	x	в 2,7р.

По данным [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)

### 8.2.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

#### Рынок жилой недвижимости

Жилая недвижимость – это весьма широкий сегмент современного потребительского рынка недвижимости, в который входят такие объекты, как квартиры, дома, таунхаусы, коттеджи, особняки, имения, дачи, земельные участки для строительства жилья или для занятий огородничеством частными лицами.

Рынок жилой недвижимости характеризуется в основном сделками по купле-продаже, аренде, а также финансовыми операциями по ипотеке и зкладным. Основную долю по сделкам с жилой недвижимостью составляют квартиры, на примере которых рассматриваются все тенденции рынка.

#### Первичный рынок недвижимости

К первичному рынку потребительской недвижимости относятся объекты недвижимости, которые еще не были оформлены в собственность. Обычно, это строящиеся или только что построенные дома.

Первичный рынок недвижимости формируется предложениями различных компаний-застройщиков и характеризуется объемом предложений на рынке новостроек.

Считается, что основным достоинством первичного рынка для потребителей является его юридическая чистота (отсутствие у объекта недвижимости какой-либо "истории"). Также в плюс объектам "первички" зачисляют то, что при строительстве новых зданий обычно учитываются недостатки предыдущих проектов, и используются новые строительные материалы, технологии.

#### Вторичный рынок недвижимости

Вторичный рынок недвижимости – это объекты, уже имевшее хозяев и, соответственно, определенную "историю". В связи с этим основным недостатком вторичного рынка как раз и считают сложность документального подтверждения чистоты "истории" квартиры. Ведь, если ранее были проведены не совсем законные операции, то сделка может быть оспорена и признана недействительной.

К достоинствам "вторички" потребители прежде всего традиционно относят большое разнообразие предлагаемых к покупке объектов. В связи с этим вторичный рынок считается основным сегментом рынка недвижимости. Характеризуется операциями по покупке, продаже, обмену и аренде объектов.

#### Городская недвижимость

Городская недвижимость – это прежде всего жилые объекты, находящиеся в черте города: квартиры, таунхаусы, апартаменты, пентхаусы, особняки, лофты.

#### Загородная недвижимость

К загородной недвижимости традиционно относят дома, коттеджи, дачи, таунхаусы, малоэтажные жилые комплексы, земельные участки.

#### Классификация жилой недвижимости:

##### Эконом-класс

Самые недорогие, обычные квартиры, которые, согласно данным аналитиков, занимают порядка 68% от всего рынка жилой недвижимости. Часто понятие «эконом-класс» путают с такой категорией, как «социальное жилье». Это не совсем верно. Недвижимость «эконом-класса» свободно продается на рынке, и приобрести ее сможет любой желающий, необходима лишь определенная сумма денег. А вот социальное жилье выдается государством льготным категориям граждан, бюджетникам, ценным сотрудникам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, переселенцам из аварийных и ветхих домов, погорельцам и так далее.

Если выделить основные характеристики жилья «эконом-класса», то окажется, что требований к таким квартирам выдвигается совсем немного:

высота потолков — от 2,5 до 2,7 метров;

квартир в жилом комплексе такого класса всегда больше 100, обычно он многоэтажный — порядка 20 этажей, а на одной лестничной площадке может располагаться до 11-12 квартир;

находится в типичном, не слишком привлекательном с точки зрения расположения, спальном районе, чаще всего где-нибудь на окраине города;

жилье «эконом-класса» часто строится из панелей, однако в последнее время застройщики все же стали делать выбор в пользу монолитно-каркасного или монолитно-блочного строительства, так что сегодня «экономки» могут располагаться в зданиях, выстроенных по самой разной технологии;

всего один небольшой открытый балкон;

типовая планировка — квартиры на каждой лестничной площадке похожи на своих соседей сверху и снизу, об индивидуальных проектах и речь не идет;

обычный, часто шумный и медленный лифт, который тоже можно отнести к «эконом-классу»;

в подобных жилых комплексах первые два этажа часто отводят под коммерческую недвижимость, здесь могут разместиться и офисы, и шумные развлекательные центры. С одной стороны, развитая инфраструктура — это хорошо, с другой — о тишине и спокойствии приходится только мечтать;

наличие автопарковки в жилом комплексе «эконом-класса» вовсе необязательно, но в последнее время застройщики все чаще привлекают покупателей обустроенным на придомовой территории паркингом — машиномест здесь обычно меньше, чем квартир в доме;

В феврале-марте цены на недвижимость резко возросли на фоне экономической и внешнеполитической неопределенности: продавцы завышали цены, рассчитывая на ажиотаж со стороны покупателя. В апреле-мае было зафиксировано снижение спроса, что привело к снижению стоимости квадратного метра и по ценам в объявлениях о продаже, и в самих сделках до уровня ниже января 2022 года.

## 2. Различия в стоимости кв. м по ипотечным сделкам и по объявлениям

Другими словами, насколько цена в объявлении завышена по отношению к цене в сделке по продаже. В январе — 7,5%, феврале — 7,2%, марте — 7,2%, апреле — 6,4%, мае — 6,2%. В феврале-марте наблюдалось незначительное снижение, в апреле-мае виден резкий спад.

Это можно объяснить тем, что в период повышенного ажиотажа в феврале-марте покупатели, стремясь перевести свои сбережения в недвижимость, принимали имеющиеся предложения и не торговались. Дальнейший спад является свидетельством того, что сегодня и у продавцов, и у покупателей прошла паника, и сейчас те, и другие более разумно подходят, первые — к выставлению цены, вторые — к покупке квартиры.

Источник: <https://blog.domclick.ru>

28 января 2023 года — 28 февраля 2023 года

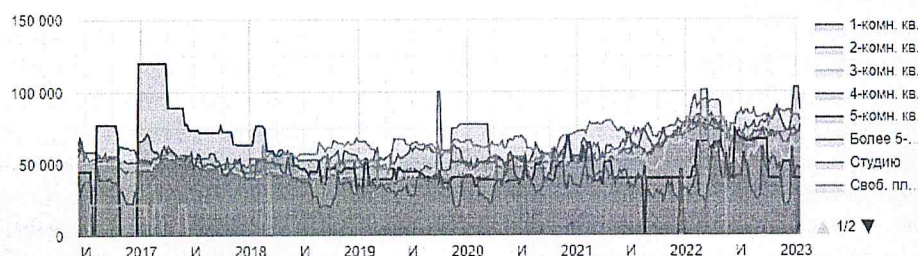
### Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в республике Башкортостан, Благовещенск

	Средняя площадь	Средняя стоимость квартир		Средняя стоимость м <sup>2</sup>	
однокомнатные квартиры	29.00 м <sup>2</sup>	1 180.00 т.р.	0%	40.69 т.р.	0%
двухкомнатные квартиры	▼ 53.60 м <sup>2</sup>	▲ 2 150.00 т.р.	+ 38.71%	▲ 40.11 т.р.	+ 122.56%
трехкомнатные квартиры	76.50 м <sup>2</sup>	1 750.00 т.р.	0%	22.88 т.р.	0%
Все объекты	29.00 м <sup>2</sup>	1 180.00 т.р.	0%	40.69 т.р.	0%

### Средняя стоимость квадратного метра (Башкортостан Респ.)

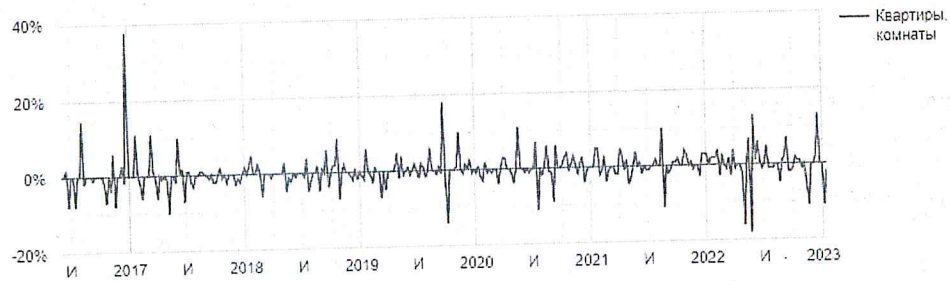
Объект	Стоимость (м <sup>2</sup> )
1-комн. кв.	76 636
2-комн. кв.	72 824
3-комн. кв.	64 247
4-комн. кв.	86 411
5-комн. кв.	39 351
Более 5-комн. кв.	н/д
Студию	79 324
Своб. план.	н/д
Комната	45 410
Доля	6 635

