



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

**ОТЧЕТ № 212/19-23**

**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: 21 декабря 2023г.  
Дата составления отчета: 21 декабря 2023г.

**г. Уфа – 2023 год**

Генеральному директору  
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»  
Шигапову Р.М.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 23/107=04 от 10 мая 2023 года, 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 21 декабря 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. 3  | 02:69:010401:4811 | 79,20          | 4 590 000<br>(Четыре миллиона пятьсот девяносто тысяч) рублей        |
| 2  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 28 | 02:69:010401:4799 | 58,6           | 3 413 000<br>(Три миллиона четыреста тридцать тысяч) рублей          |
| 3  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 31 | 02:69:010401:4803 | 60             | 3 494 000<br>(Три миллиона четыреста девяносто четыре тысячи) рублей |
| 4  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 35 | 02:69:010401:4807 | 60             | 3 414 000<br>(Три миллиона четыреста четырнадцать тысяч) рублей      |
| 5  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 54 | 02:69:010401:4828 | 58,7           | 3 418 000<br>(Три миллиона четыреста восемнадцать тысяч) рублей      |
| 6  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 59 | 02:69:010401:4834 | 58,9           | 3 430 000<br>(Три миллиона четыреста тридцать тысяч) рублей          |
| 7  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 60 | 02:69:010401:4835 | 37,6           | 2 175 000<br>(Два миллиона сто семьдесят пять тысяч) рублей          |
| 8  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 62 | 02:69:010401:4837 | 58,2           | 3 389 000<br>(Три миллиона триста восемьдесят девять тысяч) рублей   |
| 9  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 63 | 02:69:010401:4838 | 58,6           | 3 413 000<br>(Три миллиона четыреста тридцать тысяч) рублей          |
| 10 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 66 | 02:69:010401:4841 | 58,6           | 3 413 000<br>(Три миллиона четыреста тридцать тысяч) рублей          |
| 11 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 67 | 02:69:010401:4842 | 58,5           | 3 329 000<br>(Три миллиона триста двадцать девять тысяч) рублей      |



|    |                                                                                             |                   |      |                                                               |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|---------------------------------------------------------------|
| 12 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 70  | 02:69:010401:4846 | 58,4 | 3 323 000<br>(Три миллиона триста двадцать три тысячи) рублей |
| 13 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 108 | 02:69:010401:4704 | 79,5 | 4 608 000<br>(Четыре миллиона шестьсот 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 №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, 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 21 декабря 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. 3   | 02:69:010401:4811 | 79,20          | 4 590 000<br>(Четыре миллиона пятьсот девяносто тысяч) рублей        |
| 2  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 28  | 02:69:010401:4799 | 58,6           | 3 413 000<br>(Три миллиона четыреста тридцать тысяч) рублей          |
| 3  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 31  | 02:69:010401:4803 | 60             | 3 494 000<br>(Три миллиона четыреста девяносто четыре тысячи) рублей |
| 4  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 35  | 02:69:010401:4807 | 60             | 3 414 000<br>(Три миллиона четыреста четырнадцать тысяч) рублей      |
| 5  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 54  | 02:69:010401:4828 | 58,7           | 3 418 000<br>(Три миллиона четыреста восемнадцать тысяч) рублей      |
| 6  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 59  | 02:69:010401:4834 | 58,9           | 3 430 000<br>(Три миллиона четыреста тридцать тысяч) рублей          |
| 7  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 60  | 02:69:010401:4835 | 37,6           | 2 175 000<br>(Два миллиона сто семьдесят пять тысяч) рублей          |
| 8  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 62  | 02:69:010401:4837 | 58,2           | 3 389 000<br>(Три миллиона триста восемьдесят девять тысяч) рублей   |
| 9  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 63  | 02:69:010401:4838 | 58,6           | 3 413 000<br>(Три миллиона четыреста тридцать тысяч) рублей          |
| 10 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 66  | 02:69:010401:4841 | 58,6           | 3 413 000<br>(Три миллиона четыреста тридцать тысяч) рублей          |
| 11 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 67  | 02:69:010401:4842 | 58,5           | 3 329 000<br>(Три миллиона триста двадцать девять тысяч) рублей      |
| 12 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 70  | 02:69:010401:4846 | 58,4           | 3 323 000<br>(Три миллиона триста двадцать три тысячи) рублей        |
| 13 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 108 | 02:69:010401:4704 | 79,5           | 4 608 000<br>(Четыре миллиона шестьсот восемь тысяч) рублей          |

### 1.4 Дата оценки

21 декабря 2023 г.

### 1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 212/19-23 от 21 декабря 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,<br>кв.м. | Количество<br>комнат | Этаж |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|------|
| 1  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский,<br>г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 3   | 02:69:010401:4811 | 79,20             | 3                    | 1    |
| 2  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский,<br>г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 28  | 02:69:010401:4799 | 58,6              | 2                    | 8    |
| 3  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский,<br>г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 31  | 02:69:010401:4803 | 60                | 2                    | 8    |
| 4  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский,<br>г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 35  | 02:69:010401:4807 | 60                | 2                    | 9    |
| 5  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский,<br>г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 54  | 02:69:010401:4828 | 58,7              | 2                    | 5    |
| 6  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский,<br>г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 59  | 02:69:010401:4834 | 58,9              | 2                    | 7    |
| 7  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский,<br>г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 60  | 02:69:010401:4835 | 37,6              | 1                    | 7    |
| 8  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский,<br>г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 62  | 02:69:010401:4837 | 58,2              | 2                    | 7    |
| 9  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский,<br>г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 63  | 02:69:010401:4838 | 58,6              | 2                    | 8    |
| 10 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский,<br>г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 66  | 02:69:010401:4841 | 58,6              | 2                    | 8    |
| 11 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский,<br>г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 67  | 02:69:010401:4842 | 58,5              | 2                    | 9    |
| 12 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский,<br>г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 70  | 02:69:010401:4846 | 58,4              | 2                    | 9    |
| 13 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский,<br>г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 108 | 02:69:010401:4704 | 79,5              | 3                    | 1    |

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

21 декабря 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. 3   | 02:69:010401:4811 | 79,20          | 3                 | 1    |
| 2  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 28  | 02:69:010401:4799 | 58,6           | 2                 | 8    |
| 3  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 31  | 02:69:010401:4803 | 60             | 2                 | 8    |
| 4  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 35  | 02:69:010401:4807 | 60             | 2                 | 9    |
| 5  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 54  | 02:69:010401:4828 | 58,7           | 2                 | 5    |
| 6  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 59  | 02:69:010401:4834 | 58,9           | 2                 | 7    |
| 7  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 60  | 02:69:010401:4835 | 37,6           | 1                 | 7    |
| 8  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 62  | 02:69:010401:4837 | 58,2           | 2                 | 7    |
| 9  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 63  | 02:69:010401:4838 | 58,6           | 2                 | 8    |
| 10 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 66  | 02:69:010401:4841 | 58,6           | 2                 | 8    |
| 11 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 67  | 02:69:010401:4842 | 58,5           | 2                 | 9    |
| 12 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 70  | 02:69:010401:4846 | 58,4           | 2                 | 9    |
| 13 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 108 | 02:69:010401:4704 | 79,5           | 3                 | 1    |



**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                        |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|----------------------------------------|
| 1  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 3   | 02:69:010401:4811 | 79,20          | 13.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281008046 |
| 2  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 28  | 02:69:010401:4799 | 58,6           | 13.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281008571 |
| 3  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 31  | 02:69:010401:4803 | 60             | 13.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281008874 |
| 4  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 35  | 02:69:010401:4807 | 60             | 13.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281009160 |
| 5  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 54  | 02:69:010401:4828 | 58,7           | 13.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281009425 |
| 6  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 59  | 02:69:010401:4834 | 58,9           | 13.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281009574 |
| 7  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 60  | 02:69:010401:4835 | 37,6           | 13.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281009836 |
| 8  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 62  | 02:69:010401:4837 | 58,2           | 13.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281010333 |
| 9  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 63  | 02:69:010401:4838 | 58,6           | 13.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281010628 |
| 10 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 66  | 02:69:010401:4841 | 58,6           | 13.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281010817 |
| 11 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 67  | 02:69:010401:4842 | 58,5           | 13.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281011071 |
| 12 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 70  | 02:69:010401:4846 | 58,4           | 13.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281011363 |
| 13 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 108 | 02:69:010401:4704 | 79,5           | 13.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281011593 |

**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.



**Сведения об оценочной компании** - Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаПро», ИНН 0274962585, ОГРН 1210200000108 от 12.01.2021 г, адрес: 450103, г. Уфа, ул. С.Перовской, 13/4, к. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ocenkapro2021@mail.ru. Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия» полис страховой №922/2296510296 от 13.12.2022 г. сроком с 14.01.2023 по 13.01.2024 г. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

**Оценщик:** Тухватуллин Тимур Динарович, действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков», рег. № 007088 от 28.12.2010г., диплом «О профессиональной переподготовке» ПП № 091118 от 29.02.2008 г., свидетельство о повышении квалификации №348/2011 от 05.03.2011 г, стаж работы оценщиком 15 лет. Профессиональная ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия», полис №922/2496528033 от 24.11.2023г. сроком с 03.12.2023 г. по 02.12.2024 г. на сумму 30 000 000 руб. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», № 020845-2 от 11.06.2021 г., сроком действия до 11.06.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» №020844-1 от 11.06.2021 г., сроком действия до 11.06.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка бизнеса» №026569-3 от 28.07.2021 г., сроком действия до 28.07.2024 г.

Адрес 450103, г. Уфа, ул. Софьи Перовской, д. 13/4, кв. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ttd2008@mail.ru.

#### **Сведения о независимости оценщика**

Настоящим оценщик Тухватуллин Тимур Динарович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Тухватуллин Тимур Динарович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Тухватуллин Тимур Динарович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

#### **4. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ**

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих ограничительных условий и допущений:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме, оговоренных в отчете.

3. Оценщик не производил обмер комнат, лоджии и др. полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как в случае официального вызова суда.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить и защитить Оценщика от предъявления претензий, материальной ответственности, от всякого рода расходов, убытков и потерь, происходящих из претензий и исков третьих лиц, вследствие легального использования третьими лицами результатов настоящего Отчета об оценке, за исключением случаев, когда окончательным решением суда определено, что данные претензии, материальная ответственность, расходы, убытки, потери и задолженности являются следствием прямого мошенничества, профессиональной халатности и умышленно неправомерных действий со стороны персонала Оценщика в процессе выполнения им своих обязательств по настоящему Отчету.

7. Информация, предоставленная специалистами сторонних организаций, представляется Оценщику вполне надежной, но без каких-либо гарантий с его стороны или иных форм подтверждения ее полной достоверности. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера, вся разрешительная документация законодательных и исполнительных властей существует или может быть запрошена и получена или обновлена для исполнения любых предполагаемых функций на Объекте оценки, для которого производились настоящие расчеты.

8. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

9. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в



назначении оценки, указанной в отчете.

10. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, предназначено для принятия решения в имущественном споре в соответствии с целями, указанными в Договоре и в Отчете.

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)"

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611 Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С). Кроме того, были использованы термины и определения, имеющиеся в Законе "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98г. №135-ФЗ.

## 6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179);

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для описания объекта оценки являются копии предоставленных документов и визуальный осмотр Оценщиком (См. приложения).



