



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 560/1-23

**об оценке рыночной стоимости квартиры
с кад.№ 02:55:020216:2642, площадью 41,5 кв.м.,
расположенной по адресу: Респ. Башкортостан,
г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера,
д. 3/6, кв.23**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

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

г. Уфа – 2023 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 21/387=04 от 29.11.2021г. произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – квартиры, расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.23.

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 квартиры с кад.№ 02:55:020216:2642, площадью 41,5 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.23, определенная по состоянию на 08 декабря 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.23	02:55:020216:2642	41,5	4 576 000 (Четыре миллиона пятьсот семьдесят шесть тысяч) рублей

Все расчеты произведены в соответствии с требованиями: Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон); Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» утверждённые приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

С уважением,
Генеральный директор
оценщик

Тухватуллин Т.Д.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки
Договор №21/387=04 от 29.11.2021г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость квартиры с кад.№ 02:55:020216:2642, площадью 41,5 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.23, подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартиры с кад.№ 02:55:020216:2642, площадью 41,5 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.23, определенная по состоянию на 08 декабря 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.23	02:55:020216:2642	41,5	4 576 000 (Четыре миллиона пятьсот семьдесят шесть тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

08 декабря 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 560/1-23 от 08 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, кв.м.	Количество комнат	Этаж
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.23	02:55:020216:2642	41,5	1	4

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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности

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

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

2.11 Указание на форму составления отчета об оценке

На бумажном носителе и в форме электронного документа PDF формата.

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

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

2.13 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Нет необходимости.

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

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этаж
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Ordжоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.23	02:55:020216:2642	41,5	1	4

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, г. Уфа, Р-н Ordжоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.23	02:55:020216:2642	41,5	29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-268863882

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 оценки. Информация об использованных при проведении расчетов аналогах подтверждается прилагающимися к отчету копиями Интернет-страниц. 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, 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 CAO «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 CAO "РЕСО-Гарантия", полис №922/2496528033 от 24.11.2023 г. сроком с 03.12.2023 г. по 02.12.2024 г. на сумму 30 000 000 руб г. 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 неправомочных 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).

Таблица 1.

Характеристика объектов оценки

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.23	02:55:020216:2642	41,5	1	26	4	без отделки	1 893 906,10
<i>Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр</i>								
Таблица 2 Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта								
Конструктивное решение								
Год постройки	2021							Состояние
Фундамент	монолитный ж/б							хорошее
Стены	монолитный каркас, кирпич, шт-ка по утеплителю							хорошее
Перекрытия	монолитные ж/б							хорошее
Крыша	кровля плоская, рулонная							хорошее
Полы	бетонные							хорошее
Проемы	окна -пластиковые, дверь входная железная							хорошее
Отделка	без отделки							требуется ремонт
Благоустройство	водопровод, канализация, отопление, лифты, электроосвещение							хорошее
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

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkartgo2021@mail.ru

Таблица 3. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Уфа, ул. Блюхера, 3/1	4 250 000	Продается однокомнатная квартира общей площадью 35,3 кв.м. на 8 этаже жилого кирпичного дома по ул Блюхера 3/1. Жилая площадь 18,4 кв.м., кухня 8,3 кв.м. Раздельный санузел. В квартире натяжные потолки. Установлены пластиковые окна, кухонный гарнитур, установлен вместительный шкаф-купе. Остаётся большой удобный диван, стиральная машинка, телевизор на кухне, камин. Большая лоджия 7,5 кв.м. Дом теплый, кирпичный, зимой в квартире очень тепло. Тихие адекватные соседи. Из окон открывается потрясающий вид на лес и реку Белая. Имеется шлагбаум, всегда есть свободные парковочные места. Один собственник, квартира в ипотеке (Сбербанк). Ключи в день сделки.	35,3	8/10	www.avito.ru 28.11.2023 8-917-410-29-43
2	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Блюхера, 3/6	4 600 000	Квартира на 5 этаже.Общая площадь - 37,4кв.м..Квартира с ремонтом:- полы: выровнены, хороший ламинат- стены: выровнены и окрашены- установлены новые межкомнатные двери,- пластиковые окна,- натяжные потолки- новые счётчики по воде и электричеству.Санузел облицован керамической плиткой, подготовлено место под стиральную машину (выводы для подключения к коммуникациям, розетка).Взрослый собственник , чистая продажа.На 1-ом этаже - консьерж.По всему периметру дома установлена система видеонаблюдения.	37,4	5/25	www.avito.ru 28.11.2023 8-917-460-16-27
3	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Блюхера, 3/8	7 500 000	Продается однокомнатная квартира по ул. Блюхера,3/8. Квартира находится на 13-м этаже. Общая площадь 55 кв.м. , кухня 11 кв.м. Лоджия застеклена, утеплена - 6 кв.м. Прихожая 16 кв.м. Санузел раздельный.Потолки 3 метра. В квартире сделан качественный ремонт только из качественных материалов. Ремонт сделали для себя.Квартира видовая. Развитая инфраструктура.Один взрослый собственник. Без долгов и обременений. В собственности более 5 лет.Ипотека возможна. Помощь в одобрении ипотеки. Полное юридическое сопровождение сделки.	55	13/19	www.avito.ru 09.11.2023 8-986-960-47-29
4	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Блюхера, 3/8	5 500 000	Это квартира доступна по ипотечной ставке 9,9%!!Однокомнатная квартира, расположенная по адресу: ул. Блюхера, д. 3/8, 4/16 этажность. Продается однокомнатная квартира, кухня -гостиная, площадь кухни увеличена за счет перепланировки, в тихом экологически чистом районе, с видом на реку Белая, в окружении леса, с пением птиц .Квартира удобной планировки. Жилой комплекс „Зелёный берег” находится в шаговой доступности от спорт комплекса „Зорге”, парка „Гафури ”, школы-лицея Содружество., детского сада. В доме расположен частный детский сад. На территории детские площадки. Территория и подъезды оснащены видеокameraми. . одъезд двусторонний. На территории комплекса продуктовый магазин.. В квартире встроенная мебель, теп-	47,3	4/16	www.avito.ru 13.11.2023 8-962-523-23-97

