

# **ООО «ОценкаПро»**

**ОТЧЕТ № 001/9-23**

**об оценке рыночной стоимости квартир,  
расположенных по адресу: Респ. Башкортостан,  
г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 09 февраля 2023г.  
Дата составления отчета: 09 февраля 2023г.

**г. Уфа – 2023 год**

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №49 от 26.01.2023г. произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости – квартиры, расположенные по адресу: Респ. Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6.

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. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, определенная по состоянию на 09 февраля 2023 года с учетом округления составляет:**

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.166	02:55:020216:2561	41,80	3 924 000 (Три миллиона девятьсот двадцать четыре тысячи) рублей
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.167	02:55:020216:2562	42,00	3 943 000 (Три миллиона девятьсот сорок три тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.168	02:55:020216:2563	42,3	3 971 000 (Три миллиона девятьсот семьдесят одна тысяча) рублей
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.169	02:55:020216:2565	55,4	5 125 000 (Пять миллионов сто двадцать пять тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.173	02:55:020216:2569	44,4	4 168 000 (Четыре миллиона сто шестьдесят восемь 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.

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №21/387=04 от 29 ноября 2021 года, заявка №49 от 26.01.2023г.

### 1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, подробное описание в разделе 7 «Описание объекта оценки».

### 1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, определенная по состоянию на 09 февраля 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.166	02:55:020216:2561	41,80	3 924 000 (Три миллиона девятьсот двадцать четыре тысячи) рублей
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.167	02:55:020216:2562	42,00	3 943 000 (Три миллиона девятьсот сорок три тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.168	02:55:020216:2563	42,3	3 971 000 (Три миллиона девятьсот семьдесят одна тысяча) рублей
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.169	02:55:020216:2565	55,4	5 125 000 (Пять миллионов сто двадцать пять тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.173	02:55:020216:2569	44,4	4 168 000 (Четыре миллиона сто шестьдесят восемь тысяч) рублей

### 1.4 Дата оценки

09 февраля 2023 г.

### 1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 001/9-23 от 09 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, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.166	02:55:020216:2561	41,80	1	20
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.167	02:55:020216:2562	42,00	1	20
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.168	02:55:020216:2563	42,3	1	20
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.169	02:55:020216:2565	55,4	2	20
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.173	02:55:020216:2569	44,4	1	20

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

Право собственности, вид права- хозяйственное ведение

**Ограничения (обременения) этих прав:**

№	Адрес	Кадастровый номер	Ограничение/обременение
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.166	02:55:020216:2561	не зарегистрировано
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.167	02:55:020216:2562	не зарегистрировано
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.168	02:55:020216:2563	не зарегистрировано
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.169	02:55:020216:2565	не зарегистрировано
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.173	02:55:020216:2569	не зарегистрировано

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

**2.2 Цель оценки**

Целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации через аукцион

**2.3 Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке**

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**2.4 Вид стоимости**

Рыночная стоимость

**2.5 Предпосылки стоимости**

Предпосылки определения рыночной стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

**2.6 Дата оценки**

09 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, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.166	02:55:020216:2561	41,80	1	20
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.167	02:55:020216:2562	42,00	1	20
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.168	02:55:020216:2563	42,3	1	20
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.169	02:55:020216:2565	55,4	2	20
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.173	02:55:020216:2569	44,4	1	20

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

№	Адрес	Кадастровый номер	Право на объект	Выписка из ЕГРН	Балансовая стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.166	02:55:020216:2561	Хозяйственное ведение 02:55:020216:2561-02/372/2023-1 17.01.2023 08:38:45	01.02.2023г. № КУВИ-001/2023-22152449	1 944 561,33
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.167	02:55:020216:2562	Хозяйственное ведение 02:55:020216:2562-02/372/2023-1 16.01.2023 12:07:15	01.02.2023г. № КУВИ-001/2023-22162266	1 887 744,15
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.168	02:55:020216:2563	Хозяйственное ведение 02:55:020216:2563-02/372/2023-1 17.01.2023 07:12:08	01.02.2023г. № КУВИ-001/2023-22167156	1 897 602,36
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.169	02:55:020216:2565	Хозяйственное ведение 02:55:020216:2565-02/372/2023-1 17.01.2023 11:01:30	01.02.2023г. № КУВИ-001/2023-22169360	2 468 805,62
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.173	02:55:020216:2569	Хозяйственное ведение 02:55:020216:2569-02/372/2023-1 19.01.2023 14:09:29	01.02.2023г. № КУВИ-001/2023-22171599	1 988 535,07

#### 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

Характеристика объектов оценки

Таблица 1.

Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость, руб.
Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.166	02:55:020216:2561	41,80	1	26	20	без отделки	1 944 561,33
Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.167	02:55:020216:2562	42,00	1	26	20	без отделки	1 887 744,15
Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.168	02:55:020216:2563	42,3	1	26	20	без отделки	1 897 602,36
Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.169	02:55:020216:2565	55,4	2	26	20	без отделки	2 468 805,62
Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.173	02:55:020216:2569	44,4	1	26	20	без отделки	1 988 535,07
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	монолитный ж/б	Хорошее
стены	монолитный каркас кирпич.шт-ка по утеплителю	хорошее
перекрытия	монолитные ж/б	хорошее
крыша	кровля плоская, рулонная	Хорошее
полы	бетонные	хорошее
окна	окна-пластиковые, двери -металлич.	хорошее
отделка	без отделки	требуется ремонт
инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водоснабжение, электроосвещение, лифты	подключено

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр



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

#### **Физический износ зданий.**

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

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

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

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

Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа

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

[www.math.rsu.ru](http://www.math.rsu.ru)

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

### **8.1 Описание социально-экономических условий региона и местоположения объекта оценки**

Таблица 3. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом двухкомнатной квартиры

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	5 645 000	Двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: ул. Блюхера, д. 3/6 5/25 этажность. Общая площадь 56,35 м2. Кухня 9,55 м2 Из окна открывается вид на двор.	56,4	5/25	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 10.01.2023 8-919-140-64-96
2	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	5 600 000	Продается 2-ком. квартира от собственника, без долгов и обременений. Один взрослый собственник. Чистая продажа. Мат. капитал не использовался. Обременений и долгов нет. Полный пакет документов. Ипотека приветствуется. Ключи в день сделки. Расположение Зорге, Блюхера, проспект Октября.	55,3	5/25	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 16.01.2023 8-917-790-78-85
3	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	6 500 000	Продаётся видовая 2-х комнатная квартира в доме класса " Комфорт" на 12 этаже ул. Блюхера 3/8. ПЛАНИРОВКА: ✓ Общая площадь 56 м2 ✓ 12 этаж из 17 ✓ высокие потолки 3 м ✓ видовая спальная комната 20 м2 с видом ✓ детская комната 5 м2 ✓ светлая ванная комната 5 м2 ✓ кухня со встроенным кухонным гарнитуром 12 м2 ✓ видовая лоджия с панорамными окнами на лесной массив 5 м2 ✓ прихожая с нишами под гардероб	56	12/17	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 01.02.2023 8-917-360-46-55
4	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	5 099 000	Продается 2-х комн. квартира в сданном жилом доме по ул. Блюхера 3/6. Район парка им. М. Гафури. Рядом ул. Блюхера, проспект Октября, Р. Зорге. Географический центр города. Продажа от Застройщика.	57,1	2/26	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 10.01.2023 8-347-294-54-61

Источник: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица сравнительным подходом двухкомнатной квартиры

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	5 645 000	5 600 000	6 500 000	5 099 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		100 089	101 266	116 071	89 299
Корректировки		( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому. )				
<b>Корректировка на торг</b>	%		<b>-4,7%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>-4,7%</b>
Скорректированная цена	руб./м2		95 384	96 506	110 616	85 102
<b>Право собственности</b>		<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		95 384	96 506	110 616	85 102
<b>Условия финансирования</b>		<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		95 384	96 506	110 616	85 102
<b>Условия оплаты</b>			<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		95 384	96 506	110 616	85 102
<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	1-3 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%