Характеристика объектов оценки

Таблица 1.

| № 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. 3  | 02:69:010401:4811 | 79,20          | 3                 | 9         | 1    | без отделки       | 4 054 251,85               |
| 2     | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 28 | 02:69:010401:4799 | 58,6           | 2                 | 9         | 8    | без отделки       | 2 916 839,09               |
| 3     | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 31 | 02:69:010401:4803 | 60             | 2                 | 9         | 8    | без отделки       | 2 922 091,34               |
| 4     | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 35 | 02:69:010401:4807 | 60             | 2                 | 9         | 9    | без отделки       | 2 922 296,64               |
| 5     | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 54 | 02:69:010401:4828 | 58,7           | 2                 | 9         | 5    | без отделки       | 2 915 141,96               |
| 6     | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 59 | 02:69:010401:4834 | 58,9           | 2                 | 9         | 7    | без отделки       | 2 917 930,59               |
| 7     | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 60 | 02:69:010401:4835 | 37,6           | 1                 | 9         | 7    | без отделки       | 1 977 159,68               |
| 8     | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 62 | 02:69:010401:4837 | 58,2           | 2                 | 9         | 7    | без отделки       | 2 914 320,75               |
| 9     | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 63 | 02:69:010401:4838 | 58,6           | 2                 | 9         | 8    | без отделки       | 2 917 314,70               |
| 10    | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 66 | 02:69:010401:4841 | 58,6           | 2                 | 9         | 8    | без отделки       | 2 914 936,66               |
| 11    | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 67 | 02:69:010401:4842 | 58,5           | 2                 | 9         | 9    | без отделки       | 2 917 109,39               |
| 12    | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 70 | 02:69:010401:4846 | 58,4           | 2                 | 9         | 9    | без отделки       | 2 914 526,05               |
| 13    | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 70 | 02:69:010401:4704 | 79,5           | 3                 | 9         | 1    | без отделки       | 3 318 877,02               |



говещенский, г. Благовещенск, ул.  
Комарова, д. 13, кв. 108

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                                                     | 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                                                                                    | хорошее          |
| Инженерные коммуникации                                           | Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водоснабжение, электроосвещение, лифты | требуется ремонт |
| Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр |                                                                                                |                  |



Таблица 3. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом однокомнатных квартир

| №<br>п/п | Адрес                                         | Цена пред-<br>ложения, руб. | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Площадь | Этаж | Источник информации,<br>дата подачи объявле-<br>ния, конт. тел.                 |
|----------|-----------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Благовещенск, ул.<br>Демьяна Бедного,<br>68/5 | 2 299 000                   | Продам срочно дешево квартиру. В новом доме. Теплая, светлая, школа и садик в шаговой доступности. Квартира в обременении у банка. Чистая продажа.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 35      | 5/10 | <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a><br>26.11.2023<br>8-917-490-77-19 |
| 2        | Благовещенск, ул.<br>Комарова, 25             | 2 999 999                   | Квартира, расположенная по адресу: ул. Комарова, д. 25, 1/12 этажность. Общая площадь 47,3 м2. В гостиной комнате полы с подогревом !Квартира очень просторная, сухая, светлая,. Один взрослый собственник, без долгов и обременений. Материнский капитал не использовался. Чистая продажа. Спокойный район, хорошие соседи, просторный двор, отличная транспортная локация. Рядом вся инфраструктура. Документы готовы к сделке.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 47,3    | 1/12 | <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a><br>20.11.2023<br>8-902-712-34-60 |
| 3        | Благовещенск, ул.<br>Седова, 116              | 2 777 777                   | Продается теплая, светлая квартира в центре города. Развитая инфраструктура - магазины, детские сады, школы, аптеки, больницы. Все в шаговой доступности. Квартира без долгов и обременений. Один взрослый собственник. В квартире остается: встроенный шкаф-купе в прихожей, встроенная кухня. Имеется кладов-ка.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 37,5    | 7/9  | <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a><br>21.11.2023<br>8-917-750-75-92 |
| 4        | Благовещенск, ул.<br>Комарова, 17/1           | 2 570 000                   | Продается 1-комнатная квартира площадью 32,8 кв.м. Квартира расположена в г. Благовещенск на 6 этаже 9 этажного дома. Очень чистая и уютная квартира. 1 взрослый собственник, в собственности более 5 лет. Двор тихий и спокойный, во дворе расположены закрытые детские игровые и спортивные площадки. Открытая и большая парковка во дворе дома. Современный лифт, установлен пандус для колясок. В квартире установлены водо и газо счетчики. Долгов по коммунальным платежам нет, нет ограничений и обременений. Во дворе дома детский сад №16 "Росинка", за домом школа№5, и парк им.Киселева (современный, с Арт-объектами и спортивными сооружениями). В шаговой доступности ТРК "Гранд-Сити" (магазины, развлечения, банки и иные),конечная автобуса в г. Уфу в 300 метров от дома.Звоните. | 32,8    | 6/9  | <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a><br>27.11.2023<br>8-917-041-41-36 |

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                                                                    | 2 299 000         | 2 999 999    | 2 777 777    | 2 570 000            |
| Цена за ед. общей площади | руб./м2 |                                                                             | 65 686            | 63 425       | 74 074       | 78 354               |
| Корректировки             |         | ( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому. ) |                   |              |              |                      |
| Корректировка на торг     | %       |                                                                             | -7,2%             | -7,2%        | -7,2%        | -7,2%                |
| Скорректированная цена    | руб./м2 |                                                                             | 60 956            | 58 858       | 68 741       | 72 712               |
| Право собственности       |         | Полное право собств.                                                        | Полное право      | Полное право | Полное право | Полное право собств. |



|                                                                                                  | собств.                                                                                              | собств.                           | собств.                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
|                                                                                                  | 0%                                                                                                   | 0%                                | 0%                                  |
| Корректировка                                                                                    |                                                                                                      |                                   |                                     |
| Скорректированная цена                                                                           | 60 956                                                                                               | 58 858                            | 68 741                              |
| Условия финансирования                                                                           | рыночные                                                                                             | рыночные                          | рыночные                            |
| Корректировка                                                                                    | 0%                                                                                                   | 0%                                | 0%                                  |
| Скорректированная цена                                                                           | 60 956                                                                                               | 58 858                            | 68 741                              |
| Условия оплаты                                                                                   | наличные/ипотека                                                                                     | наличные/ипотека                  | наличные/ипотека                    |
| Корректировка                                                                                    | 0%                                                                                                   | 0%                                | 0%                                  |
| Скорректированная цена                                                                           | 60 956                                                                                               | 58 858                            | 68 741                              |
| Условия продажи                                                                                  | выставлен на про-<br>дажу                                                                            | выставлен на про-<br>дажу         | выставлен на про-<br>дажу           |
| Условия рынка (время продажи)                                                                    | 1-6 месяцев                                                                                          | 1-6 месяцев                       | 1-6 месяцев                         |
| Корректировка                                                                                    | 0%                                                                                                   | 0%                                | 0%                                  |
| Скорректированная цена                                                                           | 60 956                                                                                               | 58 858                            | 68 741                              |
| Телефон                                                                                          | 8-917-490-77-19                                                                                      | 8-902-712-34-60                   | 8-917-750-75-92                     |
| Корректировка                                                                                    | 0%                                                                                                   | 0%                                | 0%                                  |
| Скорректированная цена                                                                           | 60 956                                                                                               | 58 858                            | 68 741                              |
| Количество комнат                                                                                | 1                                                                                                    | 1                                 | 1                                   |
| Корректировка                                                                                    | 0%                                                                                                   | 0%                                | 0%                                  |
| Скорректированная цена                                                                           | 60 956                                                                                               | 58 858                            | 68 741                              |
| Местоположение                                                                                   | Республика Башкор-<br>тостан, р-н. Благоче-<br>щенский, г. Благоче-<br>щенск, ул. Комарова,<br>д. 13 | Благочещенск, ул.<br>Комарова, 25 | Благочещенск, ул.<br>Комарова, 17/1 |
| Отношение цен однотипных квартир по<br>районам города по отношению к самому<br>дороговому району | %                                                                                                    | 0,87                              | 0,87                                |
| Корректировка                                                                                    |                                                                                                      |                                   |                                     |
| Скорректированная цена                                                                           | руб./м2                                                                                              | 60 956                            | 58 858                              |
| Наличие балкона                                                                                  | есть                                                                                                 | есть                              | есть                                |
| Корректировка                                                                                    | 0%                                                                                                   | 0%                                | 0%                                  |
| Скорректированная цена                                                                           | руб./м2                                                                                              | 60 956                            | 58 858                              |
| Материал стен                                                                                    | кирпич                                                                                               | кирпич                            | кирпич                              |
| Корректировка                                                                                    | 0,00%                                                                                                | 0,00%                             | 0,00%                               |
| Скорректированная цена                                                                           | руб./м2                                                                                              | 60 956                            | 58 858                              |
| Этаж/Этажность                                                                                   | 7/9                                                                                                  | 1/12                              | 7/9                                 |
| Корректировка на этаж                                                                            | 0,0%                                                                                                 | 8,0%                              | 0,0%                                |



|                                                         |           |              |               |               |               |
|---------------------------------------------------------|-----------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Скорректированная цена                                  | руб./м2   | 60 956       | 63 567        | 68 741        | 78 529        |
| <b>Общая площадь</b>                                    | <b>м2</b> | <b>35,00</b> | <b>47,3</b>   | <b>37,5</b>   | <b>32,8</b>   |
| 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   | 60 956       | 63 567        | 68 741        | 78 529        |
| Наличие мебели                                          |           | отсутствует  | присутствует  | присутствует  | присутствует  |
| Корректировка                                           | %         | -3,00%       | -3,00%        | -3,00%        | -3,00%        |
| Скорректированная цена                                  | руб./м2   | 59 128       | 61 660        | 66 678        | 76 173        |
| Тип отделки                                             |           | без отделки  | косметический | косметический | косметический |
| Корректировка на состояние                              | руб       | -8 000       | -8 000        | -8 000        | -8 000        |
| Корректировка на состояние                              | %         | -13,1%       | -12,6%        | -11,6%        | -10,2%        |
| Скорректированная цена                                  | руб./м2   | 51 128       | 53 660        | 58 678        | 68 173        |
| Источник информации                                     |           | www.avito.ru | www.avito.ru  | www.avito.ru  | www.avito.ru  |
| Дата продажи                                            |           | 26.11.2023   | 20.11.2023    | 27.11.2023    | 27.11.2023    |
| Суммарная поправка по аналогу                           | %         | 20,32%       | 27,79%        | 18,84%        | 25,39%        |
| Коэффициент вариации                                    | %         | 13,0%        |               |               |               |
| Весовой коэффициент                                     | коэф.     | 1,00         | 0,233         | 0,265         | 0,242         |
| Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади | руб./м2   | 57 841       |               |               |               |

Источник: расчеты Оценка

Таблица 5 Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом двухкомнатных квартир

| № п/п | Адрес                                   | Цена предложения, руб. | Описание                                                                                                                                                                                                                                                             | Площадь | Этаж | Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел. |
|-------|-----------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|---------------------------------------------------------|
| 1     | Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 68   | 4 800 000              | Продается 2-ух комнатная квартира, общая площадь 70 кв.м. Квартира уютная, теплая, светлая, с ремонтом в хорошем состоянии. Рядом продуктовые магазины, супермаркеты, школа, садик.                                                                                  | 70      | 8/10 | www.avito.ru<br>07.12.2023<br>8-987-600-12-24           |
| 2     | Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 68/5 | 3 500 000              | Продается светлая уютная теплая двухкомнатная квартира, на 8 этаже Удачное расположения дома, все в шаговой доступности : школа садик ,магазины парк , чистый подъезд, добрососедские соседи, в доме установлены камеры видеонаблюдения. Продажа от собственника !!! | 47,9    | 8/11 | www.avito.ru<br>02.12.2023<br>8-902-712-42-09           |
| 3     | Благовещенск, ул. Комарова, 17/1        | 3 800 000              | Отличная теплая квартира, лен. Проект, во дворе дет. Сад 3 детские площадки, сзади дома школа, много магазинов, выезд со двора в любую сторону                                                                                                                       | 57,3    | 6/9  | www.avito.ru<br>11.12.2023<br>8-987-580-49-94           |
| 4     | Благовещенск, ул. Братьев               | 4 000 000              | Спальный район! В шаговой доступности: школа, дет. сады,                                                                                                                                                                                                             | 52      | 4/9  | www.avito.ru                                            |



