

**ООО «ОЦЕНКАПРО»**  
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

**ОТЧЕТ № 212/16-23**

об оценке рыночной стоимости квартир,  
расположенных по адресу: Респ. Башкортостан,  
р-н. Благовещенский, г. Благовещенск,  
ул. Комарова, д. 13

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
ООО «ОценкаПро»

Дата оценки: 27 сентября 2023г.  
Дата составления отчета: 27 сентября 2023г.

г. Уфа – 2023 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 23/107=04 от 10 мая 2023 года, заявка №12 от 17.08.2023г. произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, р-н. Благовещенский, 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, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, определенная по состоянию на 27 сентября 2023 года с учетом округления составляет:**

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 25	02:69:010401:4796	37,7	2 098 000 (Два миллиона девяносто восемь тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 45	02:69:010401:4818	37,9	2 109 000 (Два миллиона сто девять тысяч) рублей
3	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 56	02:69:010401:4830	38	2 114 000 (Два миллиона сто четырнадцать тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 61	02:69:010401:4836	37,8	2 103 000 (Два миллиона сто три тысячи) рублей
5	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 64	02:69:010401:4839	37,7	2 098 000 (Два миллиона девяносто восемь тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 65	02:69:010401:4840	37,9	2 109 000 (Два миллиона сто девять 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 №23/107=04 от 10 мая 2023 года, заявка №12 от 17.08.2023г.

### 1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, р-н. Благовещенский, 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, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, определенная по состоянию на 27 сентября 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 25	02:69:010401:4796	37,7	2 098 000 (Два миллиона девяносто восемь тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 45	02:69:010401:4818	37,9	2 109 000 (Два миллиона сто девять тысяч) рублей
3	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 56	02:69:010401:4830	38	2 114 000 (Два миллиона сто четырнадцать тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 61	02:69:010401:4836	37,8	2 103 000 (Два миллиона сто три тысячи) рублей
5	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 64	02:69:010401:4839	37,7	2 098 000 (Два миллиона девяносто восемь тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 65	02:69:010401:4840	37,9	2 109 000 (Два миллиона сто девять тысяч) рублей

### 1.4 Дата оценки

27 сентября 2023 г.

### 1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 212/16-23 от 27 сентября 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, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 25	02:69:010401:4796	37,7	1	7
2	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 45	02:69:010401:4818	37,9	1	3
3	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 56	02:69:010401:4830	38	1	6
4	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 61	02:69:010401:4836	37,8	1	7
5	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 64	02:69:010401:4839	37,7	1	8

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:** 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**

27 сентября 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, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 25	02:69:010401:4796	37,7	1	7
2	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 45	02:69:010401:4818	37,9	1	3

3	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 56	02:69:010401:4830	38	1	6
4	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 61	02:69:010401:4836	37,8	1	7
5	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 64	02:69:010401:4839	37,7	1	8
6	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 65	02:69:010401:4840	37,9	1	8

**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, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 25	02:69:010401:4796	37,7	20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214007919	1 971 264,83
2	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 45	02:69:010401:4818	37,9	20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214008290	1 970 994,72
3	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 56	02:69:010401:4830	38	20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214008636	1 978 064,25
4	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 61	02:69:010401:4836	37,8	20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214008947	1 970 994,72
5	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 64	02:69:010401:4839	37,7	20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214009232	1 977 447,74
6	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 65	02:69:010401:4840	37,9	20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214009537	1 971 200,22