### Динамика цен (Башкортостан Респ.)

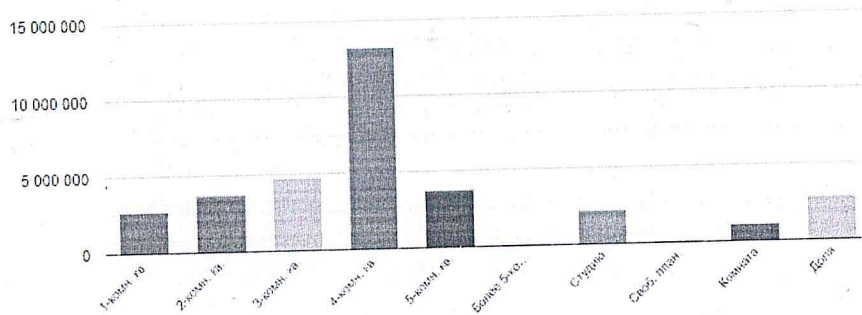




### Индекс цен (Башкортостан Респ.)



### Средняя стоимость недвижимости (Башкортостан Респ.)



### Разделение рынка по типам недвижимости (Башкортостан Респ.)

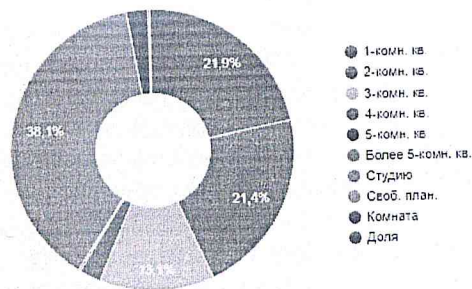


Таблица городов  
Средняя цена за квартиру

Продажа      Аренда

Город	Ср. стоимость за квартиру	Изменение к декабрю	Ср. стоимость за м²	Изменения к декабрю	Стоимость 1-комн. квартиры		Стоимость 2-комн. квартиры		Стоимость 3-комн. квартиры	
					за квартиру	за м²	за квартиру	за м²	за квартиру	за м²
Ижевск	7 841 939	-2,69%	110 751	0,12%	3 836 602	111 305	5 630 487	107 567	8 203 514	107 304
Стерлитамак	4 943 258	-19,35%	77 354	-7,82%	2 713 216	77 531	4 143 769	76 222	5 884 513	76 224
Октябрьский	3 557 905	-3,32%	62 175	-9,01%	2 153 501	64 828	3 325 872	61 746	4 359 415	68 449
Нафтовик	3 922 819	-4,99%	65 892	-7,36%	2 414 715	65 854	3 979 238	68 209	5 589 093	72 715
Салават	2 752 189	-18,02%	45 271	-12,82%	1 642 495	43 083	2 117 611	53 252	2 971 211	41 819
Туймазы	3 260 285	-0,99%	63 001	3,67%	2 440 938	45 964	3 091 554	61 218	3 901 307	68 539
Мелеуз	2 294 916	-13,06%	45 512	-17%	2 098 457	54 784	2 012 020	41 495	2 617 394	42 117
Иглино	2 066 155	44,81%	50 750	9,03%	1 483 737	52 081	2 638 572	49 418	нет данных	нет данных
Кумертау	2 022 241	-3,67%	38 008	-5,99%	1 122 923	35 959	1 740 529	36 676	2 358 330	37 398
Ишимбай	2 214 322	-0,05%	40 672	1,33%	1 290 335	39 672	1 954 914	41 600	2 649 543	41 749
Белебей	2 492 111	4,13%	45 678	-5,61%	2 023 261	55 772	2 492 313	48 030	2 393 436	39 332
Благовещенск	4 236 224	58,54%	74 221	48,2%	2 054 384	62 267	6 620 208	97 170	3 596 478	54 936
Белорецк	3 019 690	-7,5%	55 130	-1,51%	1 856 329	53 103	2 843 904	59 109	3 725 737	55 932
Бирск	2 656 016	-6,03%	49 311	-9,82%	1 419 054	49 676	2 213 389	49 451	3 151 979	51 776
Сибай	2 475 512	-1,01%	45 624	-1,28%	1 765 323	47 802	2 301 135	48 038	2 717 737	44 659
Янаул	1 728 854	8,26%	33 814	9,45%	1 196 505	37 967	1 439 475	33 213	2 408 328	35 796
Дюртюли	2 388 172	8,46%	42 852	4,12%	-1 724 989	49 709	2 115 636	42 420	2 842 991	42 190
Учалы	3 208 570	-6,21%	62 446	-2,36%	2 111 722	65 461	2 838 857	61 448	3 690 272	62 292
Давлеканово	1 856 416	-12,8%	32 579	6,74%	нет данных	нет данных	1 590 977	38 254	2 426 039	39 691
Кандры	924 591	0%	18 696	0%	нет данных	нет данных	924 561	18 656	нет данных	нет данных

Источник: <https://02.ims.ru/PriceMap>

### 8.3.1 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

На стоимость квартиры могут повлиять следующие факторы:

#### 1. Район.

Район расположения квартиры существенно влияет на стоимость квартиры. Если сравнивать квартиры расположенные ближе к центру и расположенные ближе к окраинам, то стоимость квадратного метра площади первых превышает стоимость квадратного метра площади вторых. Разброс цен достаточно велик.

#### 2. Инфраструктура.

Не малое влияние на стоимость квартиры оказывает инфраструктура. Наличие близ лежащей остановки общественного транспорта, продуктовых магазинов и организаций связи повышает стоимость квартир. Также существенное влияние имеет наличие в шаговой доступности медицинских и образовательных учреждений, учреждений культуры и быта.

#### 3. Тип дома.

Материал перекрытий, стен, год постройки, количество этажей, состояние здания. Все это влияет на цену квартиры. Если дом построен в середине прошлого столетия, так называемые «хрущевки», стоимость квартир в этом доме ниже. Если материал стен кирпич, стоимость квартир в таком доме выше, это объясняется физическими свойствами материала – звукоизоляция, теплопроводность, а также стоимость самого материала.

#### 4. Этажность.

Крайние этажи существенно проигрывают средним. Разница в цене между квартирой на первом этаже и квартирой на среднем этаже в среднем разница в цене составляет 2-7%.

#### 5. Наличие балкона.

На основании информации, полученной на рынке жилья, по опросу риэлтерских агентств известно, что квартиры с наличием балкона или лоджии на 2-7 % дороже, чем квартиры без балкона или лоджии.

**6. Расположение окон.** Если окна в квартире выходят на оживленную улицу, то стоимость такой квартиры меньше. Но наличие современных стеклопакетов может немного скорректировать стоимость, но не существенно.

#### 7. Площадь квартиры.

Высота потолков, площадь общая, полезная и конечно площадь кухни. Даже форма кухни влияет на стоимость квартиры. Узкая кухня, не является достоинством, как следствие может снизить стоимость квартиры. В то же время не очень большая, но квадратная кухня имеет больше преимуществ, и может повлиять на стоимость квартиры в большую сторону.

#### **8.Изолированные комнаты.**

Не смотря на то, что комнаты в полнметражных квартирах обычно изолированы, продаются они, как правило, дороже, потому, что стоят намного дороже обычных квартир. Если в квартире изолированы комнаты, это существенно увеличивает стоимость квартиры.

#### **9.Состояние квартиры.**

Не смотря на то, что большинство покупателей делают свежий ремонт после покупки квартиры, состояние существенно не влияет на стоимость квартиры.

#### **10.Состояние мест общего пользования.**

Состояние подъезда, дворовой площадки, наличие детской игровой площадки, а также парковочных мест для автотранспорта увеличивает стоимость квартиры. Отсутствие некоторых элементов благоустройства сказывается отрицательно на стоимости квартир.

#### **11.Обременения.**

В последнее время появилось очень много квартир с обременениями по ипотеке. Такие квартиры, как правило, продаются дешевле, поскольку их оформление требует больше времени.

*Источник информации: Сеть Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ»*

## **9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность - называется анализом наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование - это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Критерием наиболее эффективного использования собственности как улучшенной является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Данный анализ базируется на тех же 4-х критериях:

- а) Физически возможные варианты использования;*
- б) Законодательно разрешенное использование;*
- в) Экономически целесообразное использование;*
- г) Наиболее доходное использование;*

**Критерий 1** - физическая осуществимость. Следует рассматривать только физически реальные в местных условиях способы использования. На наш взгляд физически возможные

варианты использования помещения - в соответствии с проектом и функциональным предназначением объекта, т.е. в качестве жилой недвижимости;

**Критерий 2** - юридическая допустимость. Следует рассмотреть те варианты использования недвижимости, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством. На оцениваемой площади допустимо размещение жилой недвижимости.

