



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 212/14-23

**об оценке рыночной стоимости квартир,
расположенных по адресу: Респ. Башкортостан,
Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 08 сентября 2023г.
Дата составления отчета: 08 сентября 2023г.

г. Уфа – 2023 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору №23/107=04 от 10 мая 2023 года, произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости – квартиры, расположенные по адресу: Респ. Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35.

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, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, определенная по состоянию на 08 сентября 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	02:31:110231:951	46,6	2 455 000 (Два миллиона четыреста пятьдесят пять тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 7	02:31:110231:952	45	2 371 000 (Два миллиона триста семьдесят одна тысяча) рублей
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	02:31:110231:929	46,4	2 444 000 (Два миллиона четыреста сорок четыре тысячи) рублей
4	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 11	02:31:110231:930	44,8	2 360 000 (Два миллиона триста шестьдесят тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	02:31:110231:933	46,1	2 429 000 (Два миллиона четыреста двадцать девять тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	02:31:110231:934	46,3	2 439 000 (Два миллиона четыреста тридцать девять тысяч) рублей
7	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	02:31:110231:937	46,2	2 434 000 (Два миллиона четыреста тридцать четыре тысячи) рублей

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

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, подробное описание в разделе 7 «Описание объекта оценки».

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, определенная по состоянию на 08 сентября 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	02:31:110231:951	46,6	2 455 000 (Два миллиона четыреста пятьдесят пять тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 7	02:31:110231:952	45	2 371 000 (Два миллиона триста семьдесят одна тысяча) рублей
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	02:31:110231:929	46,4	2 444 000 (Два миллиона четыреста сорок четыре тысячи) рублей
4	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 11	02:31:110231:930	44,8	2 360 000 (Два миллиона триста шестьдесят тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	02:31:110231:933	46,1	2 429 000 (Два миллиона четыреста двадцать девять тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	02:31:110231:934	46,3	2 439 000 (Два миллиона четыреста тридцать девять тысяч) рублей
7	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	02:31:110231:937	46,2	2 434 000 (Два миллиона четыреста тридцать четыре тысячи) рублей

1.4 Дата оценки

08 сентября 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 212/14-23 от 08 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

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж	Кол-во комнат
1	02:31:110231:951	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	46,6	2	1
2	02:31:110231:952	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 7	45	2	1
3	02:31:110231:929	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	46,4	3	1

5	02:31:110231:933	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	46,1	1	1
6	02:31:110231:934	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	46,3	1	1
7	02:31:110231:937	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	46,2	2	1

более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

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, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	02:31:110231:951	не зарегистрировано
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 7	02:31:110231:952	не зарегистрировано
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	02:31:110231:929	не зарегистрировано
4	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 11	02:31:110231:930	не зарегистрировано
5	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	02:31:110231:933	не зарегистрировано
7	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	02:31:110231:934	не зарегистрировано
8	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	02:31:110231:937	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

08 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

Характеристика объектов оценки

Таблица 1.

Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость, руб.
Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	02:31:110231:951	46,6	1	3	2	без отделки	2 332 445,29
Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 7	02:31:110231:952	45	1	3	2	без отделки	2 255 836,74
Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	02:31:110231:929	46,4	1	3	3	без отделки	2 332 076,33
Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 11	02:31:110231:930	44,8	1	3	3	без отделки	2 255 467,77
Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	02:31:110231:933	46,1	1	3	1	без отделки	2 331 522,86
Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	02:31:110231:934	46,3	1	3	1	без отделки	2 326 981,39
Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	02:31:110231:937	46,2	1	3	2	без отделки	2 326 981,39
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
Стройки	2022
Мент	бетонные ленточные
	кирпичные, утеплитель, декоративная шт-ка
Рытия	ж/б сборные
	стальной профилированный лист
	бетонные
ы	двойные створные, металлич.