**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 – не зарегистрировано.

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

**Собственник** – Республика Башкортостан

Характеристика объектов оценки

Таблица

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 25	02:69:010401:4796	37,7	1	9	7	без отделки	1 971 264,83
	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 45	02:69:010401:4818	37,9	1	9	3	без отделки	1 970 994,72
	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 56	02:69:010401:4830	38	1	9	6	без отделки	1 978 064,25
	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 61	02:69:010401:4836	37,8	1	9	7	без отделки	1 970 994,72
	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 64	02:69:010401:4839	37,7	1	9	8	без отделки	1 977 447,74
	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 65	02:69:010401:4840	37,9	1	9	8	без отделки	1 971 200,22
	Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 0274010101 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	2022	хорошее
Фундамент	свайные монолитные ж/б	Хорошее
Стены	кирпичные	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Крыша	мягкая	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 3. 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, 23/1	2 950 000	Теплая квартира, зимой в морозы очень тепло. Один взрослый собственник. В шаговой доступности садик, школа, торговый центр, парк, магазины пятерочка, кб. Подъезд чистый, соседи спокойные. Огороженное парковочное место. Возможна оплата наличными или ипотека. Покупателю останется кухонный гарнитур, водонагреватель (на случай отключения горячей воды) кондиционер. Натяжные потолки, на полу ламинат. Всегда есть место на парковке, дефицита нет. Продажа от собственника, не риелтор.	41	3/6	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 28.08.2023 8-917-490-31-16
2	Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 68/5	2 500 000	В шаговой доступности: школа, садики, спорт.площадка, фитнес центр, ГДЕ, администрация, магазины и т.д.	36	6/9	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 29.08.2023 8-917-470-64-82
3	г. Благовещенск ул. демьяна бедного 85/1	2 620 000	Продам однокомнатную квартиру, установлены пластиковые окна, натяжные потолки, в санузле сделан ремонт, балкон застеклен пластик, электрическая проводка заменена. На стенах обоев нет, остаётся только наклеить обои по вашему вкусу. Кухонный гарнитур остаётся. Ипотека, наличные, только продажа.	37	4/5	<a href="http://ufa.move.ru">ufa.move.ru</a> 27.09.2023 8-987-601-09-93
4	г. Благовещенск ул. демьяна бедного 77	2 500 000	Продается отличная уютная квартира с хорошей планировкой и удобными нишами для хранения вещей. 2 ВС, МСК не использовался. Помогю одобрить ипотеку под низкий процент без первоначального взноса.	36,7	2/9	<a href="http://ufa.move.ru">ufa.move.ru</a> 27.09.2023 8-925-123-45-67

Источник: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	2 950 000	2 500 000	2 620 000	2 500 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		71 951	69 444	70 811	68 120
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена	руб./м2		66 411	64 097	65 358	62 875
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		66 411	64 097	65 358	62 875
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		66 411	64 097	65 358	62 875
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		66 411	64 097	65 358	62 875
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

Таблица 3. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
Благовещенск, ул. Комарова, 23/1	2 950 000	Теплая квартира, зимой в морозы очень тепло. Один взрослый собственник. В шаговой доступности садик, школа, торговый центр, парк, магазины пятерочка, кб. Подъезд чистый, соседи спокойные. Огороденое парковочное место. Возможна оплата наличными или ипотека. Покупателю останется кухонный гарнитур, водонагреватель (на случай отключения горячей воды) кондиционер. Натяжные потолки, на полу ламинат. Всегда есть место на парковке, дефицита нет. Продажа от собственника, не риелтор.	41	3/6	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 28.08.2023 8-917-490-31-16
Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 68/5	2 500 000	В шаговой доступности: школа, садики, спорт.площадка, фитнес центр, ГДЕ, администрация, магазины и т.д.	36	6/9	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> 29.08.2023 8-917-470-64-82
г. Благовещенск ул. демьяна бедного 85/1	2 620 000	Продам однокомнатную квартиру, установлены пластиковые окна, натяжные потолки, в санузле сделан ремонт, балкон застеклен пластик, электрическая проводка заменена. На стенах обоев нет, остаётся только наклеить обои по вашему вкусу. Кухонный гарнитур остаётся. Ипотека, наличные, только продажа.	37	4/5	<a href="http://ufa.move.ru">ufa.move.ru</a> 27.09.2023 8-987-601-09-93
г. Благовещенск ул. демьяна бедного 77	2 500 000	Продается отличная уютная квартира с хорошей планировкой и удобными нишами для хранения вещей. 2 ВС, МСК не использовался. Помогу одобрить ипотеку под низкий процент без первоначального взноса.	36,7	2/9	<a href="http://ufa.move.ru">ufa.move.ru</a> 27.09.2023 8-925-123-45-67

Источник: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
на предложения	руб.	Описание	2 950 000	2 500 000	2 620 000	2 500 000
на за ед. общей площади	руб./м2		71 951	69 444	70 811	68 120
корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
корректировка на торг	%		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
корректированная цена	руб./м2		66 411	64 097	65 358	62 875
на право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
корректировка	%		0%	0%	0%	0%
корректированная цена	руб./м2		66 411	64 097	65 358	62 875
на условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка	%		0%	0%	0%	0%
корректированная цена	руб./м2		66 411	64 097	65 358	62 875
на условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
корректировка	%		0%	0%	0%	0%
корректированная цена	руб./м2		66 411	64 097	65 358	62 875
на условия продажи			выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
корректировка	%					
корректированная цена	руб./м2		66 411	64 097	65 358	62 875
на условия рынка (время продажи)			1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев



коэффициент вариации	%	2,4%				
повой коэффициент	коэф.	1,00	0,236	0,265	0,235	0,264
дневзвешенное значение цены за нищу общей площади	руб./м2	55 640				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5 Расчет стоимости квартир

Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта оценки, руб.
1 квартира	02:69:010401:4796	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 25	37,70	7	55 640	2 097 640
2 квартира	02:69:010401:4818	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 45	37,9	3	55 640	2 108 768
3 квартира	02:69:010401:4830	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 56	38	6	55 640	2 114 332
4 квартира	02:69:010401:4836	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 61	37,8	7	55 640	2 103 204
5 квартира	02:69:010401:4839	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 64	37,7	8	55 640	2 097 640
6 квартира	02:69:010401:4840	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 65	37,9	8	55 640	2 108 768

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, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, определенная по состоянию на 27 сентября 2023 года с учетом округления составляет:**

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 25	02:69:010401:4796	37,7	2 098 000 (Два миллиона девяносто восемь тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 45	02:69:010401:4818	37,9	2 109 000 (Два миллиона сто девять тысяч) рублей
3	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 56	02:69:010401:4830	38	2 114 000 (Два миллиона сто четырнадцать тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 61	02:69:010401:4836	37,8	2 103 000 (Два миллиона сто три тысячи) рублей
5	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 64	02:69:010401:4839	37,7	2 098 000 (Два миллиона девяносто восемь тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 65	02:69:010401:4840	37,9	2 109 000 (Два миллиона сто девять тысяч) рублей

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

1. Выписки из ЕГРН (копии)
2. Технические паспорта (копии)
3. Балансовые справки (копии)

#### 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.паспорта, балансовые справки (копии)	ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»
Аналоги для определения цен на объекты недвижимости СП	СМИ	Интернет сайты: www.avito.ru ufa.move.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 Ордуй. 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](http://www.avito.ru), [ufa.move.ru](http://ufa.move.ru)

## ПРИЛОЖЕНИЯ



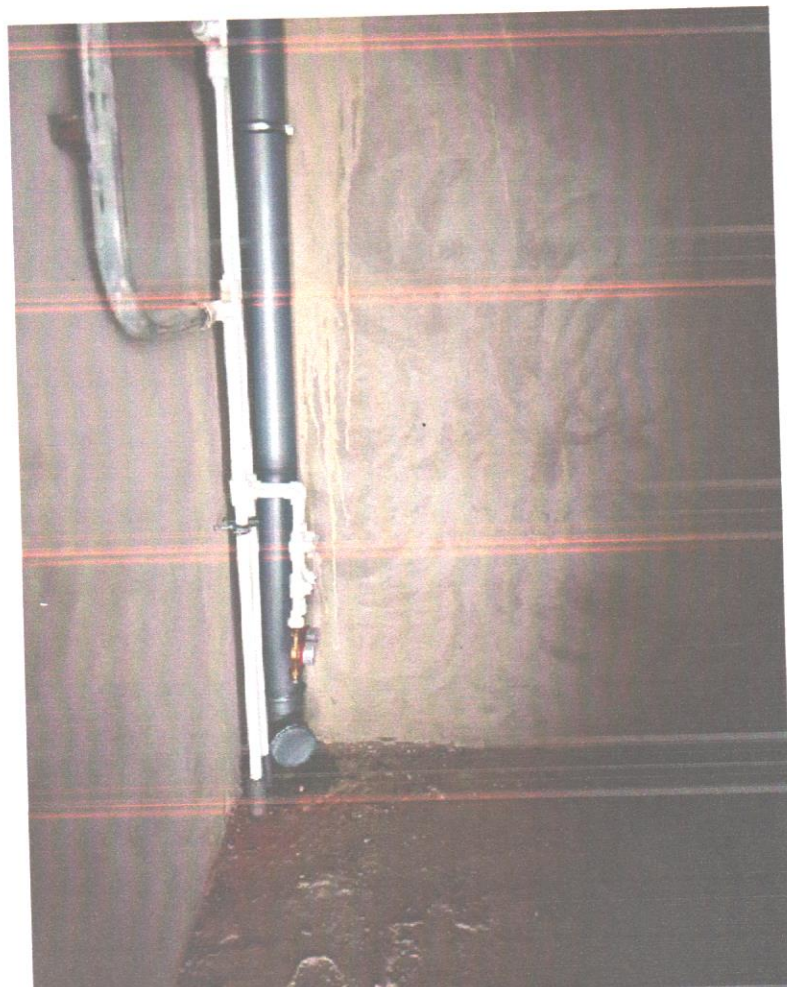
квартира 25 (1).jpg



квартира 25 (2).jpg



квартира 45 (6).jpg





общий вид (7).jpg