**Критерий 3** - экономическая целесообразность. Следует оставить в рассмотрении только те варианты использования, которые принесут приемлемый доход владельцу участка. Принимая во внимание текущее состояние объекта, его местоположение и функциональное предназначение, экономически целесообразно, с точки зрения получения дохода, сдавать оцениваемую площадь в аренду.

**Критерий 4** - максимальная эффективность. Из всех финансово осуществимых вариантов использования следует выбрать такой вариант, который принесет максимальный доход либо приведет к максимальной стоимости имущества. Учитывая особенности местоположения, наиболее эффективным, с точки зрения получения дохода и чисто теоретически, является сдача жилой площади в аренду. Но оцениваемая площадь используется для удовлетворения личных потребностей собственника и сдача ее в аренду не предполагается.

Принимая во внимание месторасположение оцениваемого объекта, а также его назначение, мы считаем, что использование объекта в качестве жилой недвижимости отвечает критерию наиболее эффективного использования собственности. В случае использования объекта по другому функциональному назначению, потребуются дополнительные затраты на реконструкцию недвижимости, целесообразность которых необходимо просчитать в рамках отдельного инвестиционного проекта.

## **10 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**

### **10.1 Термины и определения**

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,

e-mail: [ocenkarogo2021@mail.ru](mailto:ocenkarogo2021@mail.ru)

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	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 заехать 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 остаётся 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 кИ. ИНФРАСТРУКТУРА: Квартира находится рядом с 6-ой школой, в нескольких минутах ходьбы Фитнес центр Импульс FIT. Первый этаж дома коммерческий, расположены, продуктовые магазины, Сбербанк, копицентр, 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	<a href="https://ufa.move.ru">https://ufa.move.ru</a> 12.11.2022 8-917-422-39-87
2	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	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 10.11.2022 8-987-020-67-74
3	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	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 14.01.2023 8-987-101-37-72
4	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 , остаётся встроенная посудомоечная машина, прихожая с большим шкафом купе, гостиная со встроен-	50	4/6	<a href="http://www.domclick.ru">www.domclick.ru</a> 11.11.2022 8-963-900-89-21

ной мебелью. Имеется парковочное место для автомобиля. Отличное предложение напрямую от собственника.

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объекты сравнения			
	1	2	3	4
Цена предложения	руб. 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.)			
<b>Корректировка на торг</b>	% -7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена	руб./м2 48 546	55 380	61 037	58 149
<b>Право собственности</b>	Полное право собств. собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
<i>Корректировка</i>	% 0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 48 546	55 380	61 037	58 149
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	% 0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 48 546	55 380	61 037	58 149
<b>Условия оплаты</b>	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
<i>Корректировка</i>	% 0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 48 546	55 380	61 037	58 149
<b>Условия продажи</b>	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
<b>Условия рынка (время продажи)</b>	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
<i>Корректировка</i>	% 0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 48 546	55 380	61 037	58 149
<b>Телефон</b>	8-917-422-39-87	8-987-020-67-74	8-987-101-37-72	8-987-24-04-115
<i>Корректировка</i>	% 0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 48 546	55 380	61 037	58 149
<b>Количество комнат</b>	2	2	2	2
<i>Корректировка</i>	% 0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2 48 546	55 380	61 037	58 149
<b>Местоположение</b>	Республика Башкортостан, Благовещенский район, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13	Республика Башкортостан, Благовещенский район, ул. Комарова, 25	Республика Башкортостан, Благовещенский район, Демьяна Бедного, 68	Республика Башкортостан, Благовещенский район, 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	0,85
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	61 037	58 149
Наличие балкона	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	61 037	58 149
Материал стен	кирпич	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	61 037	63 964
Этаж/Этажность	2,4,6/9	2/10	7/12	7/10	7/10	4/6
Корректировка на этаж	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	48 546	55 380	61 037	61 037	63 964
Общая площадь	м2	50-65	70,0	62,0	62,0	50,0
Отношение площади объекта оценки к аналогам	1,06	1,06	1,06	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь	%	6,00%	6,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	51 459	58 703	61 037	61 037	63 964
Наличие мебели	без мебели	с мебелью	с мебелью	без мебели	с мебелью	с мебелью
Корректировка	%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена	руб./м2	49 915	56 942	59 206	59 206	62 045
Тип отделки	без отделки	современный	современный	бюджетный	современный	современный
Корректировка на состояние	руб	-9 366	-9 366	-4 963	-4 963	-9 366
Корректировка на состояние	%	-18,2%	-16,0%	-8,1%	-14,6%	-14,6%
Скорректированная цена	руб./м2	40 549	47 576	54 243	54 243	52 679
Источник информации	https://ufa.move.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.domclick.ru	
Дата продажи	12.11.2022	10.11.2022	14.01.2023	11.11.2022	11.11.2022	
Суммарная поправка по аналогу	%	31,90%	29,65%	15,83%	32,34%	
Коэффициент вариации	%	12,7%				
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,243	0,285	0,285	0,235
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	49 015,85				

Источник: расчеты Оценщика

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: [oselkargo2021@mail.ru](mailto:oselkargo2021@mail.ru)

Таблица 6. Расчетная таблица (итоговая)

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость объекта, руб.	Округленная рыночная сто- имость по состоянию на текущую дату
1	Республика Башкортостан, Бла- говещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 4	02:69:010401:4822	56,2	2	49 015,85	2 754 690,6	2 755 000
2	Республика Башкортостан, Бла- говещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 23	02:69:010401:4782	58,8	2	49 015,85	2 882 131,8	2 882 000
3	Республика Башкортостан, Бла- говещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 12	02:69:010401:4794	60,1	2	49 015,85	2 945 852,4	2 946 000
4	Республика Башкортостан, Бла- говещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 55	02:69:010401:4829	59	2	49 015,85	2 891 934,9	2 892 000
5	Республика Башкортостан, Бла- говещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 58	02:69:010401:4832	58,9	2	49 015,85	2 887 033,3	2 887 000

**Примечание к таблице:**

**Корректировка на передаваемые имущественные права** не проводилась, все в собственности.

**Условия финансирования** не проводилась, все рыночные

**Корректировка на условия продажи** не проводилась, все типичные

**Корректировка на условия рынка (срок экспозиции).** При подборе аналогов для расчета, Оценщиком приняты в расчет аналоги, объявления о продаже которых опубликованы не более чем 6 месяцев от даты оценки, корректировка не требуется.

**Корректировка на количество комнат** не проводилась, все объекты являются сопоставимыми.

**Корректировка на торг:** Проводилась согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2020. Квартиры» под редакцией Лейфера Л. А. 2020г., (стр.279).

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
1. Старый фонд	10,1%	6,3%	13,9%
2. Массовое жилье советской постройки	8,7%	5,2%	12,1%
3. Массовое современное жилье	7,7%	4,5%	10,9%
4. Жилье повышенной комфортности	9,1%	5,1%	13,0%

Рис. 2 Скидки на торг

**Корректировка на местоположение** проводилась, согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2020. Квартиры» под редакцией Лейфера Л. А. 2020 г, (стр.107).

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,90	0,89	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,77	0,81
Окраины городов, промзоны	0,67	0,65	0,69

Рис.3 корректировки на местоположение

**Корректировка на наличие балкона** не проводилась, у всех объектов есть балкон.

**Корректировка на материал стен** проводилась согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2020. Квартиры» под редакцией Лейфера Л. А. 2020 г, (стр.157)

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10	1,27	1,40
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08	1,24	1,37
	панельные стены	0,91	0,93	1,00	1,15	1,27
	шлакоблочные стены	0,79	0,81	0,87	1,00	1,10
	деревянные стены	0,72	0,73	0,79	0,91	1,00

Рис.4 корректировки на материал стен

**Корректировка на этаж расположения** не проводилась, все объекты расположены на средних этажах.

**Корректировка на площадь** проводилась согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2020. Квартиры» под редакцией Лейфера Л. А. 2020 г, (стр.171).

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог					
		Площадь, кв.м					
объект оценки	<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120	
	<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.5 Корректировки на площадь.