Источник: СМН

Таблица 6. Расчетная таблица сравнительным подходом двухкомнатных квартир, расположенных на средних этажах

| Элемент сравнения             | Единица | Объект оценки                                                                       | Объекты сравнения                     |                                         |                                  |                                       |
|-------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
|                               |         |                                                                                     | 1                                     | 2                                       | 3                                | 4                                     |
| Цена предложения              | руб.    | Описание                                                                            | 4 800 000                             | 3 500 000                               | 3 800 000                        | 4 000 000                             |
| Цена за ед. общей площади     | руб./м2 |                                                                                     | 68 571                                | 73 069                                  | 66 318                           | 76 923                                |
| Корректировки                 |         | (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)           |                                       |                                         |                                  |                                       |
| Корректировка на торг         | %       |                                                                                     | -7,2%                                 | -7,2%                                   | -7,2%                            | -7,2%                                 |
| Скорректированная цена        | руб./м2 |                                                                                     | 63 634                                | 67 808                                  | 61 543                           | 71 385                                |
| 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 |                                                                                     | 63 634                                | 67 808                                  | 61 543                           | 71 385                                |
| Условия финансирования        |         | рыночные                                                                            | рыночные                              | рыночные                                | рыночные                         | рыночные                              |
| Корректировка                 | %       |                                                                                     | 0%                                    | 0%                                      | 0%                               | 0%                                    |
| Скорректированная цена        | руб./м2 |                                                                                     | 63 634                                | 67 808                                  | 61 543                           | 71 385                                |
| Условия оплаты                |         | наличные/ипотека                                                                    | наличные/ипотека                      | наличные/ипотека                        | наличные/ипотека                 | наличные/ипотека                      |
| Корректировка                 | %       |                                                                                     | 0%                                    | 0%                                      | 0%                               | 0%                                    |
| Скорректированная цена        | руб./м2 |                                                                                     | 63 634                                | 67 808                                  | 61 543                           | 71 385                                |
| Условия продажи               |         | выставлен на продажу                                                                | 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                      | 1-6 месяцев                           |
| Корректировка                 | %       |                                                                                     | 0%                                    | 0%                                      | 0%                               | 0%                                    |
| Скорректированная цена        | руб./м2 |                                                                                     | 63 634                                | 67 808                                  | 61 543                           | 71 385                                |
| Телефон                       |         | 8-987-600-12-24                                                                     | 8-902-712-42-09                       | 8-987-580-49-94                         | 8-950-930-25-44                  |                                       |
| Корректировка                 | %       |                                                                                     | 0%                                    | 0%                                      | 0%                               | 0%                                    |
| Скорректированная цена        | руб./м2 |                                                                                     | 63 634                                | 67 808                                  | 61 543                           | 71 385                                |
| Количество комнат             |         | 2                                                                                   | 2                                     | 2                                       | 2                                | 2                                     |
| Корректировка                 | %       |                                                                                     | 0%                                    | 0%                                      | 0%                               | 0%                                    |
| Скорректированная цена        | руб./м2 |                                                                                     | 63 634                                | 67 808                                  | 61 543                           | 71 385                                |
| Местоположение                |         | Республика Баш-кортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13 | Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 68 | Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 68/5 | Благовещенск, ул. Комарова, 17/1 | Благовещенск, ул. Братьев Першиных, 5 |



|                                                                                          |              |               |               |              |               |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|------|
| Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району | %            | 0,87          | 0,87          | 0,87         | 0,87          | 0,87 |
| Корректировка                                                                            | %            | 0%            | 0%            | 0%           | 0%            | 0%   |
| Скорректированная цена                                                                   | руб./м2      | 63 634        | 67 808        | 61 543       | 71 385        |      |
| Наличие балкона                                                                          | есть         | есть          | есть          | есть         | есть          |      |
| Корректировка, руб.                                                                      | 0            | 0             | 0             | 0            | 0             |      |
| Корректировка                                                                            | %            | 0%            | 0%            | 0%           | 0%            |      |
| Скорректированная цена                                                                   | руб./м2      | 63 634        | 67 808        | 61 543       | 71 385        |      |
| Материал стен                                                                            | кирпич       | кирпич        | панель        | панель       | панель        |      |
| Корректировка                                                                            | %            | 0,00%         | 8,00%         | 8,00%        | 8,00%         |      |
| Скорректированная цена                                                                   | руб./м2      | 63 634        | 73 233        | 66 466       | 77 095        |      |
| Этаж/Этажность                                                                           | 5,7,8/9      | 8/10          | 8/11          | 6/9          | 4/9           |      |
| Корректировка на этаж                                                                    | %            | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%         | 0,0%          |      |
| Скорректированная цена                                                                   | руб./м2      | 63 634        | 73 233        | 66 466       | 77 095        |      |
| Общая площадь                                                                            | м2           | 70,00         | 47,9          | 57,3         | 52,0          |      |
| Отношение площади объекта оценки к аналогам                                              | 1,00         | 0,93          | 1,00          | 1,00         | 1,00          |      |
| Корректировка на площадь                                                                 | %            | 0,00%         | -7,00%        | 0,00%        | 0,00%         |      |
| Скорректированная цена                                                                   | руб./м2      | 63 634        | 68 106        | 66 466       | 77 095        |      |
| Наличие мебели                                                                           |              | присутствует  | присутствует  | присутствует | присутствует  |      |
| Корректировка                                                                            | коэф.        | 0,00          | 0,00          | 0,00         | 0,00          |      |
| Корректировка                                                                            | %            | -3,00%        | -3,00%        | -3,00%       | -3,00%        |      |
| Скорректированная цена                                                                   | руб./м2      | 61 725        | 66 063        | 64 472       | 74 783        |      |
| Тип отделки                                                                              | без отделки  | косметический | косметический | евро         | косметический |      |
| Корректировка на состояние                                                               | руб          | -8 000        | -8 000        | -10 025      | -8 000        |      |
| Корректировка на состояние                                                               | %            | -12,6%        | -11,7%        | -15,1%       | -10,4%        |      |
| Скорректированная цена                                                                   | руб./м2      | 53 725        | 58 063        | 54 447       | 66 783        |      |
| Источник информации                                                                      | www.avito.ru | www.avito.ru  | www.avito.ru  | www.avito.ru | www.avito.ru  |      |
| Дата продажи                                                                             | 07.12.2023   | 02.12.2023    | 01.12.2023    | 01.12.2023   | 01.12.2023    |      |
| Суммарная поправка по аналогу                                                            | %            | 19,77%        | 33,95%        | 30,28%       | 25,58%        |      |
| Коэффициент вариации                                                                     | %            | 10,3%         |               |              |               |      |
| Весовой коэффициент                                                                      | коэф.        | 1,00          | 0,273         | 0,241        | 0,256         |      |
| Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади                                  | руб./м2      | 58 234        |               |              |               |      |

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7. Расчетная таблица сравнительным подходом двухкомнатных квартир, расположенных на девяти этажах

| Элемент сравнения | Единица | Объект оценки |   |   |   |
|-------------------|---------|---------------|---|---|---|
|                   |         | 1             | 2 | 3 | 4 |



|                                                                                          |         |                                                                                     |                                       |                                         |                                  |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Цена предложения                                                                         | руб.    | Описание                                                                            | 4 800 000                             | 3 500 000                               | 3 800 000                        | 4 000 000                             |
| Цена за ед. общей площади                                                                | руб./м2 |                                                                                     | 68 571                                | 73 069                                  | 66 318                           | 76 923                                |
| Корректировки                                                                            | %       | (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)           | -7,2%                                 | -7,2%                                   | -7,2%                            | -7,2%                                 |
| Корректировка на торг                                                                    | руб./м2 |                                                                                     | 63 634                                | 67 808                                  | 61 543                           | 71 385                                |
| Скорректированная цена                                                                   |         | Полное право                                                                        | Полное право                          | Полное право                            | Полное право                     | Полное право                          |
| Право собственности                                                                      |         | соств.                                                                              | соств.                                | соств.                                  | соств.                           | соств.                                |
|                                                                                          | %       |                                                                                     | 0%                                    | 0%                                      | 0%                               | 0%                                    |
| Корректировка                                                                            | руб./м2 | рыночные                                                                            | рыночные                              | рыночные                                | рыночные                         | рыночные                              |
| Скорректированная цена                                                                   |         |                                                                                     | 63 634                                | 67 808                                  | 61 543                           | 71 385                                |
| Условия финансирования                                                                   | %       |                                                                                     | 0%                                    | 0%                                      | 0%                               | 0%                                    |
| Корректировка                                                                            | руб./м2 | наличные/ипотека                                                                    | наличные/ипотека                      | наличные/ипотека                        | наличные/ипотека                 | наличные/ипотека                      |
| Скорректированная цена                                                                   |         |                                                                                     | 63 634                                | 67 808                                  | 61 543                           | 71 385                                |
| Условия оплаты                                                                           | %       |                                                                                     | 0%                                    | 0%                                      | 0%                               | 0%                                    |
| Корректировка                                                                            | руб./м2 | выставлен на про-дажу                                                               | выставлен на про-дажу                 | выставлен на про-дажу                   | выставлен на про-дажу            | выставлен на про-дажу                 |
| Скорректированная цена                                                                   |         |                                                                                     | 63 634                                | 67 808                                  | 61 543                           | 71 385                                |
| Условия продажи                                                                          |         |                                                                                     | 1-6 месяцев                           | 1-6 месяцев                             | 1-6 месяцев                      | 1-6 месяцев                           |
| Условия рынка (время продажи)                                                            | %       |                                                                                     | 0%                                    | 0%                                      | 0%                               | 0%                                    |
| Корректировка                                                                            | руб./м2 |                                                                                     | 63 634                                | 67 808                                  | 61 543                           | 71 385                                |
| Скорректированная цена                                                                   |         |                                                                                     | 00.01.1900                            | 00.01.1900                              | 00.01.1900                       | 0                                     |
| Телефон                                                                                  | %       |                                                                                     | 0%                                    | 0%                                      | 0%                               | 0%                                    |
| Корректировка                                                                            | руб./м2 |                                                                                     | 63 634                                | 67 808                                  | 61 543                           | 71 385                                |
| Скорректированная цена                                                                   |         | 2                                                                                   | 2                                     | 2                                       | 2                                | 2                                     |
| Количество комнат                                                                        | %       |                                                                                     | 0%                                    | 0%                                      | 0%                               | 0%                                    |
| Корректировка                                                                            | руб./м2 |                                                                                     | 63 634                                | 67 808                                  | 61 543                           | 71 385                                |
| Скорректированная цена                                                                   |         |                                                                                     | 63 634                                | 67 808                                  | 61 543                           | 71 385                                |
| Местоположение                                                                           | руб./м2 | Республика Баш-кортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, Д. 13 | Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 68 | Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 68/5 | Благовещенск, ул. Комарова, 17/1 | Благовещенск, ул. Братьев Першиных, 5 |
| Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району | %       | 0,87                                                                                | 0,87                                  | 0,87                                    | 0,87                             | 0,87                                  |
| Корректировка                                                                            | %       |                                                                                     | 0%                                    | 0%                                      | 0%                               | 0%                                    |
| Скорректированная цена                                                                   | руб./м2 |                                                                                     | 63 634                                | 67 808                                  | 61 543                           | 71 385                                |
| Наличие балкона                                                                          |         | есть                                                                                | есть                                  | есть                                    | есть                             | есть                                  |
| Корректировка, руб.                                                                      |         |                                                                                     | 0                                     | 0                                       | 0                                | 0                                     |



