

ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ № 001/11-23

**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: 09 марта 2023г.
Дата составления отчета: 09 марта 2023г.

г. Уфа – 2023 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №53 от 27.02.2023г. 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 09 марта 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. 18	02:69:010401:4788	37,7	1 851 000 (Один миллион восемьсот пятьдесят одна тысяча) рублей
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 21	02:69:010401:4792	37,9	1 861 000 (Один миллион восемьсот шестьдесят одна тысяча) рублей
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 26	02:69:010401:4797	38	1 866 000 (Один миллион восемьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 41	02:69:010401:4814	36,2	1 778 000 (Один миллион семьсот семьдесят восемь тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 44	02:69:010401:4817	37,9	1 861 000 (Один миллион восемьсот шестьдесят одна тысяча) рублей

Все расчеты произведены в соответствии с требованиями: Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон); Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» утверждённые приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (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 №53 от 27.02.2023г

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 09 марта 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. 18	02:69:010401:4788	37,7	1 851 000 (Один миллион восемьсот пятьдесят одна тысяча) рублей
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 21	02:69:010401:4792	37,9	1 861 000 (Один миллион восемьсот шестьдесят одна тысяча) рублей
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 26	02:69:010401:4797	38	1 866 000 (Один миллион восемьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 41	02:69:010401:4814	36,2	1 778 000 (Один миллион семьсот семьдесят восемь тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 44	02:69:010401:4817	37,9	1 861 000 (Один миллион восемьсот шестьдесят одна тысяча) рублей

1.4 Дата оценки
09 марта 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета
Отчет № 001/11-23 от 09 марта 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. 18	02:69:010401:4788	37,7	1	5
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 21	02:69:010401:4792	37,9	1	6
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 26	02:69:010401:4797	38	1	7
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 41	02:69:010401:4814	36,2	1	2
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 44	02:69:010401:4817	37,9	1	3

стип. Оценка 2021@map.ru
более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности, право хозяйственного ведения

Ограничения (обременения) этих прав: 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

09 марта 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, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

2.11 Указание на форму составления отчета об оценке

На бумажном носителе и в форме электронного документа PDF формата.

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

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

2.13 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Нет необходимости.

2.14 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этаж
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 18	02:69:010401:4788	37,7	1	5
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 21	02:69:010401:4792	37,9	1	6

3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 26	02:69:010401:4797	38	1	7
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 41	02:69:010401:4814	36,2	1	2
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 44	02:69:010401:4817	37,9	1	3

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, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 18	02:69:010401:4788	37,7	21.02.2023г. № КУВИ-001/2023-42895194	1 981 836,97
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 21	02:69:010401:4792	37,9	21.02.2023г. № КУВИ-001/2023-42895705	1 977 475,04
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 26	02:69:010401:4797	38	21.02.2023г. № КУВИ-001/2023-42896681	1 982 656,72
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 41	02:69:010401:4814	36,2	21.02.2023г. № КУВИ-001/2023-42898134	1 973 309,00
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 44	02:69:010401:4817	37,9	21.02.2023г. № КУВИ-001/2023-42900113	1 983 678,38

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.

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.

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

Характеристика объектов оценки

Таблица

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость руб.
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 18	02:69:010401:4788	37,7	1	9	5	без отделки	1 981 836,97
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 21	02:69:010401:4792	37,9	1	9	6	без отделки	1 977 475,04
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 26	02:69:010401:4797	38	1	9	7	без отделки	1 982 656,72
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 41	02:69:010401:4814	36,2	1	9	2	без отделки	1 973 309,00
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 44	02:69:010401:4817	37,9	1	9	3	без отделки	1 983 678,38

Правообладатель (хозяйственное ведение)