**Корректировка на наличие мебели** проводилась согласно <https://statielt.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.6 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 капитального ремонта	-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	9 789	4 377	0	-8 519
Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Рис.7 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,  $\sigma$  - 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.	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 4	02:69:010401:4822	56,2	2 754 690,6
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 12	02:69:010401:4782	58,8	2 882 131,8
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 23	02:69:010401:4794	60,1	2 945 852,4
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 55	02:69:010401:4829	59	2 891 934,9
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 58	02:69:010401:4832	58,9	2 887 033,3

### 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 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 21 февраля 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 4	02:69:010401:4822	56,2	2 755 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят пять тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д 13, кв 12	02:69:010401:4782	58,8	2 882 000 (Два миллиона восемьсот восемьдесят две тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д 13, кв 23	02:69:010401:4794	60,1	2 946 000 (Два миллиона девятьсот сорок шесть тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д 13, кв 55	02:69:010401:4829	59	2 892 000 (Два миллиона восемьсот девяносто две тысячи) рублей
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д 13, кв 58	02:69:010401:4832	58,9	2 887 000 (Два миллиона восемьсот восемьдесят семь 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 Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика;
- в объекте оценки, являющимся предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;
- оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;
- анализы, мнения и выводы осуществлялись Оценщиком, а отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями законодательства и стандартами РФ об оценочной деятельности.

Отчет подготовил:

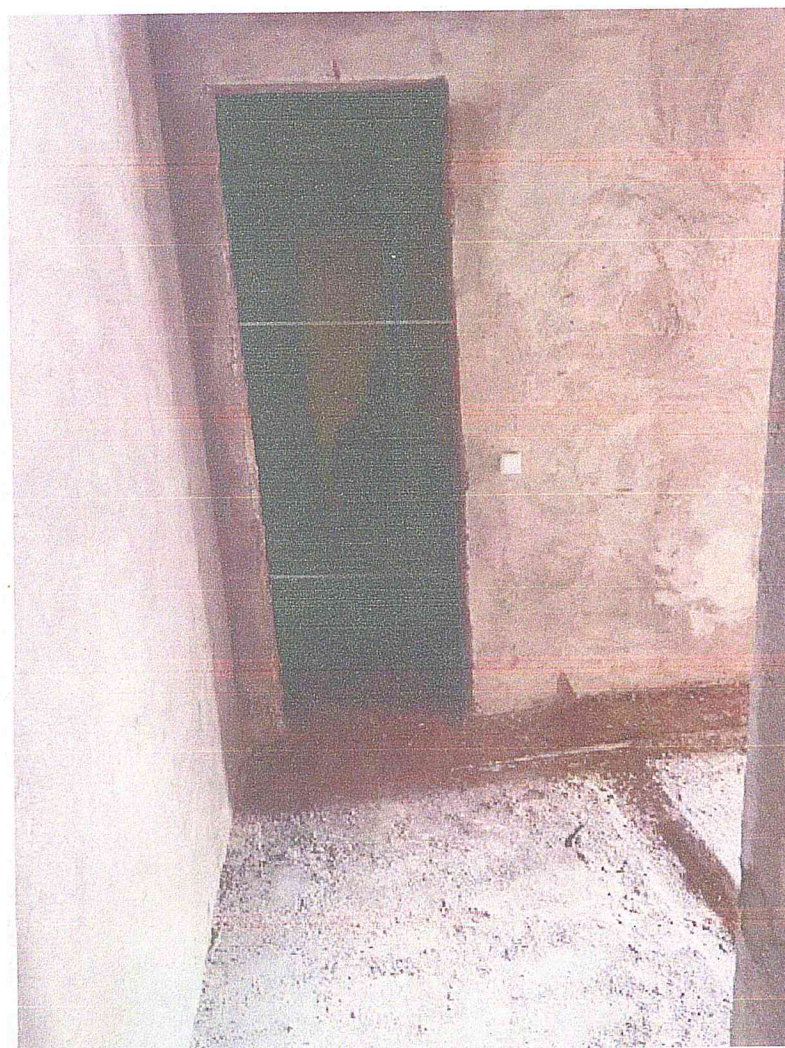
Другие специалисты не привлекались.



Тухватуллин Т.Д.