|                                                         |         |              |               |              |               |
|---------------------------------------------------------|---------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| Корректировка                                           | %       | 0%           | 0%            | 0%           | 0%            |
| Скорректированная цена                                  | руб./м2 | 63 634       | 67 808        | 61 543       | 71 385        |
| Материал стен                                           |         | кирпич       | панель        | панель       | панель        |
| Корректировка                                           | %       | 0,00%        | 8,00%         | 8,00%        | 8,00%         |
| Скорректированная цена                                  | руб./м2 | 63 634       | 73 233        | 66 466       | 77 095        |
| Этаж/Этажность                                          |         | 9/9          | 8/11          | 6/9          | 4/9           |
| Корректировка на этаж                                   |         | -2,0%        | -2,0%         | -2,0%        | -2,0%         |
| Скорректированная цена                                  | руб./м2 | 62 362       | 71 768        | 65 137       | 75 553        |
| Общая площадь                                           | м2      | 50-90        | 47,9          | 57,3         | 52,0          |
| Отношение площади объекта оценки к аналогам             |         | 1,00         | 0,93          | 1,00         | 1,00          |
| Корректировка на площадь                                | %       | 0,00%        | -7,00%        | 0,00%        | 0,00%         |
| Скорректированная цена                                  | руб./м2 | 62 362       | 66 744        | 65 137       | 75 553        |
| Наличие мебели                                          |         | отсутствует  | присутствует  | присутствует | присутствует  |
| Корректировка                                           | коэф.   | 0,00         | 0,00          | 0,00         | 0,00          |
| Корректировка                                           | %       | -3,00%       | -3,00%        | -3,00%       | -3,00%        |
| Скорректированная цена                                  | руб./м2 | 60 491       | 64 742        | 63 183       | 73 287        |
| Тип отделки                                             |         | без отделки  | косметический | евро         | косметический |
| Корректировка на состояние                              | руб     | -8 000       | -8 000        | -10 025      | -8 000        |
| Корректировка на состояние                              | %       | -12,8%       | -12,0%        | -15,4%       | -10,6%        |
| Скорректированная цена                                  | руб./м2 | 52 491       | 56 742        | 53 158       | 65 287        |
| Источник информации                                     |         | www.avito.ru | www.avito.ru  | ufa.move.ru  | ufa.move.ru   |
| Дата продажи                                            |         | 00.01.1900   | 00.01.1900    | 00.01.1900   | 00.01.1900    |
| Суммарная поправка по аналогу                           | %       | 22,03%       | 36,19%        | 32,59%       | 27,79%        |
| Коэффициент вариации                                    | %       | 10,3%        |               |              |               |
| Весовой коэффициент                                     | коэф.   | 1,00         | 0,271         | 0,242        | 0,255         |
| Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади | руб./м2 | 56 903       |               |              |               |

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом трехкомнатных квартир

| № п/п | Адрес                                   | Цена предложения, руб. | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Площадь | Этаж | Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел. |
|-------|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|---------------------------------------------------------|
| 1     | Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 66/2 | 6 150 000              | Квартира расположена в самом центре города с шаговой доступностью ко всей периферии. Напротив дома школа и детский сад, фитнес центр с бассейном и различные уходовые студии Парикмахерская, салон маникюра, массажные центры, вся сеть магазинов и многое другое. Собственник один, по договору купли продажи с 2010 года. Квартира находится в тамбуре на два хозяина с личной системой | 86,3    | 1/10 | www.avito.ru<br>05.12.2023<br>8-917-441-75-39           |



хранения, а так же есть общая кладовая в коридоре. В квартире имеется на лоджии погреб, что очень удобно для хранения как продуктов, так и различного вида вещей. В квартире полностью остается вся обстановка мебель, спальные гарнитуры, шкафы, столы и тумбы, холодильник и стиральная машина, водонагреватель, люстры. (мозильник только хозяева заберут) Все остальное входит в стоимость квартиры. Рассмотрим все виды продажи. (ипотека, материнский капитал, все виды сертификатов)

|   |                                      |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |     |                                                                                 |
|---|--------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|---------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | Благовещенск, ул. Седова, 118/1      | 5 100 000 | Продается 3-х комнатная квартира , в хорошем состоянии, в центре города, все а шаговой доступности. Магазины, банки, школа, дет.сады, за домом расположены, дет., площадка и замечательный парк, для отдыха семей.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 67   | 1/9 | <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a><br>25.11.2023<br>8-917-760-61-68 |
| 3 | Благовещенск, ул. Демьяна Бедного,95 | 5 300 000 | Продается трехкомнатная квартира с шикарном ремонтом по улице Демьяна Бедного дом 95, 2/9, 70 квадратных метра, комнаты 2+1, все комнаты большие, с большой спальни выход на утепленную лоджию, в лоджии встроенный шкаф, балкон с зала. Большая просторная кухня, кухонный гарнитур остается, так же, как вся встроенная мебель. Закрывааемый тамбур на 2 квартиры. Все соседи порядочные, доброжелательные. В подъезде идет капитальный ремонт, лифт бесшумный. Дом находится в самом центре городского. Цена 5300 тысяч рублей, реальному покупателю торг, ипотека, сертификаты возможны.              | 70   | 2/9 | <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a><br>01.12.2023<br>8-987-251-46-92 |
| 4 | Благовещенск, ул. Демьяна Бедного,81 | 4 700 000 | Рядом с домом детская площадка, открытая парковка, магазин пятачка и магазин монетка, аптека. Также рядом спортивная площадка. На лестничной площадке 4 квартиры, квартира имеет бункер закрытый с железной дверью на две квартиры. Соседи порядочные, тихие, спокойные. Есть водонагреватель. Теплоснабжение и энергоснабжение центральное. Местоположение дома отличное. Рядом парк киселева, до него 5 минут ходьбы, также рядом 5 и 6 школы. Три минуты до детского сада. До остановки аптека 5-7 минут ходьбы. До рынка 10 минут ходьбы. Спорткомплекс импульс в 7 минутах ходьбы. Один собственник. | 63,6 | 4/9 | <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a><br>19.11.2023<br>8-986-960-46-11 |

Источник: СМИ

Таблица 9. Расчетная таблица сравнительным подходом трехкомнатных квартир

| Элемент сравнения         | Единица | Объект оценки | Объекты сравнения |           |           |           |
|---------------------------|---------|---------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|
|                           |         |               | 1                 | 2         | 3         | 4         |
| Цена предложения          | руб.    | Описание      | 6 150 000         | 5 100 000 | 5 300 000 | 4 700 000 |
| Цена за ед. общей площади | руб./м2 |               | 71 263            | 76 119    | 75 714    | 73 899    |
|                           |         |               | 40                |           |           |           |



| (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)                       |         |                                                                                            |                                         |                                 |                                       |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Корректировки                                                                                   | %       |                                                                                            |                                         |                                 |                                       |                                       |
| <b>Корректировка на торг</b>                                                                    | руб./м2 | -7,2%                                                                                      | -7,2%                                   | -7,2%                           | -7,2%                                 | -7,2%                                 |
| Скорректированная цена                                                                          |         | 66 132                                                                                     | 70 639                                  | 70 639                          | 70 639                                | 68 579                                |
| <b>Право собственности</b>                                                                      |         | Полное право собств.                                                                       | Полное право собств.                    | Полное право собств.            | Полное право собств.                  | Полное право собств.                  |
| <b>Корректировка</b>                                                                            | %       | 0%                                                                                         | 0%                                      | 0%                              | 0%                                    | 0%                                    |
| Скорректированная цена                                                                          | руб./м2 | 66 132                                                                                     | 70 639                                  | 70 639                          | 70 639                                | 68 579                                |
| <b>Условия финансирования</b>                                                                   |         | рыночные                                                                                   | рыночные                                | рыночные                        | рыночные                              | рыночные                              |
| <b>Корректировка</b>                                                                            | %       | 0%                                                                                         | 0%                                      | 0%                              | 0%                                    | 0%                                    |
| Скорректированная цена                                                                          | руб./м2 | 66 132                                                                                     | 70 639                                  | 70 639                          | 70 639                                | 68 579                                |
| <b>Условия оплаты</b>                                                                           |         | наличные/ипотека                                                                           | наличные/ипотека                        | наличные/ипотека                | наличные/ипотека                      | наличные/ипотека                      |
| <b>Корректировка</b>                                                                            | %       | 0%                                                                                         | 0%                                      | 0%                              | 0%                                    | 0%                                    |
| Скорректированная цена                                                                          | руб./м2 | 66 132                                                                                     | 70 639                                  | 70 639                          | 70 639                                | 68 579                                |
| <b>Условия продажи</b>                                                                          |         | выставлен на продажу                                                                       | выставлен на про-дажу                   | выставлен на про-дажу           | выставлен на про-дажу                 | выставлен на продажу                  |
| <b>Условия рынка (время продажи)</b>                                                            |         | 1-6 месяцев                                                                                | 1-6 месяцев                             | 1-6 месяцев                     | 1-6 месяцев                           | 1-6 месяцев                           |
| <b>Корректировка</b>                                                                            | %       | 0%                                                                                         | 0%                                      | 0%                              | 0%                                    | 0%                                    |
| Скорректированная цена                                                                          | руб./м2 | 66 132                                                                                     | 70 639                                  | 70 639                          | 70 639                                | 68 579                                |
| <b>Телефон</b>                                                                                  |         | 8-917-441-75-39                                                                            | 8-917-760-61-68                         | 8-987-251-46-92                 | 8-986-960-46-11                       | 8-986-960-46-11                       |
| <b>Корректировка</b>                                                                            | %       | 0%                                                                                         | 0%                                      | 0%                              | 0%                                    | 0%                                    |
| Скорректированная цена                                                                          | руб./м2 | 66 132                                                                                     | 70 639                                  | 70 639                          | 70 639                                | 68 579                                |
| <b>Количество комнат</b>                                                                        |         | 3                                                                                          | 3                                       | 3                               | 3                                     | 3                                     |
| <b>Корректировка</b>                                                                            | %       | 0%                                                                                         | 0%                                      | 0%                              | 0%                                    | 0%                                    |
| Скорректированная цена                                                                          | руб./м2 | 66 132                                                                                     | 70 639                                  | 70 639                          | 70 639                                | 68 579                                |
| <b>Местоположение</b>                                                                           |         | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, Д. 13, кв. 60 | Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 66/2 | Благовещенск, ул. Седова, 118/1 | Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 81 | Благовещенск, ул. Демьяна Бедного, 81 |
| <b>Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району</b> | %       | 0,87                                                                                       | 0,87                                    | 0,87                            | 0,87                                  | 0,87                                  |
| <b>Корректировка</b>                                                                            | %       | 0%                                                                                         | 0%                                      | 0%                              | 0%                                    | 0%                                    |
| Скорректированная цена                                                                          | руб./м2 | 66 132                                                                                     | 70 639                                  | 70 639                          | 70 639                                | 68 579                                |
| <b>Наличие балкона</b>                                                                          |         | есть                                                                                       | есть                                    | есть                            | есть                                  | есть                                  |
| <b>Корректировка, руб.</b>                                                                      |         | 0                                                                                          | 0                                       | 0                               | 0                                     | 0                                     |
| <b>Корректировка</b>                                                                            | %       | 0%                                                                                         | 0%                                      | 0%                              | 0%                                    | 0%                                    |
| Скорректированная цена                                                                          | руб./м2 | 66 132                                                                                     | 70 639                                  | 70 639                          | 70 639                                | 68 579                                |