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

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение	Состояние
Год постройки	2021 хорошее
Фундамент	свайные монолитные ж/б Хорошее
Стены	кирпичные хорошее
Перекрытия	ж/б сборные хорошее
Крыша	профилированный настил Хорошее
Полы	бетонные хорошее
Проемы	окна - пластиковые. Вх.двери-железные хорошее
Отделка	без отделки требуется ремонт
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водоснабжение, электроосвещение, лифты 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	Благовещенск, ул. Комарова, 31	2 200 000	РБ., г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 31. 1/5 этажного кирпичного дома.Продаётся светлая, уютная и просторная однакомнатная квартира! Общая площадь-37,8кв.Кухня-8.3кв.,зал-16. 6кв, лоджия-3,2кв.С/у раздельный. Лоджия обшита и застеклена.Окна пластиковые, качественная входная дверь.Порядочные соседи. Чистый и ухоженный подъезд.Один взрослый собственник.Клиентам по ипотеке через Сбербанк,привилегии от Сбербанка(ДомКлик) дополнительная скидка 0.3% и ипотека без отчёта об оценке!!!Цена :2 200 000руб	37,8	1/5	www.avito.ru 13.02.2023 8-919-150-54-32
2	Благовещенск, ул. Комарова, 23/2	2 750 000	Продаётся светлая, уютная и просторная однакомнатная квартира с хорошим ремонтом! Общая площадь-45,3кв.м,кухня-10кв.м С/у совмещен.Балкон обшит и застеклен(тёплый пол)Окна пластиковые, качественная входная дверь.Низкие коммунальные платежи, так как отопление автономное газовое, установлен АГВ, счётчики на газ, свет, воду.Остаётся кухонный гарнитур, в прихожей два шкафа, прихожка,стиральная машина.Отлично развита инфраструктура:все в шаговой доступности детский сад, школа, аптека, ТЦ, магазины, парк отдыха.Порядочные соседи. Чистый и ухоженный подъезд.Клиентам по ипотеке через Сбербанк,привилегии от Сбербанка(ДомКлик) дополнительная скидка 0.3% и ипотека без отчёта об оценке!!!	45,3	6/6	www.avito.ru 13.02.2023 8-919-154-50-32
3	Благовещенск, ул. Комарова, 23/1	2 700 000	Продаётся большая, теплая, уютная квартира, с хорошим ремонтом.В просторной кухне остаётся встроенный кухонный гарнитур. Балкон застеклен , утеплен , вход с кухни (очень удобно). В ванной комнате свежий ремонт. Для комфортного проживания в квартире установлен кондиционер и множество встроенных шкафов . В подъезде всегда чисто и аккуратно. Соседи спокойные и дружелюбные.Дом находится в спальном районе города. Во дворе есть детская площадка огороженная от проезда автомобилей. С парковкой Вашей машины проем не будет. Мест много.В шаговой доступности магазины Пятёрочка, Красное и белое , Малый рынок, две Школы и Парк . Один взрослый собственник, Ипотека и сертификаты возможны. На все Ваши вопросы ответчу по телефону.	42	3/6	www.avito.ru 02.03.2023 8-917-451-34-33
4	Благовещенск, ул. Комарова, 25	2 350 000	Большая, теплая, уютная квартира, с отличным ремонтом и новой сантехникой!Однокомнатная квартира, расположенная по адресу: ул. Комарова, д. 25. Общая площадь 48,9 м2. Из окна открывается вид на двор.В квартире установлена система "тёплый пол" по этому в в квартире комфортно в любое время года. В просторной кухне остаётся кухонный гарнитур, новая газовая плита, диван. В комнате остается двуспальная кровать. В ванной установлен новый водонагреватель поэтому вы всегда будете с горячей водой. Остальная мебель и техника по договоренности. Преимущество квартиры на 1 этаже это всегда наличие хорошего давления воды в системе, а также нет зависимости от работы лифта. В подъезде всегда чисто и аккуратно. Соседи тихие и дружелюбные. Дом находится в тихом ,спальном районе города. Во дворе есть парковка на которой много мест. Недалеко от дома находятся магазины Пятёрочка, Красное и белое, малый рынок. Квартиру возможно приобрести как в ипотеку так и другими способами оплаты.	48,9	1/13	www.avito.ru 02.03.2023 8-919-140-64-96