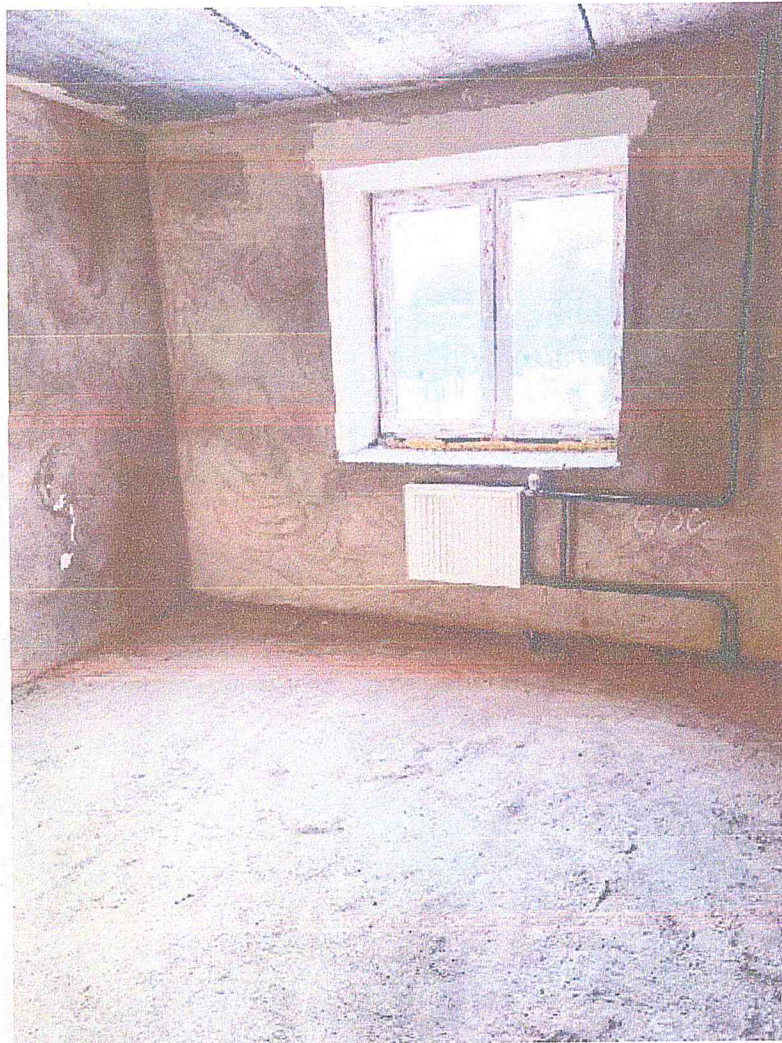


кв 12 (1).jpeg



кв 12 (10).jpeg



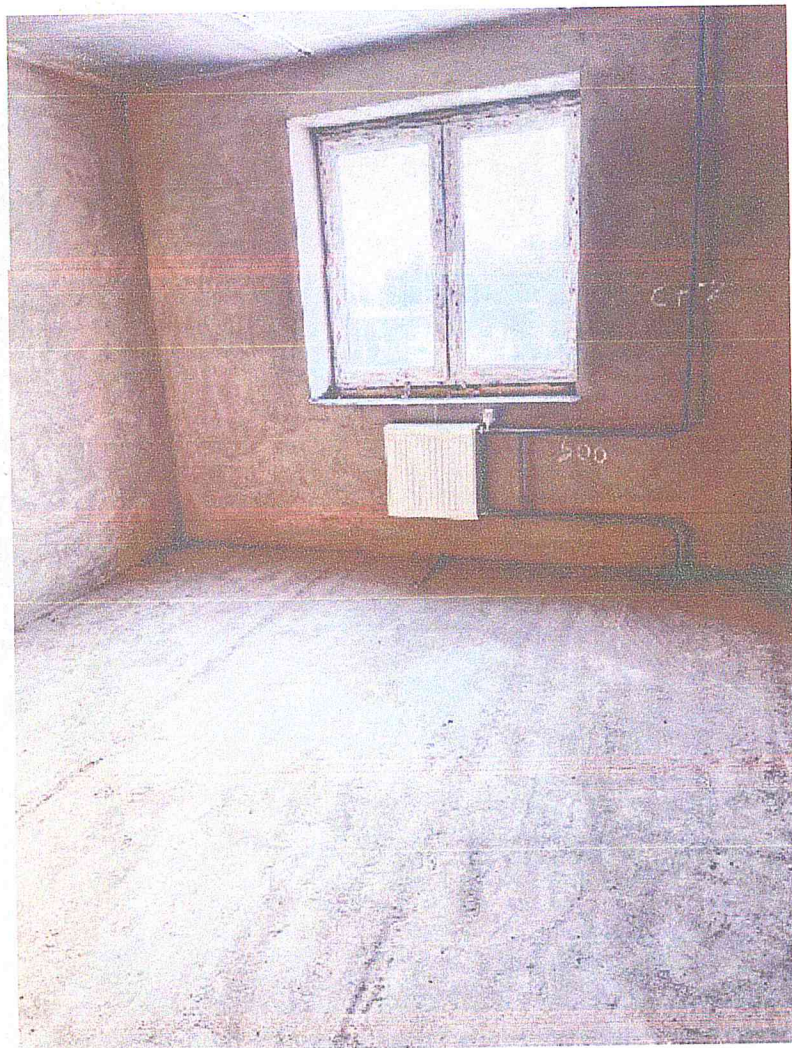


кв 12 (11).jpeg

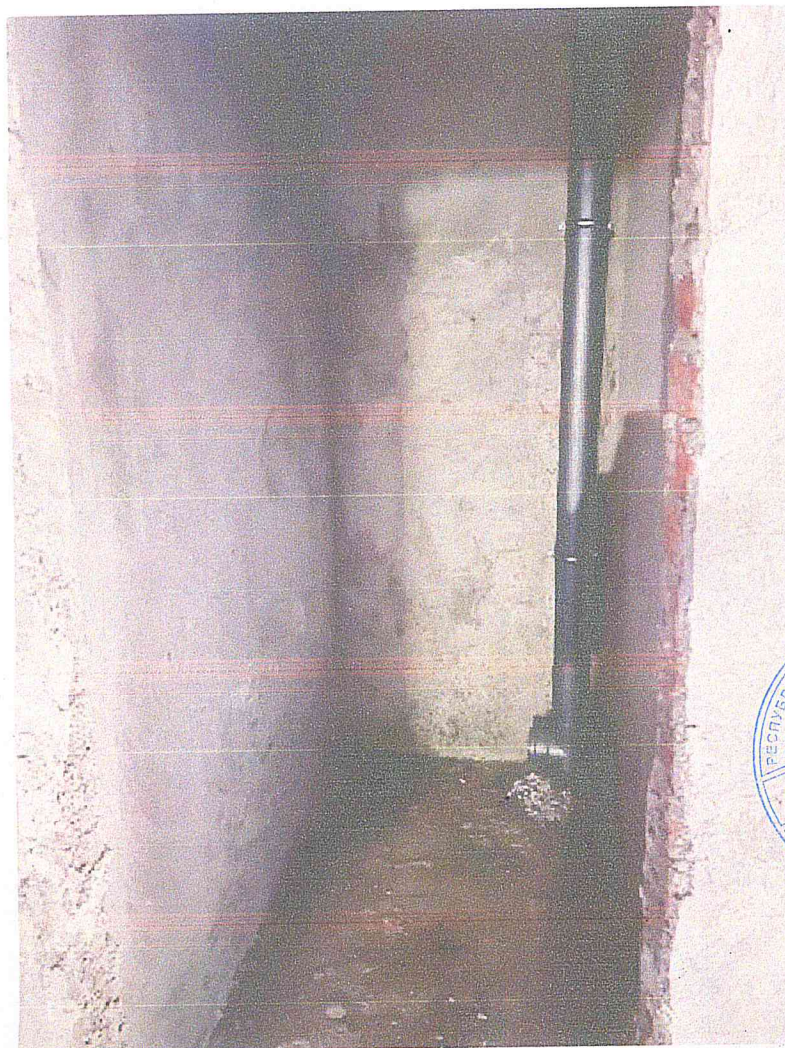


кв 12 (12).jpeg



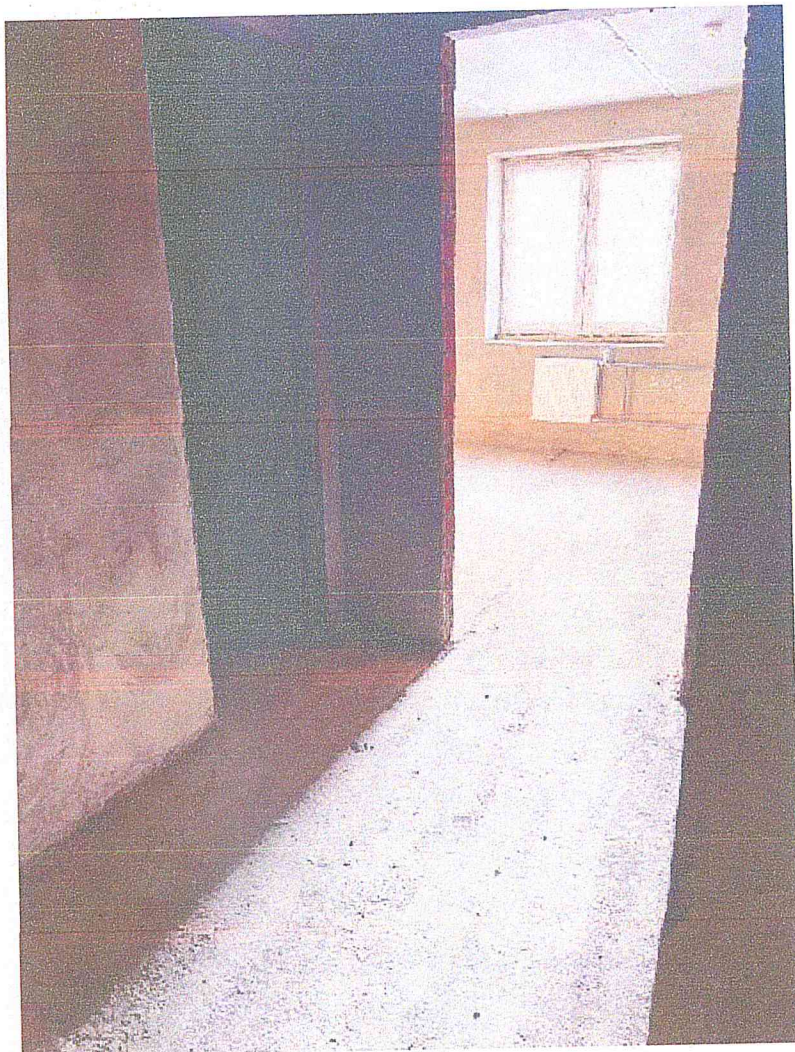


кв 12 (13).jpeg



кв 12 (14).jpeg