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

Отделка	без отделки	требуется ремонт
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроосвещение	подключено

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

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

Таблица 3. 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	РБ, с. Кармаскалы, ул. Худайбердина, 18/3	3 190 000	КОММУНИКАЦИИ: -дом построен по современным инженерным технологиям-новые полипропиленовые трубы -надежная электропроводка -счетчики горячей и холодной воды -газовая колонка -газовые счетчики-хорошо отапливаемое помещение-современная система отопления -установлен электросчетчик ИНФРАСТРУКТУРА: - Школа: №2 - Детский сад: №1 - Остановка: Кармаскалы - Поликлиника:Кармаскалинская Црб - ВУЗ: СПТУ	52	4/4	ufa.move.ru 04.09.2023 8-987-620-17-73
2	РБ, с.Кармаскалы, ул. Рафикова, 23	2 199 000	Впервые к продаже представлена однокомнатная квартира, расположенная по адресу: с. Кармаскалы, ул. Рафикова, дом 23 Комфортная, благоустроенная квартира, общей площадью 32.5 кв.м находится на 3-м этаже. Балкон застеклённый. Санузел совмещённый. Большая кухня. Отличный, качественный ремонт! Соседи спокойные. Один собственник! Долгов нет. Рядом с домом сеть продуктовых магазинов "Монетка", "Находка", физкультурно-оздоровительный комплекс. Индивидуальное газовое отопление, что значительно экономит оплату по отоплению. Один собственник! В собственности более 5-ти лет. Цена 2 199 000. Торг предусмотрен!	32,5	3/3	www.avito.ru 21.08.2023 8-987-472-10-22
3	РБ, с. Кармаскалы, ул. Рафикова, 21	2 100 000	Продаётся 1ком.квартира в отличном состоянии, тёплый пол везде, балкон обшитый, остаётся кухонный гарнитур, жалюзи,тюли, гардины, душевая кабина. Квартира не требует вложений,заходи и живи. Во дворе перед окнами детская площадка. Магазины рядом в 200-300метрах Монетка, Находка, Светофор и Пятерочка (строит).Торг реальному покупателю. СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!	35	1/3	www.avito.ru 07.08.2023 8-917-770-50-14
4	РБ, с. Кармаскалы село, ул. Центральная, 2	1 700 000	Продается однокомнатная квартира в селе Кармаскалы по улице Центральная д. 2. Состояние без ремонта. Есть лоджия 4,8 кв.м., хорошая большая кухня 7,6 кв.м., зал 12,4 кв.м. Один взрослый собственник.	31	3/3	www.cian.ru 15.06.2023 8 917 461-19-64

Источник: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица сравнительным подходом однокомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	3 190 000	2 199 000	2 100 000	1 700 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		61 346	67 662	60 000	54 839
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-4,1%	-4,1%	-4,1%	-4,1%
Скорректированная цена	руб./м2		58 831	64 887	57 540	52 590
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.

			0%	0%	0%	0%
ректировка	%		0%	0%	0%	0%
ректированная цена	руб./м2		58 831	64 887	57 540	52 590
овия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
ректировка	%		0%	0%	0%	0%
ректированная цена	руб./м2		58 831	64 887	57 540	52 590
овия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
ректировка	%		0%	0%	0%	0%
ректированная цена	руб./м2		58 831	64 887	57 540	52 590
овия продажи			выставлен на продажу	выставлен на про- дажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
овия рынка (время продажи)			1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
ректировка	%		0%	0%	0%	0%
ректированная цена	руб./м2		58 831	64 887	57 540	52 590
ефон			8-987-620-17-73	8-987-472-10-22	8-917-770-50-14	8 917 461-19-64
ректировка	%		0%	0%	0%	0%
ректированная цена	руб./м2		58 831	64 887	57 540	52 590
личество комнат		1	1	1	1	1
ректировка	%		0%	0%	0%	0%
ректированная цена	руб./м2		58 831	64 887	57 540	52 590
естоположение		Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35	село Кармаскалы, ул. худайбердина, 18/3	Кармаскалы, ул. Рафикова, 23	Кармаскалы, ул. Ра- фикова, 21	Башкортостан респ., Кармаскалы село, ул. Центральная, 2
ношение цен однотипных квартир по йонам города по отношению к само- у дорогому району	%	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
ректировка	%		0%	0%	0%	0%
ректированная цена	руб./м2		58 831	64 887	57 540	52 590
личие балкона		есть	есть	есть	есть	есть
ректировка	%		0%	0%	0%	0%
ректированная цена	руб./м2		58 831	64 887	57 540	52 590
атериал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
ректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ректированная цена	руб./м2		58 831	64 887	57 540	52 590
гаж/Этажность		3	4/4	3/3	1/3	3/3
ректировка на этаж	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ректированная цена	руб./м2		58 831	64 887	57 540	52 590
бщая площадь	м2	30-50	52,00	32,5	35,0	31,0
отношение площади объекта оценки к			1,07	1,00	1,00	1,00