|                                                         |             |              |              |              |              |
|---------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Материал стен                                           | кирпич      | кирпич       | панель       | панель       | панель       |
| Корректировка                                           | %           | 0,00%        | 8,00%        | 8,00%        | 8,00%        |
| Скорректированная цена                                  | руб./м2     | 66 132       | 76 290       | 75 884       | 74 065       |
| Этаж/Этажность                                          | 1/9         | 1/10         | 1/9          | 2/9          | 4/9          |
| Корректировка на этаж                                   |             | 0,0%         | 0,0%         | -8,0%        | -8,0%        |
| Скорректированная цена                                  | руб./м2     | 66 132       | 76 290       | 69 813       | 68 140       |
| Общая площадь                                           | м2          | 86,30        | 67,0         | 70,0         | 63,6         |
| 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     | 66 132       | 76 290       | 69 813       | 68 140       |
| Наличие мебели                                          |             | отсутствует  | присутствует | присутствует | присутствует |
| Корректировка                                           | коэф.       | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         |
| Корректировка                                           | %           | -3,00%       | -3,00%       | -3,00%       | -3,00%       |
| Скорректированная цена                                  | руб./м2     | 64 148       | 74 001       | 67 719       | 66 096       |
| Тип отделки                                             | без отделки | евро         | евро         | евро         | евро         |
| Корректировка на состояние                              | руб         | -10 025      | -10 025      | -10 025      | -10 025      |
| Корректировка на состояние                              | %           | -15,2%       | -13,1%       | -14,4%       | -14,7%       |
| Скорректированная цена                                  | руб./м2     | 54 123       | 63 976       | 57 694       | 56 071       |
| Источник информации                                     |             | www.avito.ru | www.avito.ru | www.avito.ru | www.avito.ru |
| Дата продажи                                            |             | 05.12.2023   | 25.11.2023   | 19.11.2023   | 19.11.2023   |
| Суммарная поправка по аналогу                           | %           | 22,36%       | 28,34%       | 37,56%       | 37,91%       |
| Коэффициент вариации                                    | %           | 7,4%         |              |              |              |
| Весовой коэффициент                                     | коэф.       | 1,00         | 0,258        | 0,234        | 0,233        |
| Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади | руб./м2     | 57 960       |              |              |              |

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10. Расчет стоимости квартир

| № | Кадастровый номер | Адрес                                                                                      | Площадь, кв.м. | Количество комнат | Этаж | Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб. | Стоимость объекта оценки, ки, руб. |
|---|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 1 | 02:69:010401:4811 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 3  | 79,20          | 3                 | 1    | 57 960                              | 4 590 412                          |
| 2 | 02:69:010401:4799 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 28 | 58,6           | 2                 | 8    | 58 234                              | 3 412 508                          |
| 3 | 02:69:010401:4803 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 28 | 60             | 2                 | 8    | 58 234                              | 3 494 035                          |



|    |                   |                                                                                             |      |   |   |        |           |
|----|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|---|--------|-----------|
| 4  | 02:69:010401:4807 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, Д. 13, кв. 31  | 60   | 2 | 9 | 56 903 | 3 414 154 |
| 5  | 02:69:010401:4828 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, Д. 13, кв. 35  | 58,7 | 2 | 5 | 58 234 | 3 418 331 |
| 6  | 02:69:010401:4834 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, Д. 13, кв. 59  | 58,9 | 2 | 7 | 58 234 | 3 429 978 |
| 7  | 02:69:010401:4835 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, Д. 13, кв. 60  | 37,6 | 1 | 7 | 57 841 | 2 174 816 |
| 8  | 02:69:010401:4837 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, Д. 13, кв. 62  | 58,2 | 2 | 7 | 58 234 | 3 389 214 |
| 9  | 02:69:010401:4838 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, Д. 13, кв. 63  | 58,6 | 2 | 8 | 58 234 | 3 412 508 |
| 10 | 02:69:010401:4841 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, Д. 13, кв. 66  | 58,6 | 2 | 8 | 58 234 | 3 412 508 |
| 11 | 02:69:010401:4842 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, Д. 13, кв. 67  | 58,5 | 2 | 9 | 56 903 | 3 328 800 |
| 12 | 02:69:010401:4846 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, Д. 13, кв. 70  | 58,4 | 2 | 9 | 56 903 | 3 323 110 |
| 13 | 02:69:010401:4704 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, Д. 13, кв. 108 | 79,5 | 3 | 1 | 57 960 | 4 607 800 |



## Примечание к таблице:

Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, все в собственности.

Условия финансирования не проводилась, все рыночные

Корректировка на условия продажи не проводилась, все типичные

Корректировка на условия рынка (срок экспозиции). При подборе аналогов для расчета, Оценщиком приняты в расчет аналоги, объявления о продаже которых опубликованы не более чем 6 месяцев от даты оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на количество комнат не проводилась, все объекты являются сопоставимыми.

Корректировка на торг: Проводилась согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры» под редакцией Лейфера Л. А. 2022г., стр.259

| Класс объектов                        | Неактивный рынок |                        |
|---------------------------------------|------------------|------------------------|
|                                       | Среднее          | Доверительный интервал |
| <b>Цены предложений квартир</b>       |                  |                        |
| 1. Старый фонд                        | 9.5%             | 8.6% 10.5%             |
| 2. Массовое жилье советской постройки | 8.1%             | 7.2% 9.0%              |
| 3. Массовое современное жилье         | 7.2%             | 6.4% 8.0%              |
| 4. Жилье повышенной комфортности      | 7.3%             | 6.4% 8.2%              |

Рис. 2 Скидки на торг

Корректировка на местоположение проводилась, согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры» под редакцией Лейфера Л. А. 2022г., стр.108

| Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Доверительный интервал |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье     |                  |                        |
| Культурный и исторический центр                                                          | 1.00             | 1.00 1.00              |
| Центры деловой активности, зоны точечной застройки                                       | 0.92             | 0.91 0.94              |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы                      | 0.87             | 0.86 0.89              |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки                                             | 0.82             | 0.79 0.85              |
| Окраины городов, промзоны                                                                | 0.71             | 0.67 0.75              |

Рис.3 корректировки на местоположение

Корректировка на наличие балкона не проводилась, у всех объектов есть балкон.

Корректировка на материал стен проводилась согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры» под редакцией Лейфера Л. А. 2022г., стр.156

| цены квартир для классов |                                                                                                                        | аналог          |                  |                 |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| объект оценки            | 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности | кирпичные стены | монолитные стены | панельные стены |
|                          | кирпичные стены                                                                                                        | 1.00            | 1.02             | 1.08            |
|                          | монолитные стены                                                                                                       | 0.98            | 1.00             | 1.06            |
|                          | панельные стены                                                                                                        | 0.93            | 0.94             | 1.00            |

Рис.4 корректировки на материал стен

Корректировка на этаж расположения проводилась согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры» под редакцией Лейфера Л. А. 2022г., стр.174

| цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье |                | Аналог       |                |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|-------------|
| Объект оценки                                                                                                          | средний этаж   | средний этаж | последний этаж | первый этаж |
|                                                                                                                        | средний этаж   | 1.00         | 1.02           | 1.08        |
|                                                                                                                        | последний этаж | 0.98         | 1.00           | 1.06        |
|                                                                                                                        | первый этаж    | 0.92         | 0.94           | 1.00        |

Рис.5 корректировки на этаж расположение

Корректировка на площадь проводилась согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры» под редакцией Лейфера Л. А. 2022г., стр.163

| Данные для корректировки цен квартир в городах с численностью менее миллиона из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье |        |        |       |       |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-------|-------|--------|
| Площадь, кв.м.                                                                                                                                                              |        | аналог |       |       |        |
| объект оценки                                                                                                                                                               | <30    | <30    | 30-50 | 50-90 | 90-150 |
|                                                                                                                                                                             | <30    | 1.00   | 1.07  | 1.15  | 1.17   |
|                                                                                                                                                                             | 30-50  | 0.93   | 1.00  | 1.07  | 1.09   |
|                                                                                                                                                                             | 50-90  | 0.87   | 0.93  | 1.00  | 1.02   |
| объект оценки                                                                                                                                                               | 90-150 | 0.85   | 0.92  | 0.98  | 1.00   |

Рис.6 Корректировки на площадь.



Корректировка на отделку проводилась согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры» под редакцией Лейфера Л. А. 2022г., стр.205

| Состояние отделки объекта |                                  | объект-аналог                |             |                                  |                      |             |            |         |
|---------------------------|----------------------------------|------------------------------|-------------|----------------------------------|----------------------|-------------|------------|---------|
|                           |                                  | Требуется капитальный ремонт | Без отделки | Требуется косметического ремонта | Под чистовую отделку | Современный | Комфортный | Элитный |
| Объект оценки             | Требуется капитального ремонта   | 0                            | -1400       | -6323                            | -9400                | -11505      | -16451     | -22313  |
|                           | Без отделки                      | 1480                         | 0           | -4843                            | -8000                | -10025      | -14971     | -20833  |
|                           | Требуется косметического ремонта | 6323                         | 4843        | 0                                | 3157                 | 5182        | 10128      | 15990   |
|                           | Под чистовую отделку             | 9400                         | 8000        | 3157                             | 0                    | 2025        | 5971       | 12833   |
|                           | Современный                      | 11505                        | 10025       | 5182                             | 2025                 | 0           | 4946       | 10808   |
|                           | Комфортный                       | 16451                        | 14971       | 10128                            | 5971                 | 4946        | 0          | 5862    |
|                           | Элитный                          | 22313                        | 20833       | 15990                            | 12833                | 10808       | 5862       | 0       |

Рис.7 корректировки на отделку

Корректировка на наличие мебели проводилась согласно <https://statirelt.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.8 корректировки на наличие мебели

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

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

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

$$U_v = (1 - I / \Sigma I) / (n - 1) \quad (14)$$

где  $U_v$  - удельный вес аналога

$I$  - абсолютная величина суммарной поправки

$n$  - количество аналогов

Стоимость квартир, определенная сравнительным подходом, составляет на дату оценки составляет:

| № | Кадастровый номер | Адрес                                                                                      | Площадь, кв.м. | Стоимость объекта оценки, руб. |
|---|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|
| 1 | 02:69:010401:4811 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 3  | 79,20          | 4 590 412                      |
| 2 | 02:69:010401:4799 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 28 | 58,6           | 3 412 508                      |
| 3 | 02:69:010401:4803 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 31 | 60             | 3 494 035                      |
| 4 | 02:69:010401:4807 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 31 | 60             | 3 414 154                      |



|    |                   |                                                                                             |      |           |
|----|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|
|    |                   | щенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 35                                       |      |           |
| 5  | 02:69:010401:4828 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 54  | 58,7 | 3 418 331 |
| 6  | 02:69:010401:4834 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 59  | 58,9 | 3 429 978 |
| 7  | 02:69:010401:4835 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 60  | 37,6 | 2 174 816 |
| 8  | 02:69:010401:4837 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 62  | 58,2 | 3 389 214 |
| 9  | 02:69:010401:4838 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 63  | 58,6 | 3 412 508 |
| 10 | 02:69:010401:4841 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 66  | 58,6 | 3 412 508 |
| 11 | 02:69:010401:4842 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 67  | 58,5 | 3 328 800 |
| 12 | 02:69:010401:4846 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 70  | 58,4 | 3 323 110 |
| 13 | 02:69:010401:4704 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 108 | 79,5 | 4 607 800 |

