

ОТЧЕТ № 001/15-23

**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: 04 апреля 2023г.
Дата составления отчета: 04 апреля 2023г.

г. Уфа – 2023 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №57 от 30.03.2023г. 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 04 апреля 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. 127	02:57:050601:1023	57,70	3 111 000 (Три миллиона сто одиннадцать тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 128	02:57:050601:1024	55,80	3 008 000 (Три миллиона восемь тысяч) рублей
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 168	02:57:050601:1068	55,50	2 992 000 (Два миллиона девятьсот девяносто две тысячи) 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.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №57 от 30.03.2023г.

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 7 «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 04 апреля 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. 127	02:57:050601:1023	57,70	3 111 000 (Три миллиона сто одиннадцать тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 128	02:57:050601:1024	55,80	3 008 000 (Три миллиона восемь тысяч) рублей
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 168	02:57:050601:1068	55,50	2 992 000 (Два миллиона девятьсот девяносто две тысячи) рублей

1.4 Дата оценки

04 апреля 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 001/15-23 от 04 апреля 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. 127	02:57:050601:1023	57,70	2	9
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 128	02:57:050601:1024	55,80	2	9
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 168	02:57:050601:1068	55,50	2	9

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. 127	02:57:050601:1023	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости 02:57:050601:1023-02/370/2022-2
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 128	02:57:050601:1024	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости 02:57:050601:1024-02/370/2022-2
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 168	02:57:050601:1068	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости

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

04 апреля 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. 127	02:57:050601:1023	57,70	2	9
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 128	02:57:050601:1024	55,80	2	9
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 168	02:57:050601:1068	55,50	2	9

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. 127	02:57:050601:1023	57,70	21.03.2023г. № КУВИ-001/2023-67692771	2 207 552,12
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 128	02:57:050601:1024	55,80	21.03.2023г. № КУВИ-001/2023-67696413	2 179 498,07
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 168	02:57:050601:1068	55,50	21.03.2023г. № КУВИ-001/2023-67696608	2 178 732,74

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. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.

Собственник – Республика Башкортостан.

Сведения об оценочной компании - Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаПро», ИНН 0274962585, ОГРН 121020000108 от 12.01.2021 г, адрес. 450103, г. Уфа, ул. С.Перовской, 13/4, к. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ocenkapro2021@mail.ru. Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в САО «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 САО "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 г. 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.

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».

Характеристика объектов оценки

Таблица

№ 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. 127	02:57:050601:1023	57,70	2	9	9	без отделки	2 207 552,12
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 128	02:57:050601:1024	55,80	2	9	9	без отделки	2 179 498,07
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 168	02:57:050601:1068	55,50	2	9	9	без отделки	2 178 732,74

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	2021	Хорошее
Фундамент	ленточные из сборных ж/б блоков	хорошее
Стены	кирпичные с наружной шт-кой	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Крыша	профнастил	
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	пластиковые, железные	хорошее
Отделка	без отделки	хорошее
Инженерные коммуникации	водопровод, канализация, отопление, газоснабжение, лифты, электроосвещение	подключено

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

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	Октябрьский, ул. Клинова, 9	3 668 000	Продается квартира просторная, с большой кухней, с огромной лоджией, раздельные комнаты, черновая отделка, дом сдан, проходит по ипотеке с господдержкой, возжна покупка без первоначального взноса	61	3/9	www.avito.ru 29.03.2023 8-927-930-22-82
2	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 4	4 070 000	Предлагаем к покупке отличный вариант в 38 микрорайоне в теплом кирпичном доме, для тех кто хочет заехать и жить! Благоустроенный двор с хорошими детскими и спортивными площадками, парковочных мест достаточно для всех жильцов. Рядом с домом запланирована постройка школы и детского сада, ведётся строительство сетевого магазина. В квартире индивидуальные счётчики на тепло, на радиаторах запорные краны, что позволит значительно экономнее оплачивать коммунальные услуги! Просторная кухня, во всей квартире натяжные потолки, точечный свет, на полу линолеум, имеется лоджия. Один взрослый собственник, без долгов и обременений. Чистая продажа, быстрый выход на сделку! В нашем Агентстве работает СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ ипотечный Брокер, который поможет Вам одобрить ипотеку в сложной ситуации:- без подтверждения официального трудоустройства и дохода;- с плохой КИ;- с высокой закредитованностью;- без гражданства РФ. При обращении дарим БЕСПЛАТНУЮ консультацию и проверку кредитной истории. ЗВОНИТЕ!!! улица Ляйлы Марданшиной	57,5	1/9	www.avito.ru 06.03.2023 8-986-970-21-45
3	Октябрьский, ул. Клинова, 9	4 100 000	В продаже двухкомнатная квартира! Жилой 9-ти этажный дом, современная и комфортная планировка. Вся необходимая инфраструктура для комфортного проживания рядом! В квартире сделан косметический ремонт, вся мебель остается новым жильцам! Звоните, договоримся о показе!	60,6	4/9	www.avito.ru 24.03.2023 8-917-491-16-23
4	Октябрьский, пр-т Ленина, 75А	4 350 000	Продается 2-х комнатная квартира для семьи с детьми и не только, с просторной кухней, с прекрасным видом, в шаговой доступности гимназии 3, 4, садики, магазины, парки Звездный, Дружба, поликлиника. Район развивающийся, строится ледовый дворец. Звоните! Оперативный показ.	63,4	7/9	www.avito.ru 17.03.2023 8-917-370-52-10