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

<i>аналогам</i>						
Корректировка на площадь	%		7,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		62 949	64 887	57 540	52 590
Наличие мебели		отсутствует	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Корректировка	%		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена	руб./м2		61 061	62 941	55 814	51 013
Тип отделки		без отделки	бюджетный	бюджетный	бюджетный	бюджетный
Корректировка на состояние	руб		-4 963	-4 963	-4 963	-4 963
Корректировка на состояние	%		-7,9%	-7,6%	-8,6%	-9,4%
Скорректированная цена	руб./м2		56 098	57 978	50 851	46 050
Источник информации			ufa.move.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.cian.ru
Дата продажи			04.09.2023	21.08.2023	15.06.2023	15.06.2023
Суммарная поправка по аналогу	%		18,98%	11,75%	12,73%	13,54%
Коэффициент вариации	%	10,2%				
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,222	0,265	0,259	0,254
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	52 683				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5 Расчет стоимости квартир

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объек-та оценки, руб.
1	квартира	02:31:110231:951	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	46,60	2	52 683	2 455 022
2	квартира	02:31:110231:952	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н,с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 7	45	2	52 683	2 370 730
3	квартира	02:31:110231:929	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н,с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	46,4	3	52 683	2 444 486
4	квартира	02:31:110231:930	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н,с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 11	44,8	3	52 683	2 360 193
5	квартира	02:31:110231:933	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н,с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	46,1	1	52 683	2 428 681
6	квартира	02:31:110231:934	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н,с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	46,3	1	52 683	2 439 218
7	квартира	02:31:110231:937	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н,с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	46,2	2	52 683	2 433 949

Источник: расчеты Оценщика

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, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, определенная по состоянию на 08 сентября 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	02:31:110231:951	46,6	2 455 000 (Два миллиона четыреста пятьдесят пять тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 7	02:31:110231:952	45	2 371 000 (Два миллиона триста семьдесят одна тысяча) рублей
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	02:31:110231:929	46,4	2 444 000 (Два миллиона четыреста сорок четыре тысячи) рублей
4	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 11	02:31:110231:930	44,8	2 360 000 (Два миллиона триста шестьдесят тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	02:31:110231:933	46,1	2 429 000 (Два миллиона четыреста двадцать девять тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	02:31:110231:934	46,3	2 439 000 (Два миллиона четыреста тридцать девять тысяч) рублей
7	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	02:31:110231:937	46,2	2 434 000 (Два миллиона четыреста тридцать четыре тысячи) рублей

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

1. Выписки из ЕГРН (копии)
2. Технический паспорт (копии)
3. Балансовая справка (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.паспорт, балансовая справка (копии)	ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»
Аналоги для определения цен на объекты недвижимости СП	СМИ	Интернет сайты: www.avito.ru www.cian.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

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:

Тухватуллин Т.Д.

Другие специалисты не привлекались.

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, www.cian.ru, ufa.move.ru



квартира 10 (15).JPG



квартира 10 (16).JPG



квартира 10 (1).JPG



квартира 10 (10).JPG



общий вид дома (8).JPG