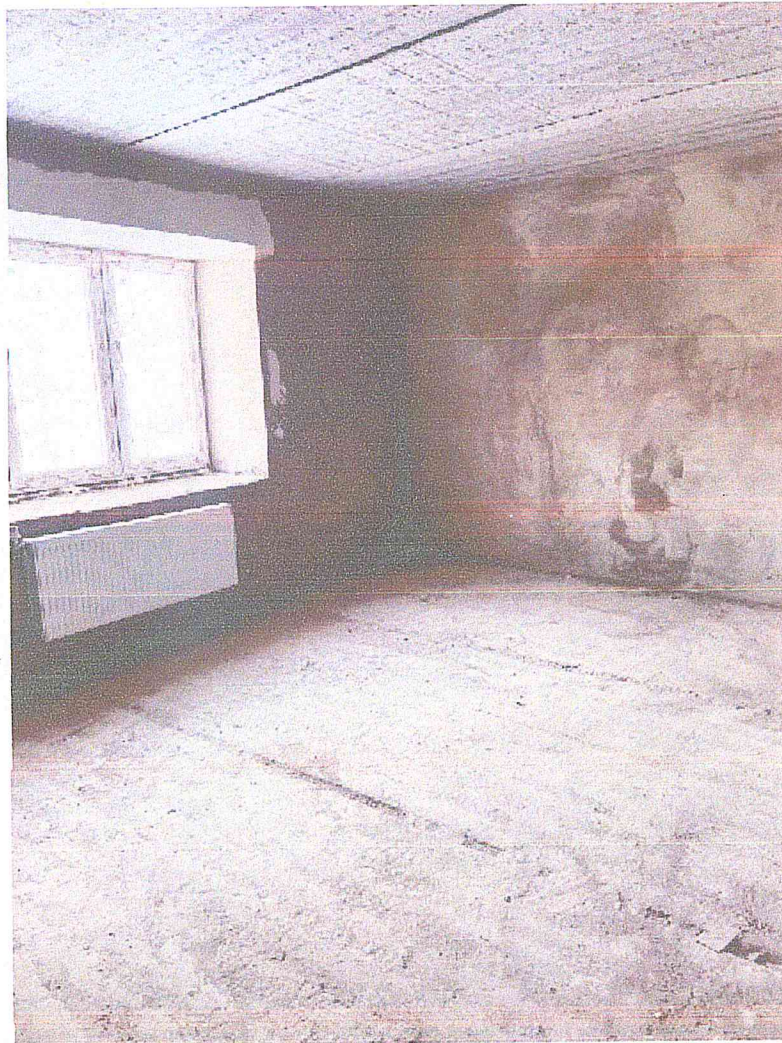


кв 12 (3).jpeg



кв 12 (4).jpeg





кв 12 (5).jpeg



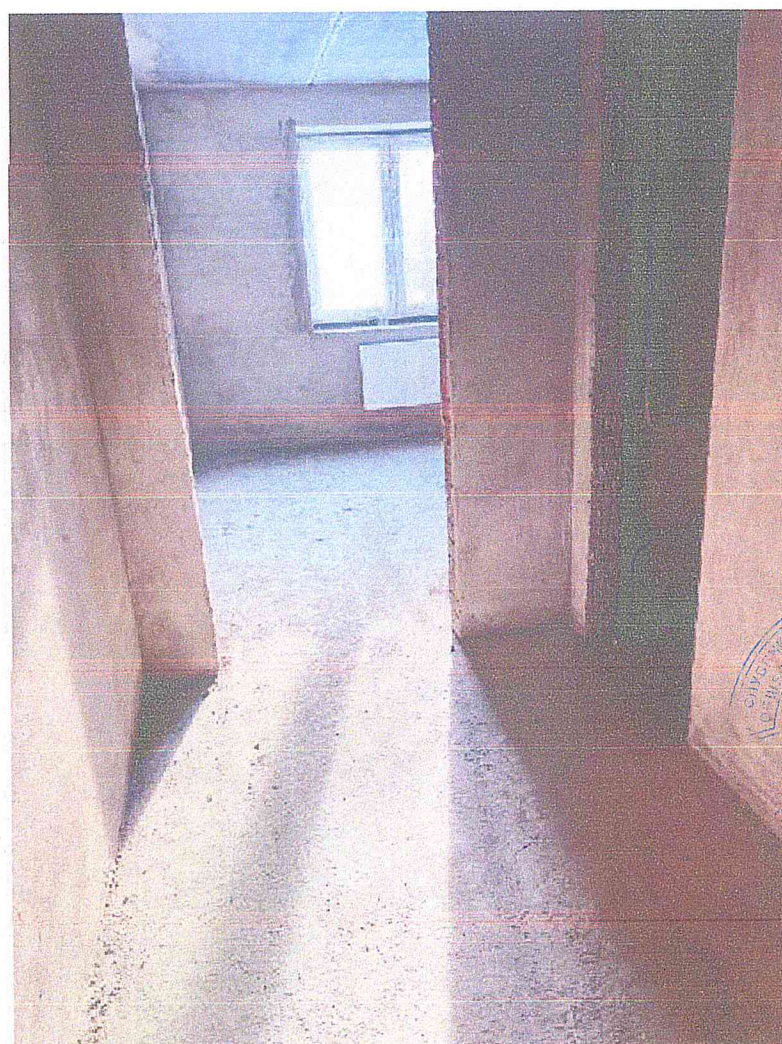
кв 12 (7).jpeg





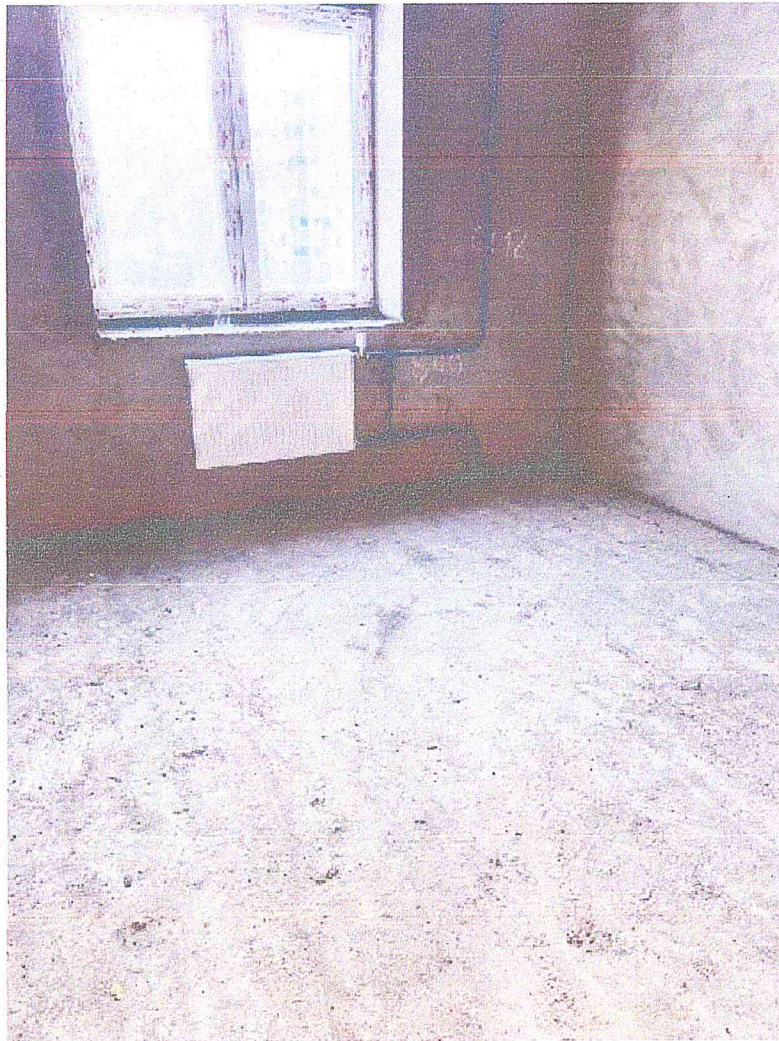


кв 23 (1).jpeg

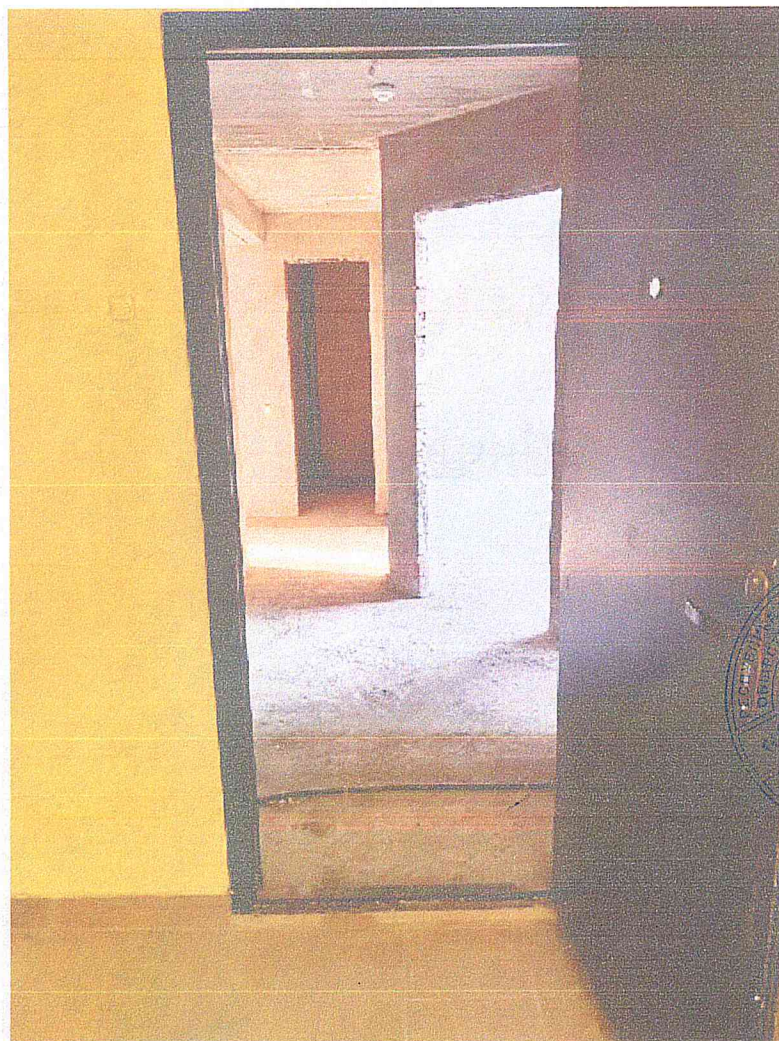


кв 23 (2).jpeg