Скорректированная цена	руб./м2		95 384	96 506	110 616	85 102
<b>Телефон</b>			8-919-140-64-96	8-917-790-78-85	8-917-360-46-55	8-347-294-54-61
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		95 384	96 506	110 616	85 102
<b>Количество комнат</b>		2	2	2	2	2
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		95 384	96 506	110 616	85 102
<b>Местоположение</b>		Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д.6/1	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	Уфа, ул. Блюхера, 3/8
<b>Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району</b>	%	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		95 384	96 506	110 616	85 102
<b>Наличие балкона</b>		есть	есть	есть	есть	есть
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		95 384	96 506	110 616	85 102
<b>Материал стен</b>		монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		95 384	96 506	110 616	85 102
<b>Этаж/Этажность</b>		20/26	5/25	5/25	12/17	2/26
<i>Корректировка на этаж</i>			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		95 384	96 506	110 616	85 102
<b>Общая площадь</b>	м2	55,40	56,40	55,3	56,0	57,1
<i>Отношение площади объекта оценки к аналогам</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка на площадь</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		95 384	96 506	110 616	85 102
<b>Наличие мебели</b>		без мебели	без мебели	без мебели	с мебелью	без мебели
<i>Корректировка</i>	коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	-3%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		95 384	96 506	107 298	85 102
<b>Тип отделки</b>		без отделки	без отделки	без отделки	евро	без отделки
<i>Корректировка на состояние</i>	руб		0	0	-13 743	0
<i>Корректировка на состояние</i>	%		0,0%	0,0%	-12,4%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		95 384	96 506	93 555	85 102
<b>Источник информации</b>			www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
<b>Дата продажи</b>			10.01.2023	16.01.2023	01.02.2023	10.01.2023
<b>Суммарная поправка по аналогу</b>	%		4,70%	4,70%	17,12%	4,70%
<b>Коэффициент вариации</b>	%	5,6%				

Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,283	0,283	0,151	0,283
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	92 515,24				
Стоимость объекта оценки	руб.	5 125 344				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом однокомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	4 687 400	Собственник!!!РИЭЛТОРОВ просим не беспокоить !!!! Чистая продажа, без Долгов, без обременений! Продаётся Лучшая в этом доме по планировке и виду из окна 1-комнатная квартира в новом ЖК "Центральный парк" по ул. Блюхера 3/6 (район парка им. М. Гафури).	46	13/25	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 17.01.2023 8-965-931-15-05
3	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	4 106 000	Продаётся 1- комнатная квартира, в новом, сданном жилом доме по ул. Блюхера 3/6. Продажа от Застройщика по договору купли-продажи.	43,6	18/26	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 09.01.2023 8-347-294-54-61
4	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	4 150 000	Продаётся однокомнатная квартира общей площадью 43,95 кв.м. в сданном доме. Господдержка от 7,3%. Качественная планировка, полезная площадь. Документы готовы к сделке. Стеклопакет фирма Fenster, установлена металлическая дверь. Красивые виды, прогулки по парку Гафури и удобное расположение комплекса пожалуй главные плюсы для того, чтобы вы выбрали именно эту квартиру. Оформление ипотеки в день обращения. Подготовка необходимой документации к сделке.	43,3	12/26	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 17.01.2023 8-987-251-68-09
5	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	4 300 000	Продаётся просторная, светлая и комфортная однокомнатная квартира 42,1 кв. метров на 12-ом этаже 26-ти этажного нового сданного дома по улице Блюхера 3/6. ✓ Описание. Однокомнатная квартира в монолитно-кирпичном доме. Дом сдан в 2022 г. Дом расположен на берегу реки "Белая" с видом на лес и южную часть города. С 12 этажа открывается потрясающий красивый вид на речку и лес, на который любоваться можно уютными вечерами. Преимущества нашей квартиры перед аналогами: уникальный вид из окна, экологически чистый район в 5 минутах от парка Горсовет Дом построен по современным инженерным технологиям, надежная электропроводка. Кадастровый номер 02:55:020216:2744.	42,1	12/26	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 18.01.2023 8-919-600-37-39