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	2 200 000	2 750 000	2 700 000	2 350 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		58 201	60 706	64 286	48 057
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена	руб./м2		53 720	56 032	59 336	44 357
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		53 720	56 032	59 336	44 357
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		53 720	56 032	59 336	44 357
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		53 720	56 032	59 336	44 357
Условия продажи			выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Условия рынка (время продажи)			1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		53 720	56 032	59 336	44 357
Телефон			8-919-150-54-32	8-919-154-50-32	8-917-451-34-33	8-919-140-64-96
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		53 720	56 032	59 336	44 357
Количество комнат		1	1	1	1	1
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		53 720	56 032	59 336	44 357
Местоположение		Республика Башкортостан, Бла- говещенский р-н, г Благове- щенск, ул. Комарова, д 13	Благовещенск, ул. Ко- марова, 31	Благовещенск, ул. Комарова, 23/2	Благовещенск, ул. Комарова, 23/1	Благовещенск, ул. Комарова, 25
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		53 720	56 032	59 336	44 357
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		53 720	56 032	59 336	44 357
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	панель	кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	10,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		53 720	56 032	65 269	44 357
Этаж/Этажность		2,3,5,6,7/9	1/5	6/6	3/6	1/13

Корректировка на этаж			8,0%	6,0%	0,0%	8,0%
Скорректированная цена	руб./м2		58 017	59 394	65 269	47 905
Общая площадь	м2	30-50	37,80	45,3	42,0	48,9
Отношение площади объекта оценки к аналогам			1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		58 017	59 394	65 269	47 905
Наличие мебели		без мебели	с мебелью	с мебелью	с мебелью	без мебели
Корректировка	%		-3%	-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена	руб./м2		56 277	57 612	63 311	46 468
Тип отделки		без отделки	бюджетный	современный	бюджетный	современный
Корректировка на состояние	руб		-4 963	-9 366	-4 963	-9 366
Корректировка на состояние	%		-8,6%	-15,8%	-7,6%	-19,6%
Скорректированная цена	руб./м2		51 314	48 246	58 348	37 102
Источник информации			www.avito.ru	44970	www.avito.ru	www.avito.ru
Дата продажи			13.02.2023	8-919-150-54-32	02.03.2023	02.03.2023
Суммарная поправка по аналогу	%		24,25%	29,47%	25,30%	35,25%
Коэффициент вариации	%	18,1%				
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,263	0,247	0,260	0,231
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	49 104,57				

Источник: расчеты Оценщика

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 стоимость по состоянию на текущую дату
1	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 18	02:69:010401:4788	37,7	1	49 104,57	1 851 242,1	1 851 000
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 21	02:69:010401:4792	37,9	1	49 104,57	1 861 063,0	1 861 000
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 26	02:69:010401:4797	38	1	49 104,57	1 865 973,5	1 866 000
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 41	02:69:010401:4814	36,2	1	49 104,57	1 777 585,3	1 778 000
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 44	02:69:010401:4817	37,9	1	49 104,57	1 861 063,0	1 861 000

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

Рис.6 Корректировки на площадь.

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

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

Рис.7 корректировки на наличие мебели

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

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	22 262
Требуется 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	4 493	-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	9 780	4 377	0	-8 519
Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Рис.8 корректировки на отделку

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

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

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

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

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

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 18	02:69:010401:4788	37,7	1 851 242,1
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 21	02:69:010401:4792	37,9	1 861 063,0

3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 26	02:69:010401:4797	38	1 865 973,5
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 41	02:69:010401:4814	36,2	1 777 585,3
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г Благовещенск, ул Комарова, д 13, кв 44	02:69:010401:4817	37,9	1 861 063,0