кв 23 (3).jpeg

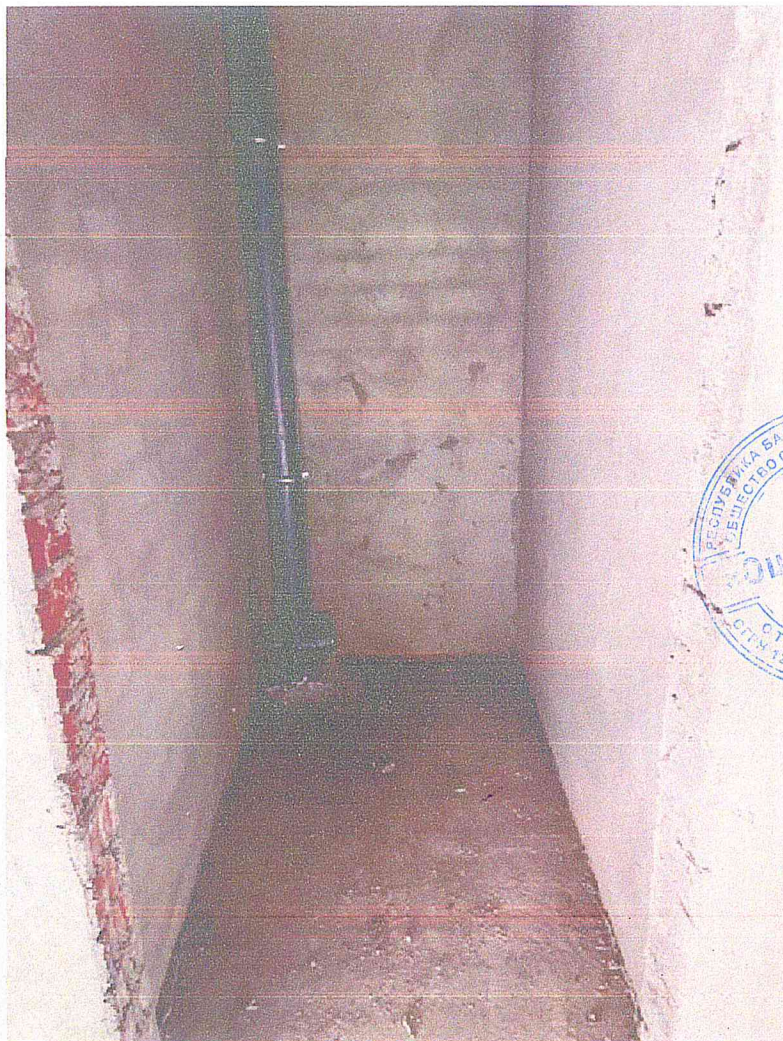


кв 23 (4).jpeg

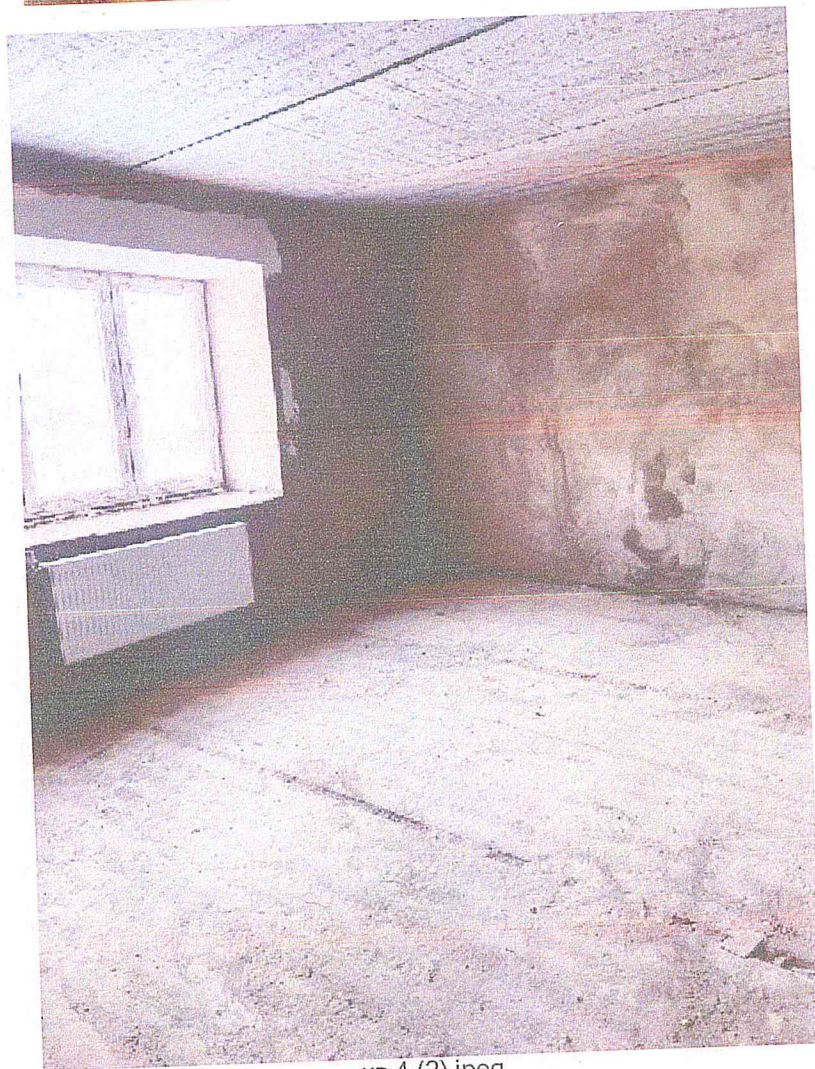




кв 23 (5).jpeg



кв 23 (6).jpeg



кв 4 (2).jpeg



кв 4 (3).jpeg





кв 4 (4).jpeg



кв 4 (5).jpeg

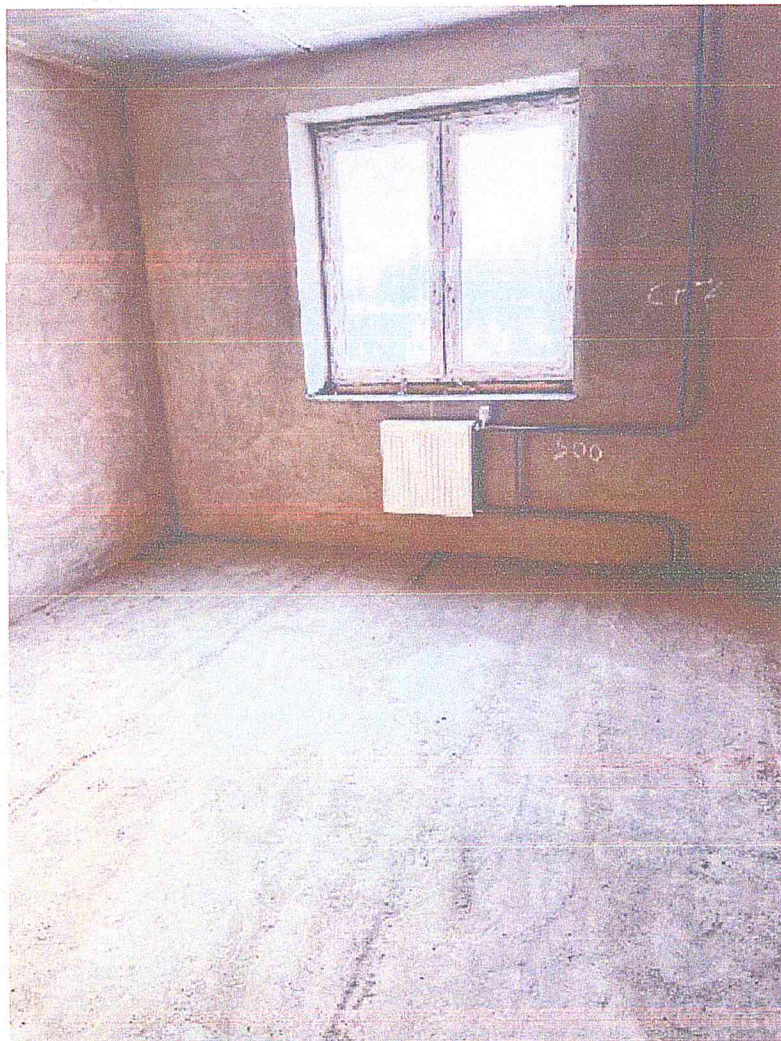


кв 4 (6).jpeg