### 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, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, определенная по состоянию на 21 декабря 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. 3   | 02:69:010401:4811 | 79,20          | 4 590 000<br>(Четыре миллиона пятьсот девяносто тысяч) рублей        |
| 2  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 28  | 02:69:010401:4799 | 58,6           | 3 413 000<br>(Три миллиона четыреста тридцать тысяч) рублей          |
| 3  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 31  | 02:69:010401:4803 | 60             | 3 494 000<br>(Три миллиона четыреста девяносто четыре тысячи) рублей |
| 4  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 35  | 02:69:010401:4807 | 60             | 3 414 000<br>(Три миллиона четыреста четырнадцать тысяч) рублей      |
| 5  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 54  | 02:69:010401:4828 | 58,7           | 3 418 000<br>(Три миллиона четыреста восемнадцать тысяч) рублей      |
| 6  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 59  | 02:69:010401:4834 | 58,9           | 3 430 000<br>(Три миллиона четыреста тридцать тысяч) рублей          |
| 7  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 60  | 02:69:010401:4835 | 37,6           | 2 175 000<br>(Два миллиона сто семьдесят пять тысяч) рублей          |
| 8  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 62  | 02:69:010401:4837 | 58,2           | 3 389 000<br>(Три миллиона триста восемьдесят девять тысяч) рублей   |
| 9  | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 63  | 02:69:010401:4838 | 58,6           | 3 413 000<br>(Три миллиона четыреста тридцать тысяч) рублей          |
| 10 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 66  | 02:69:010401:4841 | 58,6           | 3 413 000<br>(Три миллиона четыреста тридцать тысяч) рублей          |
| 11 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 67  | 02:69:010401:4842 | 58,5           | 3 329 000<br>(Три миллиона триста двадцать девять тысяч) рублей      |
| 12 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 70  | 02:69:010401:4846 | 58,4           | 3 323 000<br>(Три миллиона триста двадцать три тысячи) рублей        |
| 13 | Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 108 | 02:69:010401:4704 | 79,5           | 4 608 000<br>(Четыре миллиона шестьсот восемь 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                               |



## 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

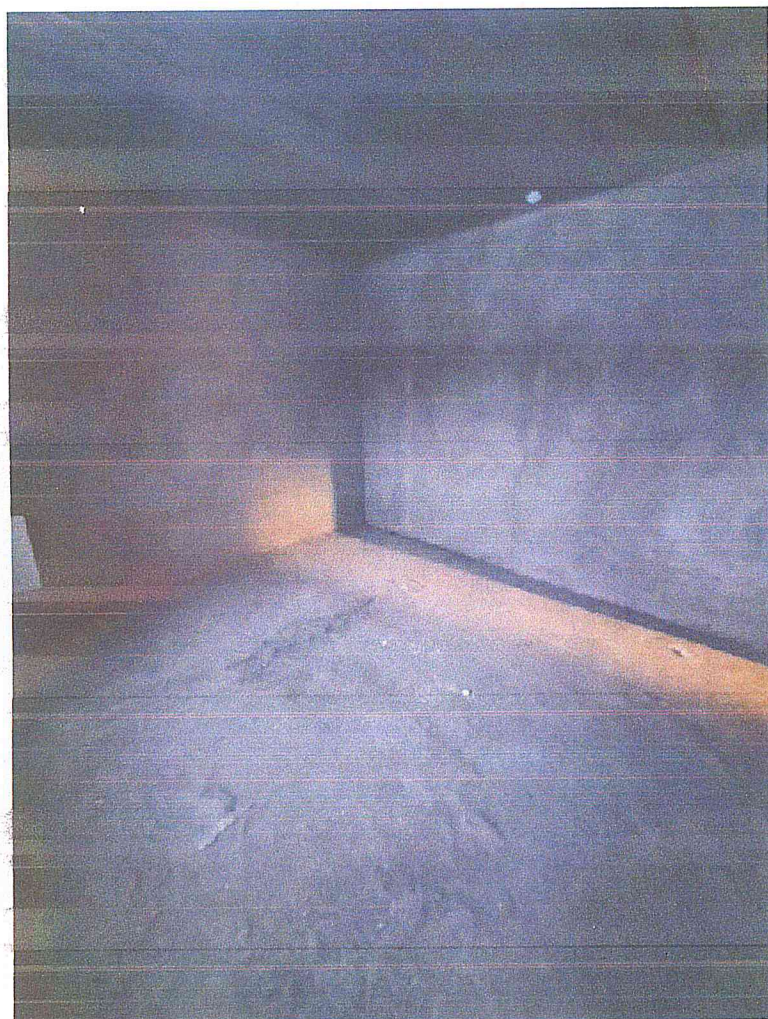
1. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. - С-Пб., 1997.
2. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М., 1994.
3. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., 1995.
4. С.В. Грибовский. Методы капитализации доходов. - С-Пб., 1997.
5. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р). - М., 1990.
6. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. - М., 2002.
7. Мжельски М.Б., Ахметов О.А. Один из подходов к определению ликвидационной стоимости//Вопросы Оценки. №3, 2002.
8. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2020. Квартиры» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022г.
9. Сайты бесплатных объявлений: [www.avito.ru](http://www.avito.ru)