Источник: СМИ

Таблица 6. Расчетная таблица сравнительным подходом однокомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	4 687 400	4 106 000	4 150 000	4 300 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		101 900	94 174	95 843	102 138
Корректировки		( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому. )				
Корректировка на торг	%		-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%
Скорректированная цена	руб./м2		97 111	89 748	91 338	97 337
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%

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

Скорректированная цена	руб./м2		97 111	89 748	91 338	97 337
<b>Условия финансирования</b>		<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		97 111	89 748	91 338	97 337
<b>Условия оплаты</b>			<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		97 111	89 748	91 338	97 337
<b>Условия продажи</b>			<b>выставлен на продажу</b>	<b>выставлен на продажу</b>	<b>выставлен на продажу</b>	<b>выставлен на продажу</b>
<b>Условия рынка (время продажи)</b>			<b>1-6 месяцев</b>	<b>1-6 месяцев</b>	<b>1-6 месяцев</b>	<b>1-6 месяцев</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		97 111	89 748	91 338	97 337
<b>Телефон</b>			<b>8-965-931-15-05</b>	<b>8-347-294-54-61</b>	<b>8-987-251-68-09</b>	<b>8-987-24-04-115</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		97 111	89 748	91 338	97 337
<b>Количество комнат</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		97 111	89 748	91 338	97 337
<b>Местоположение</b>		<b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д.6/1</b>	<b>Уфа, ул. Блюхера, 3/6</b>	<b>Уфа, ул. Блюхера, 3/6</b>	<b>Уфа, ул. Блюхера, 3/6</b>	<b>Уфа, ул. Блюхера, 3/6</b>
<b>Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району</b>	%	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		97 111	89 748	91 338	97 337
<b>Наличие балкона</b>		<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		97 111	89 748	91 338	97 337
<b>Материал стен</b>		<b>монолит-кирпич</b>	<b>монолит-кирпич</b>	<b>монолит-кирпич</b>	<b>монолит-кирпич</b>	<b>монолит-кирпич</b>
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		97 111	89 748	91 338	97 337
<b>Этаж/Этажность</b>		<b>20/26</b>	<b>13/25</b>	<b>18/26</b>	<b>12/26</b>	<b>8/10</b>
Корректировка на этаж			0,0%	0,0%	0,0%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		97 111	89 748	91 338	97 337
<b>Общая площадь</b>	<b>м2</b>	<b>30-50</b>	<b>46,00</b>	<b>43,6</b>	<b>43,3</b>	<b>42,1</b>
<b>Отношение площади объекта оценки к аналогам</b>			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на площадь	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		97 111	89 748	91 338	97 337
<b>Наличие мебели</b>		<b>без мебели</b>	<b>без мебели</b>	<b>без мебели</b>	<b>без мебели</b>	<b>без мебели</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%

Скорректированная цена	руб./м2		97 111	89 748	91 338	97 337
<b>Тип отделки</b>		<b>без отделки</b>	<b>без отделки</b>	<b>без отделки</b>	<b>без отделки</b>	<b>без отделки</b>
Корректировка на состояние	руб		0	0	0	0
Корректировка на состояние	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		97 111	89 748	91 338	97 337
<b>Источник информации</b>			<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>
<b>Дата продажи</b>			17.01.2023	09.01.2023	17.01.2023	8-987-251-68-09
<b>Суммарная поправка по аналогу</b>	%		4,70%	4,70%	4,70%	4,70%
<b>Коэффициент вариации</b>	%	5,0%				
<b>Весовой коэффициент</b>	коэф.	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	93 883,61				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7 Расчет стоимости квартир

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	квартира	02:55:020216:2561	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.166	41,80	93 884	3 924 335
2	квартира	02:55:020216:2562	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.167	42,00	93 884	3 943 112
3	квартира	02:55:020216:2563	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.168	42,3	93 884	3 971 277
4	квартира	02:55:020216:2565	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.169	55,4	92 515	5 125 344
5	квартира	02:55:020216:2569	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.173	44,4	93 884	4 168 432

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	8 780	4 377	0	-8 519
Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Рис.6 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:

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	квартира	02:55:020216:2561	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.166	41,80	3 924 335
2	квартира	02:55:020216:2562	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.167	42,00	3 943 112
3	квартира	02:55:020216:2563	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.168	42,3	3 971 277
4	квартира	02:55:020216:2565	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.169	55,4	5 125 344
5	квартира	02:55:020216:2569	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.173	44,4	4 168 432

### 13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

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

Исходя из вышеизложенного, и проведенных 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, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, определенная по состоянию на 09 февраля 2023 года с учетом округления составляет:**

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.166	02:55:020216:2561	41,80	3 924 000 (Три миллиона девятьсот двадцать четыре тысячи) рублей
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.167	02:55:020216:2562	42,00	3 943 000 (Три миллиона девятьсот сорок три тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.168	02:55:020216:2563	42,3	3 971 000 (Три миллиона девятьсот семьдесят одна тысяча) рублей
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.169	02:55:020216:2565	55,4	5 125 000 (Пять миллионов сто двадцать пять тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.173	02:55:020216:2569	44,4	4 168 000 (Четыре миллиона сто шестьдесят восемь 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 Оценка) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

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

Отчет подготовил:

Другие специалисты не привлекались.

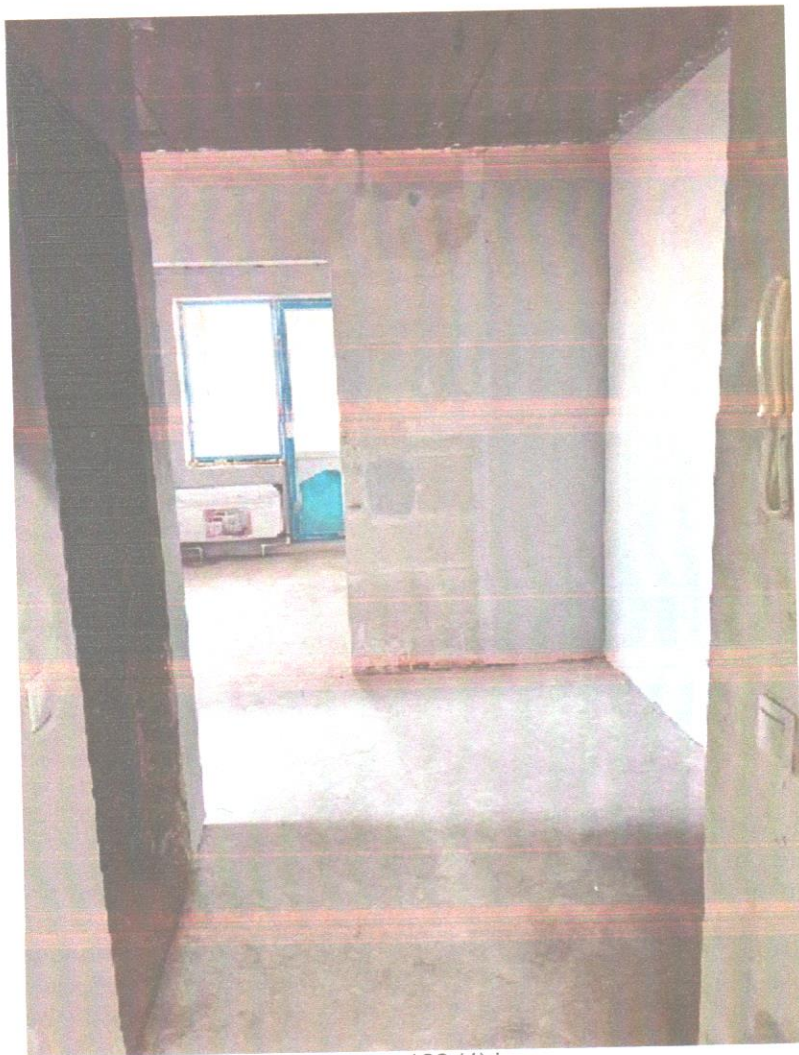


Тухватуллин Т.Д.

## 17 ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

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

## ПРИЛОЖЕНИЯ



квартира 166 (4).jpeg







квартира 173 (4).jpg





общий вид (2).jfif



общий вид (3).jfif