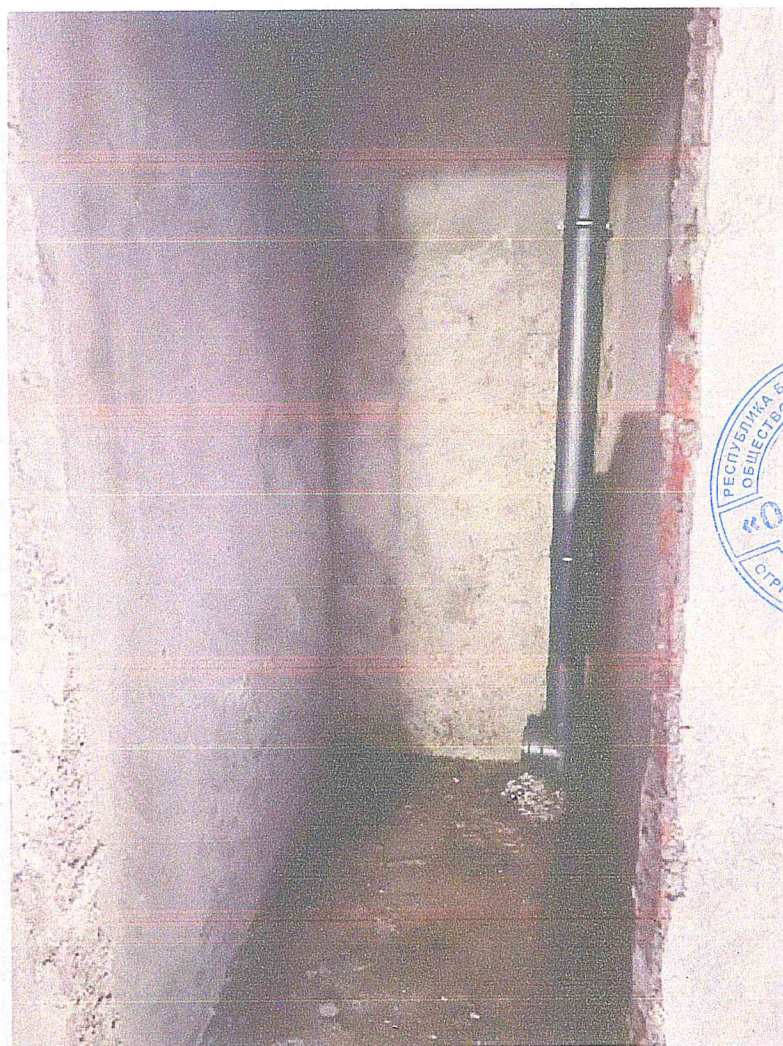


кв 55 (10).jpeg





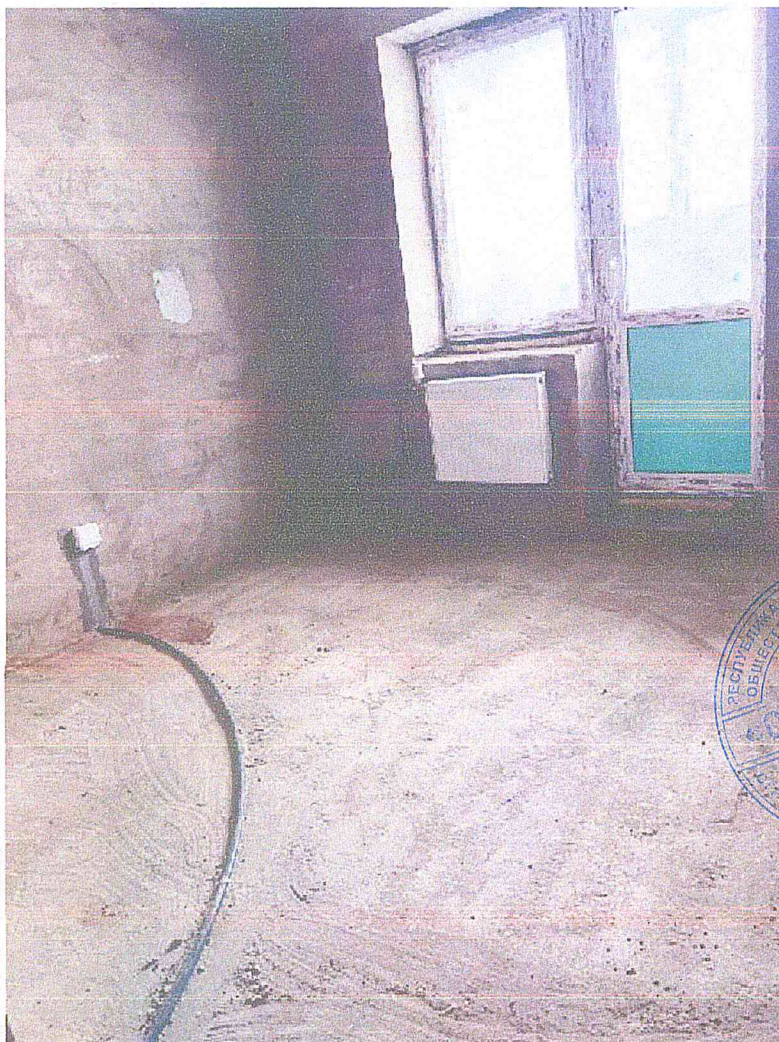
кв 55 (11).jpeg



кв 55 (12).jpeg



кв 55 (9).jpeg



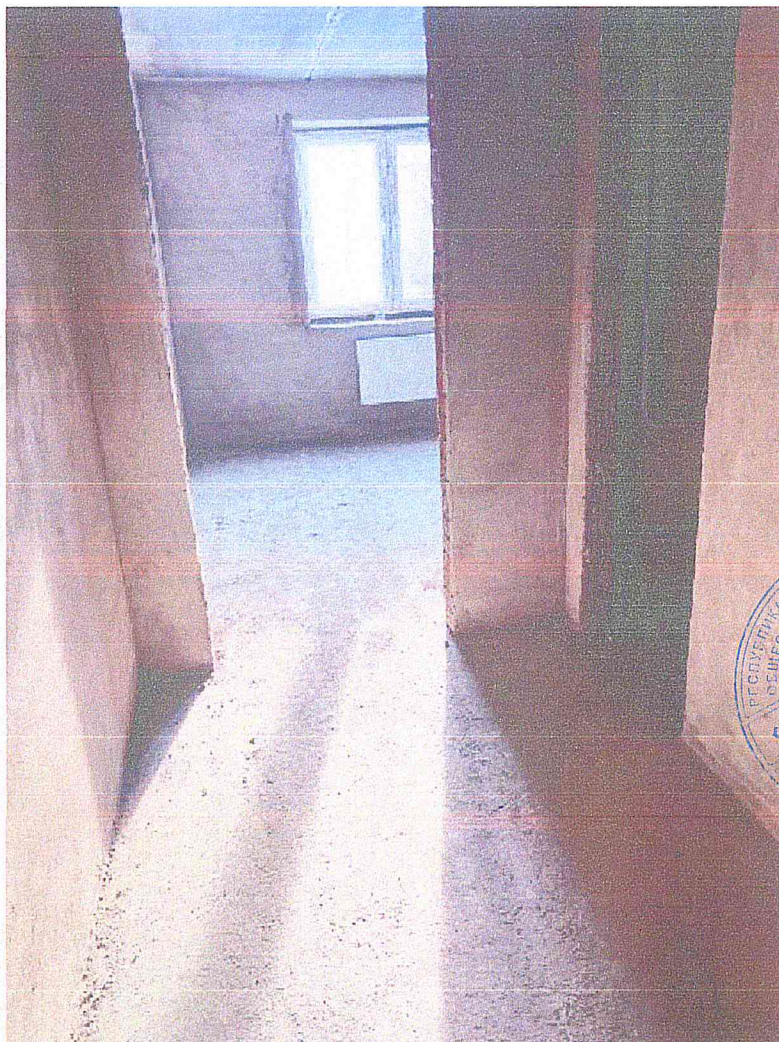
кв 58 (1).jpeg







кв 58 (2).jpeg



кв 58 (3).jpeg





кв 58 (4).jpeg



кв 58 (5).jpeg