## ПРИЛОЖЕНИЯ



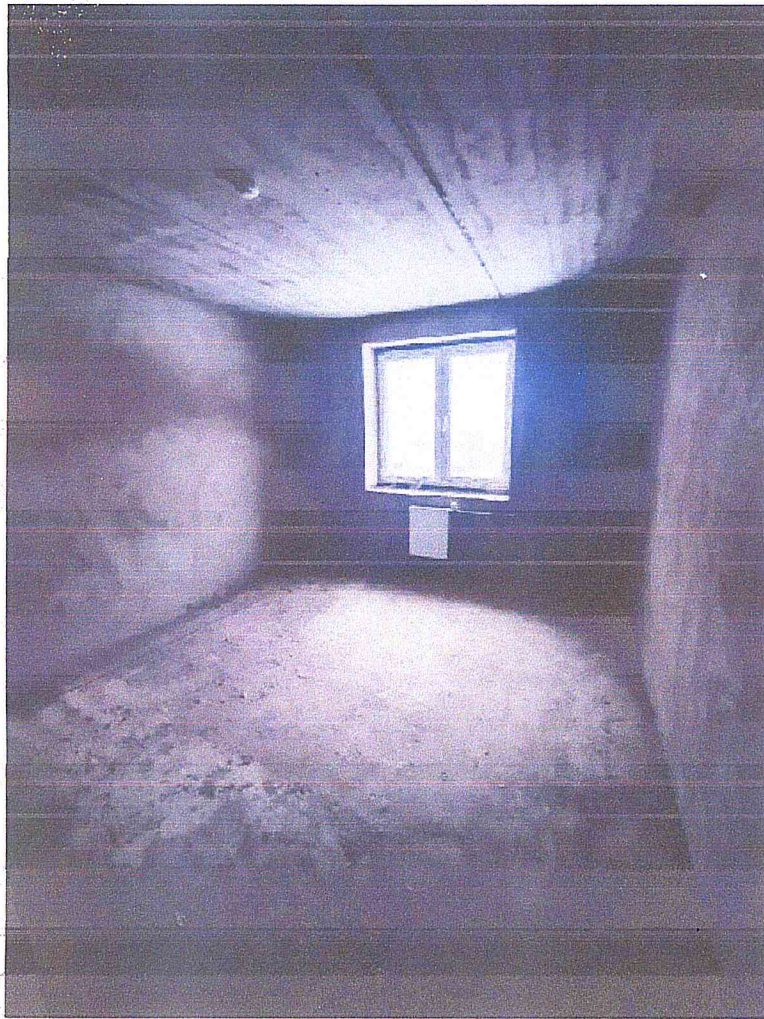


квартира 108 (1).jpg



квартира 108 (11).jpg





квартира 28 (10).jpg

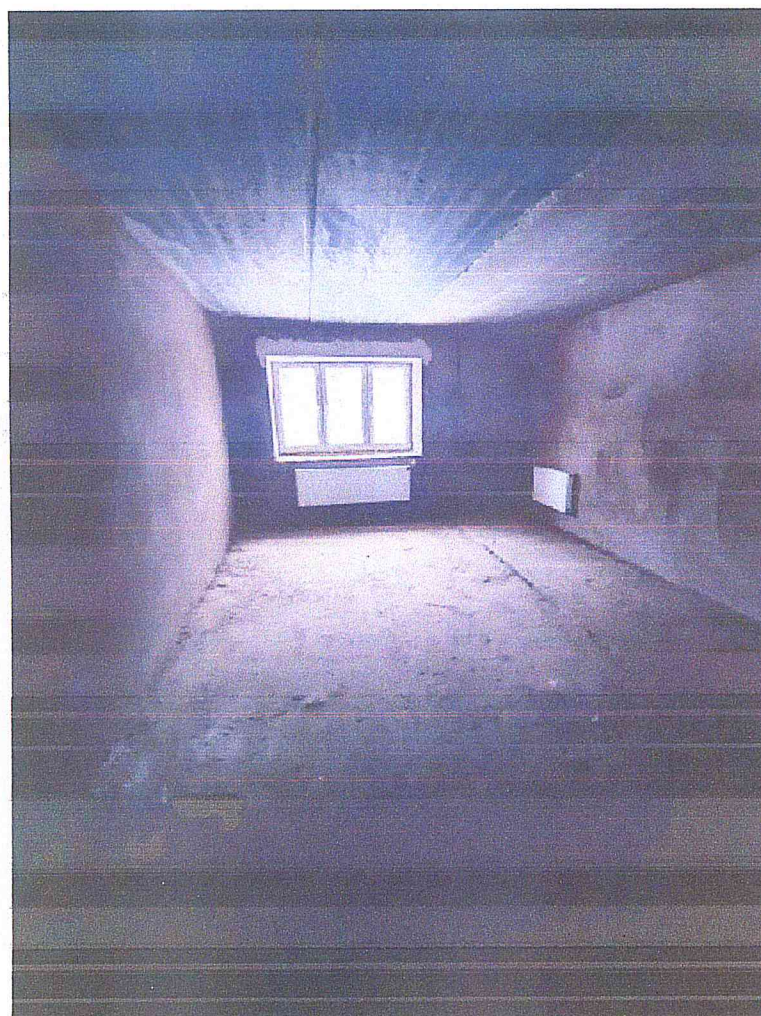


квартира 28 (11).jpg





квартира 3 (12).jpg



квартира 3 (13).jpg





квартира 31 (11).jpg

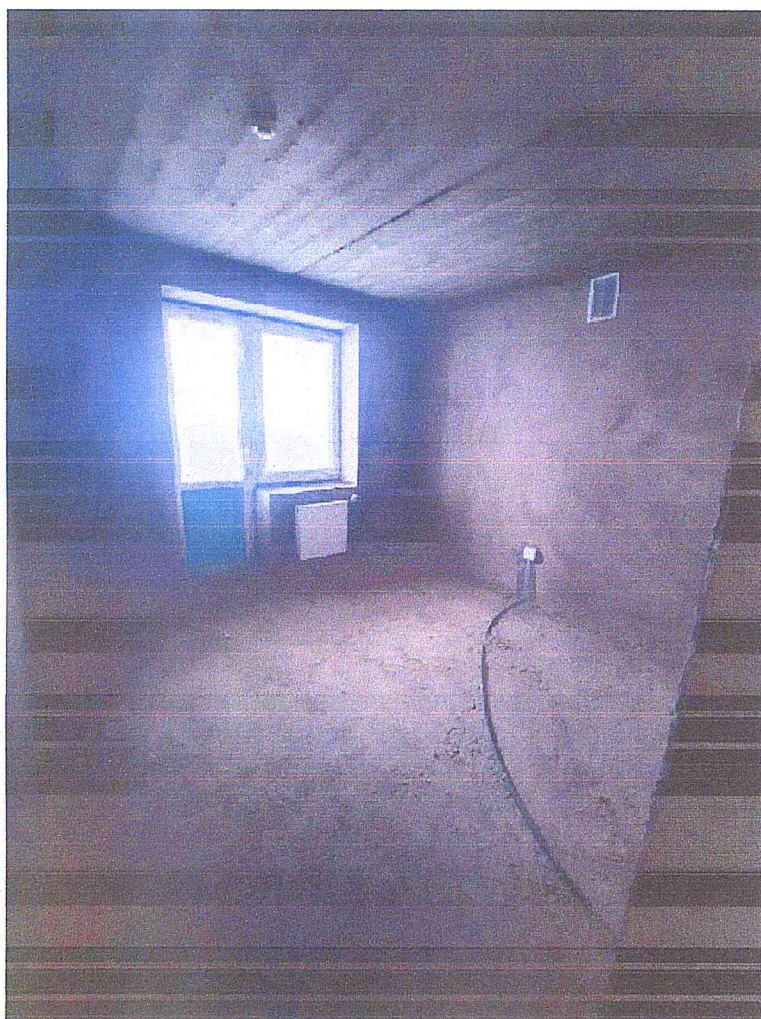


квартира 31 (12).jpg



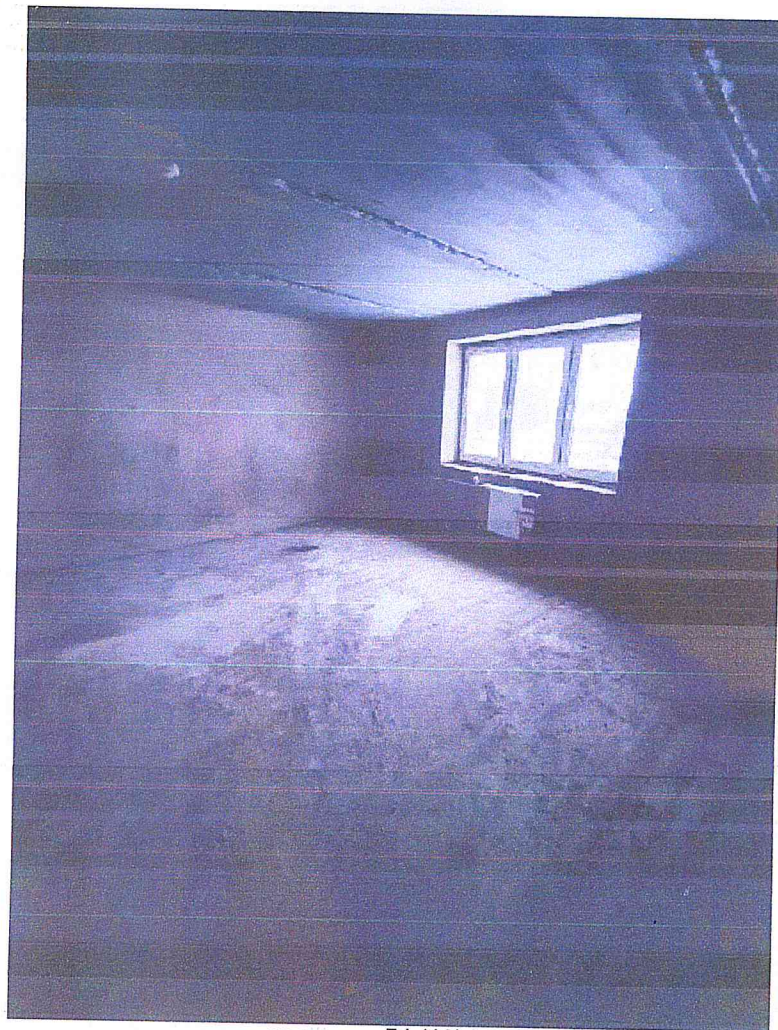


квартира 35 (3).jpg

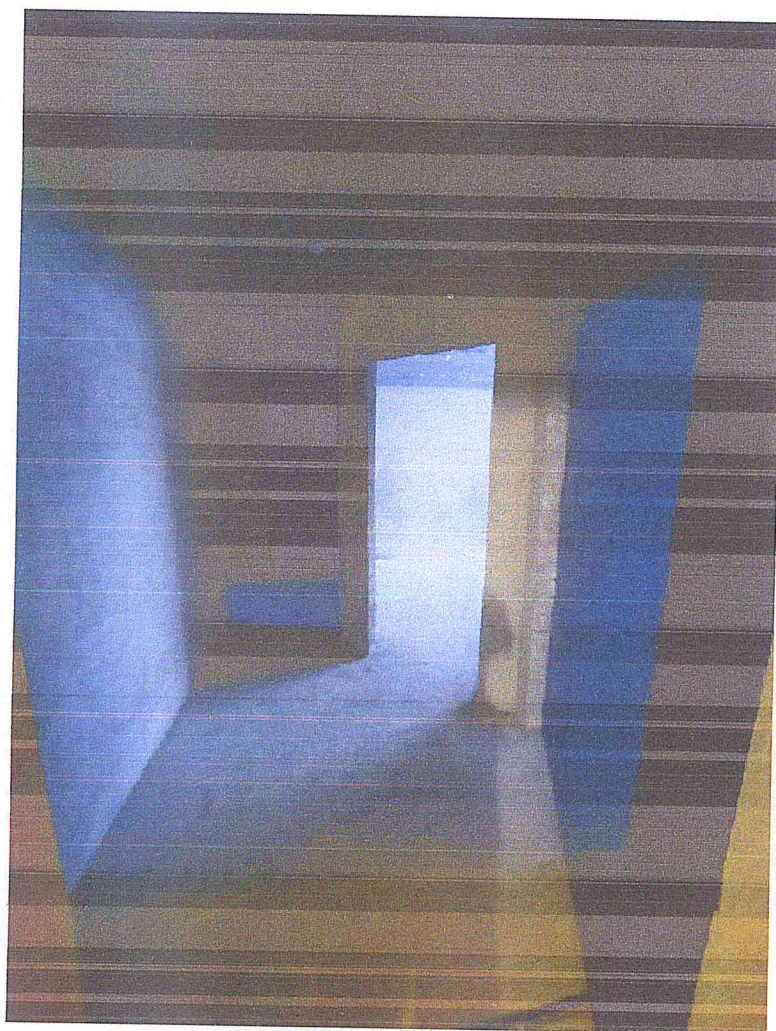


квартира 35 (4).jpg



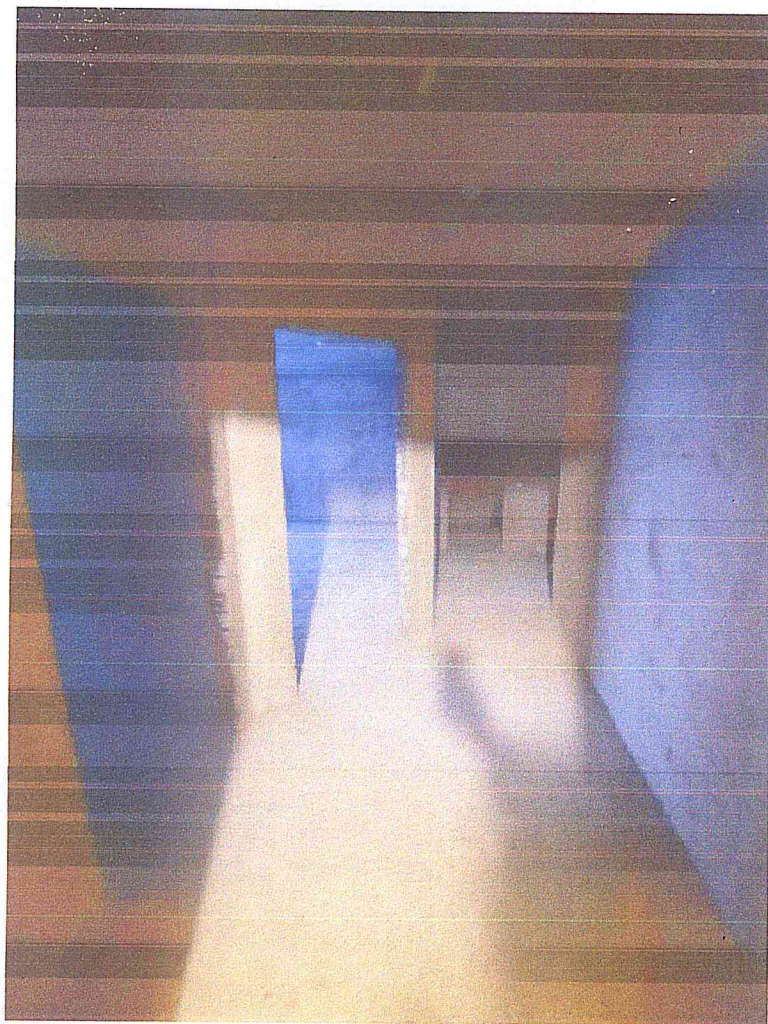


квартира 54 (12).jpg