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, определенная по состоянию на 09 марта 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. 18	02:69:010401:4788	37,7	1 851 000 (Один миллион восемьсот пятьдесят одна тысяча) рублей
2	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 21	02:69:010401:4792	37,9	1 861 000 (Один миллион восемьсот шестьдесят одна тысяча) рублей
3	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 26	02:69:010401:4797	38	1 866 000 (Один миллион восемьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 41	02:69:010401:4814	36,2	1 778 000 (Один миллион семьсот семьдесят восемь тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 44	02:69:010401:4817	37,9	1 861 000 (Один миллион восемьсот шестьдесят одна тысяча) рублей

14 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписки из ЕГРН (копия)
2. Технический паспорт (копия)
3. Балансовая справка (копия)

15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Наименование, вид данных 1	Чем или кем устанавливаются 2	Источник получения
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписки из ЕГРН, тех.паспорт, балансовая справка (копии)	ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»
Аналоги для определения цен на объекты недвижимости СП	СМИ	Интернет сайты: www.avito.ru

16 СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Подписавшие данный отчет эксперт-оценщик (далее Оценка) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

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

Отчет подготовил:

Другие специалисты не привлекались.

_____ Тухватуллин Т.Д.

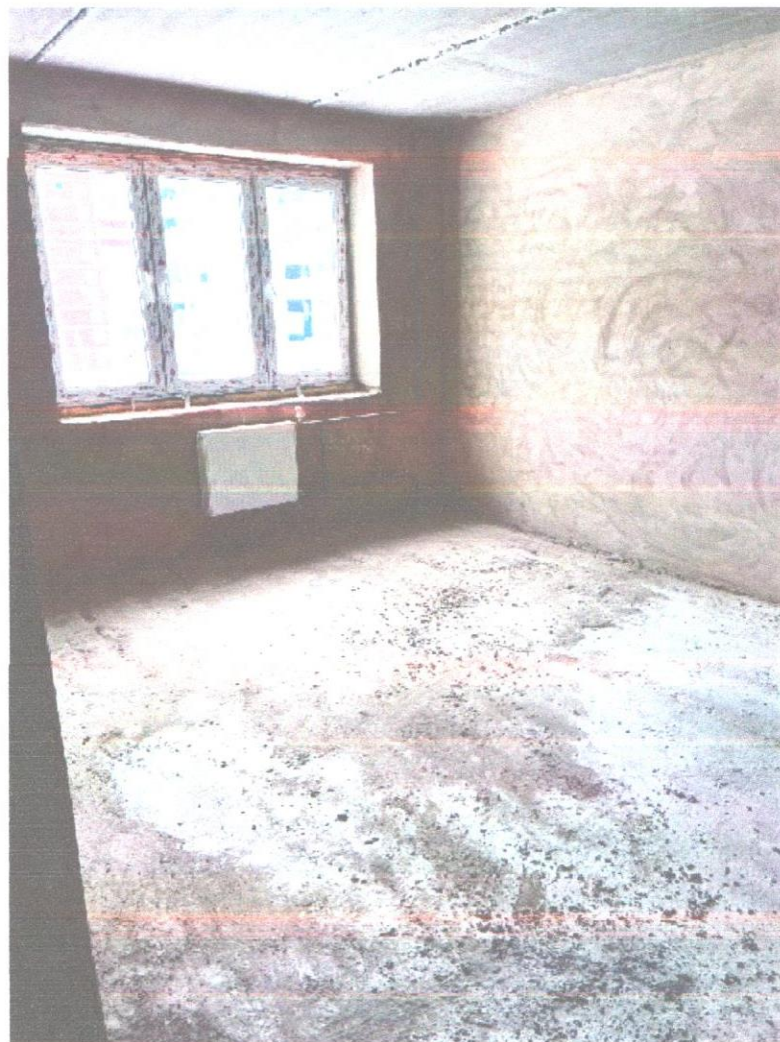


зда-

осы



квартира 18 (1).jpg



квартира 18 (2).jpg



общий вид (1).jpeg