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	3 668 000	4 070 000	4 100 000	4 350 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		60 131	70 783	67 657	68 612
Корректировки			(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)			
Корректировка на торг	%		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена	руб./м2		55 501	65 332	62 447	63 329
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.

Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		55 501	65 332	62 447	63 329
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		55 501	65 332	62 447	63 329
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотек
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		55 501	65 332	62 447	63 329
Условия продажи			выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на прода
Условия рынка (время продажи)			1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		55 501	65 332	62 447	63 329
Телефон			8-927-930-22-82	8-986-970-21-45	8-917-491-16-23	8-917-370-52-10
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		55 501	65 332	62 447	63 329
Количество комнат		2	2	2	2	2
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		55 501	65 332	62 447	63 329
Местоположение		Российская Федера- ция, Республика Баш- кортостан, г.о. город Октябрьский, г. Ок- тябрьский, ул.Клинова, д. 9, кв. 120	Октябрьский, ул. Клинова, 9	Октябрьский, ул. Ляй- лы Марданшиной, 4	Октябрьский, ул. Кли- нова, 9	Октябрьский, пр-т Ле на, 75А
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		55 501	65 332	62 447	63 329
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		55 501	65 332	62 447	63 329
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		55 501	65 332	62 447	63 329
Этаж/Этажность		3/9	3/9	1/9	4/9	7/9
Корректировка на этаж			-6,0%	0,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена	руб./м2		52 171	65 332	58 700	59 529
Общая площадь	м2	50-65	61,00	57,5	60,6	63,4
<i>Отношение площади объекта оценки к аналогам</i>			1,00	1,00	1,00	1,00

Корректировка на площадь	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	52 171	65 332	58 700	59 529
Наличие мебели		без мебели	без мебели	с мебелью	с мебелью
Корректировка	%	0,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена	руб./м2	52 171	63 372	56 939	57 743
Тип отделки		без отделки	без отделки	косметический	косметический
Корректировка на состояние	руб	0	-4 963	-4 963	-4 963
Корректировка на состояние	%	0,0%	-7,6%	-8,5%	-8,3%
Скорректированная цена	руб./м2	52 171	58 409	51 976	52 780
Источник информации		www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Дата продажи		29.03.2023	06.03.2023	17.03.2023	17.03.2023
Суммарная поправка по аналогу	%	13,70%	15,30%	22,15%	22,04%
Коэффициент вариации	%	5,7%			
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,271	0,264	0,232
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	53 913			0,233

Таблица 6. 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. 127	02:57:050601:1023	57,70	2	53 913	3 110 753
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 128	02:57:050601:1024	55,80	2	53 913	3 008 320
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 168	02:57:050601:1068	55,50	2	53 913	2 992 146

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

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

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

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

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, определенная по состоянию на 04 апреля 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. 127	02:57:050601:1023	57,70	3 111 000 (Три миллиона сто одиннадцать тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 128	02:57:050601:1024	55,80	3 008 000 (Три миллиона восемь тысяч) рублей
3	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 168	02:57:050601:1068	55,50	2 992 000 (Два миллиона девятьсот девяносто две тысячи) 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:

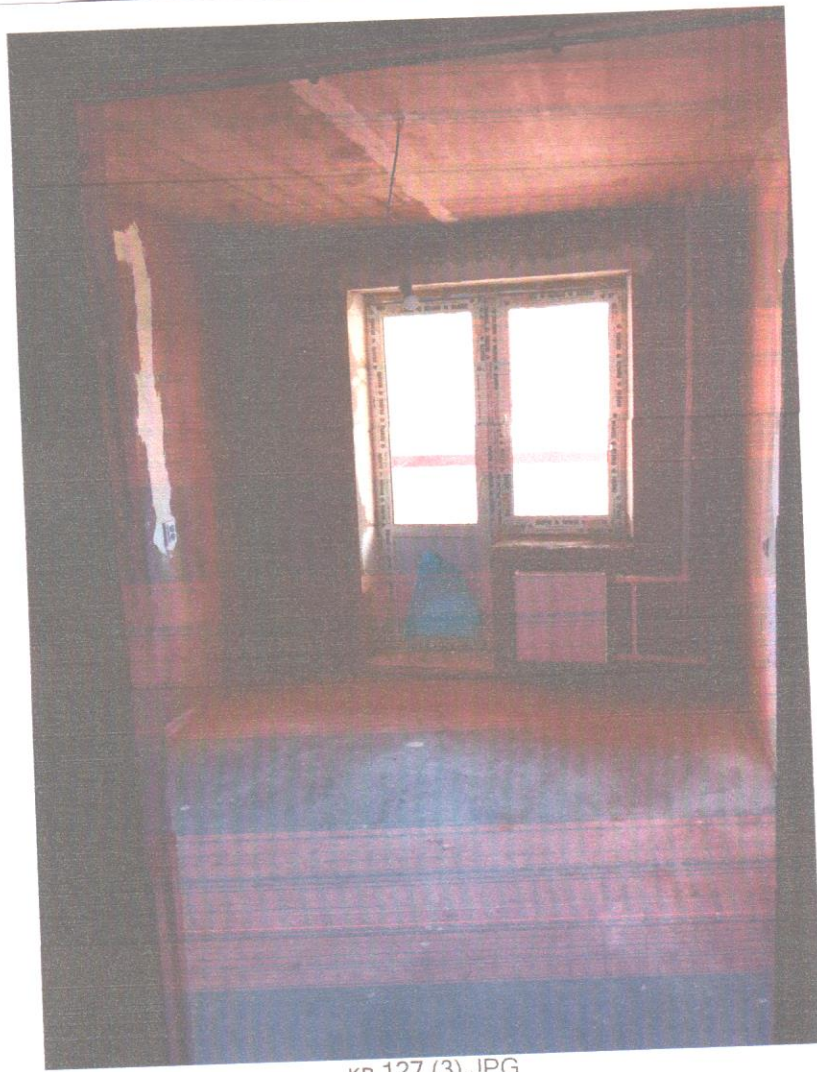
Другие специалисты не привлекались.

Тухватуллин Т.Д.

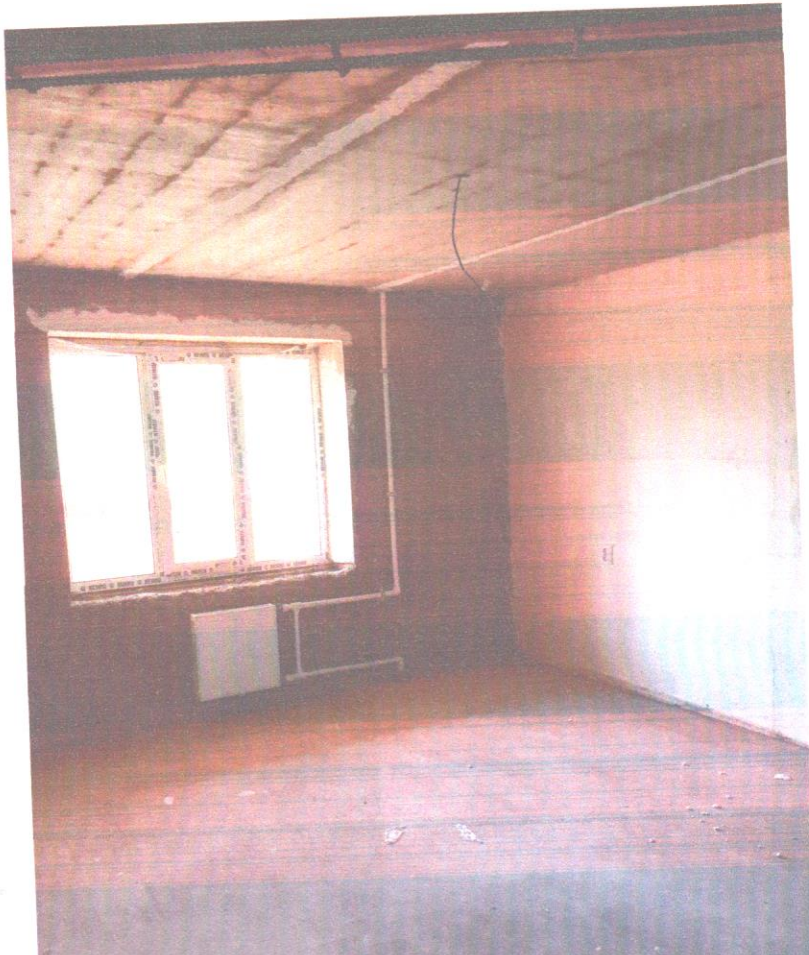
17 ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

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



KB 127 (3).JPG





KB 128 (4).JPG





общий вид (1).JPG



общий вид (6).JPG