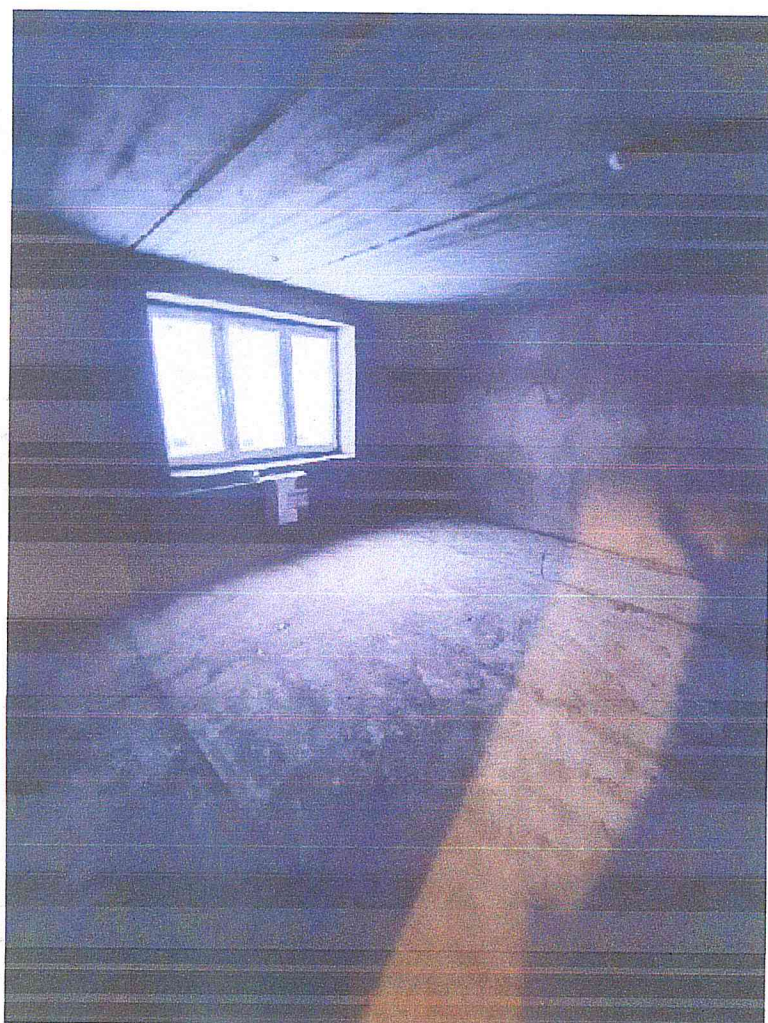


квартира 54 (2).jpg





квартира 59 (1).jpg

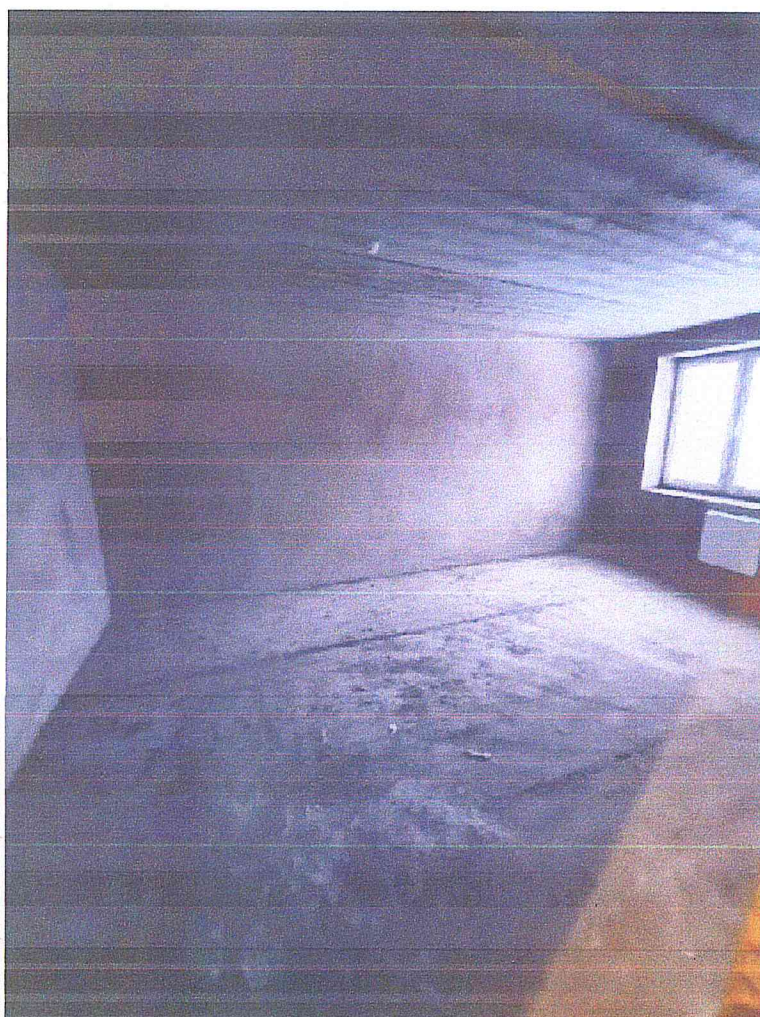


квартира 59 (10).jpg





квартира 60 (5).jpg



квартира 60 (6).jpg



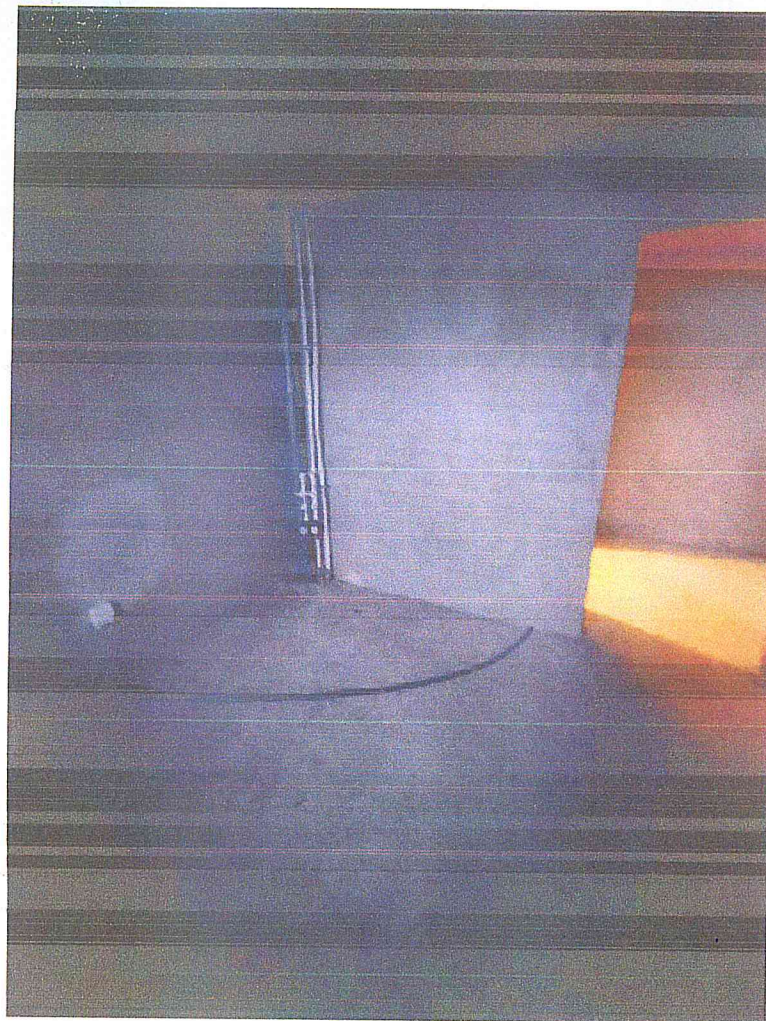


квартира 63 (1).jpg



квартира 63 (12).jpg





квартира 66 (3).jpg

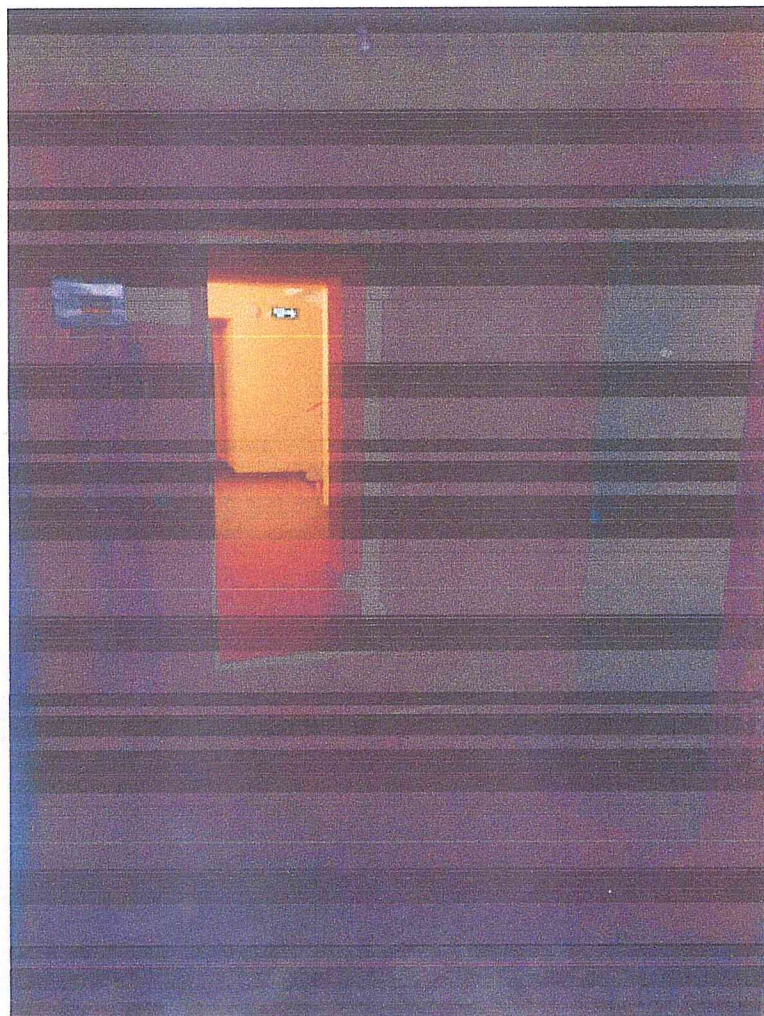


квартира 66 (4).jpg



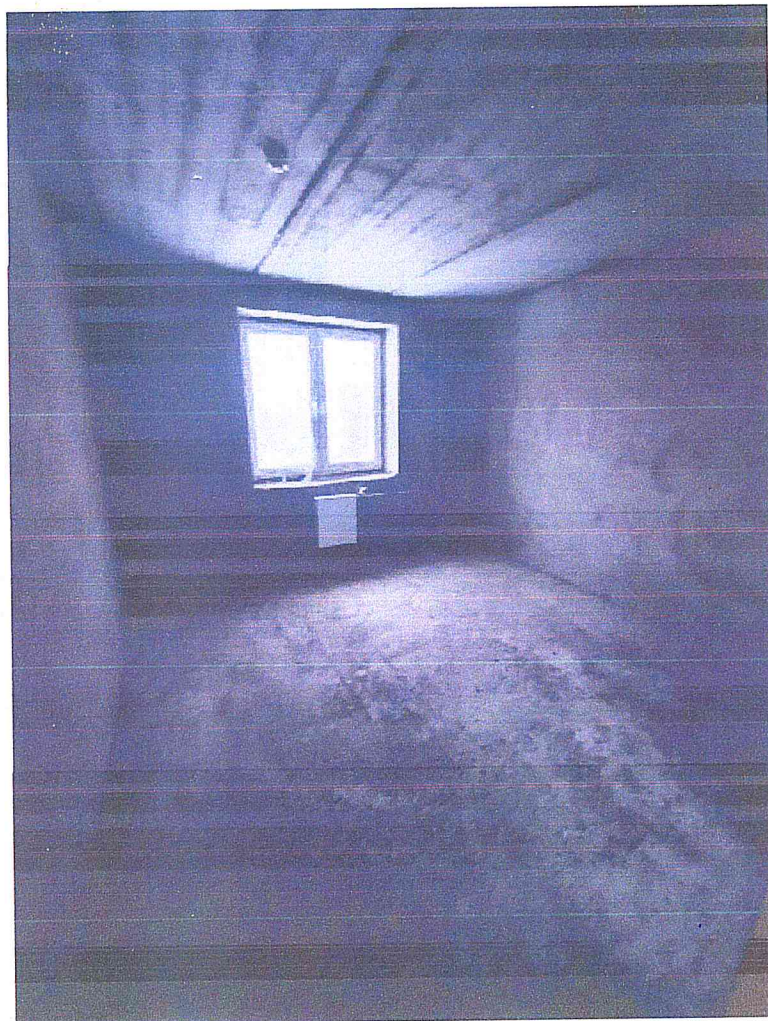


квартира 67 (3).jpg



квартира 67 (5).jpg





квартира 70 (7).jpg



квартира 70 (9).jpg





общий вид (1).jpeg



общий вид (2).jpeg