лый пол, заезжайте и живите.Рядом Парк им. М. Гафури, Волшебный мир, Зорге фитнес. Отличная транспортная развязка, без пробок! Быстрый выезд на Проспект Октября. Рядом Шафиева, Рихарда Зорге, Блюхера, Комсомольская, Лесной проезд, Парковая. Можно купить в ипотеку по ставке 9,9%.

Источник: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки			Объекты сравнения		
		1	2	3	4		
Цена предложения	руб.	4 250 000	4 600 000	7 500 000	5 500 000		
Цена за ед. общей площади	руб./м2	120 397	122 995	136 364	116 279		
Корректировки	%	-4,2%	-4,2%	-4,2%	-4,2%		
Корректировка на торг							
Скорректированная цена	руб./м2	115 340	117 829	130 636	111 395		
Право собственности		Полное право совств.	Полное право совств.	Полное право совств.	Полное право совств.		
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%		
Скорректированная цена	руб./м2	115 340	117 829	130 636	111 395		
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные		
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%		
Скорректированная цена	руб./м2	115 340	117 829	130 636	111 395		
Условия оплаты		наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека		
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%		
Скорректированная цена	руб./м2	115 340	117 829	130 636	111 395		
Условия продажи		выставлен на продажу жу	выставлен на про- дажу	выставлен на про- дажу	выставлен на продажу		
Условия рынка (время продажи)		1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев		
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%		
Скорректированная цена	руб./м2	115 340	117 829	130 636	111 395		
Телефон		8-917-410-29-43	8-917-460-16-27	8-986-960-47-29	8-962-523-23-97		
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%		
Скорректированная цена	руб./м2	115 340	117 829	130 636	111 395		
Количество комнат		1	1	1	1		
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%		
Скорректированная цена	руб./м2	115 340	117 829	130 636	111 395		
Местоположение		Республика Башкор- тостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б,	Республика Баш- кортостан, Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Республика Баш- кортостан, Уфа, ул. Блюхера, 3/8	Республика Башкорто- стан, Уфа, ул. Блюхера, 3/8		

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkaargo2021@mail.ru

	кв.23	0,87	0,87	0,87	0,87
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дороговому району	%	0,87	0,87	0,87	0,87
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	115 340	117 829	130 636	111 395
Наличие балкона	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	115 340	117 829	130 636	111 395
Материал стен	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	115 340	117 829	130 636	111 395
Этаж/Этажность	4/26	8/10	5/25	13/19	4/16
Корректировка на этаж	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2	115 340	117 829	130 636	111 395
Общая площадь	м2	41,50	37,4	55,0	47,3
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,00	1,00	1,06	1,00
Корректировка на площадь	%	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	115 340	117 829	138 475	111 395
Тип отделки	без отделки	современный	современный	современный	современный
Корректировка на состояние	руб	-10 025	-10 025	-10 025	-10 025
Корректировка на состояние	%	-8,7%	-8,5%	-7,2%	-9,0%
Скорректированная цена	руб./м2	105 315	107 804	128 450	101 370
Источник информации		www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Дата продажи	%	28.11.2023	28.11.2023	13.11.2023	13.11.2023
Суммарная поправка по аналогу	%	12,89%	12,71%	17,44%	13,20%
Коэффициент вариации	%	10,9%			
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,257	0,230	0,255
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	110 271			
Стоимость объекта оценки	руб.	4 576 249			

Источник: расчеты Оценщика

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-2020. Квартиры» под редакцией Лейфера Л. А. 2022г., (стр.245).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6.0%	5.4%	6.7%
2. Массовое жилье советской постройки	5.0%	4.4%	5.6%
3. Массовое современное жилье	4.2%	3.8%	4.6%
4. Жилье повышенной комфортности	4.7%	4.2%	5.2%

Рис. 2 Скидки на торг

Корректировка на местоположение не проводилась, все объекты имеют сопоставимое местоположение согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2022. Квартиры» под редакцией Лейфера Л. А. 2020 г, (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 материал стен не проводилась, у всех объектов сопоставимый материал стен.

Корректировка на этаж расположения не проводилась, все объекты расположены на средних этажах.

Корректировка на площадь проводилась согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2020. Квартиры» под редакцией Лейфера Л. А. 2022 г, (стр.163).

Данные для корректировки цен квартир в городах-миллионниках из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье						
Площадь, кв. м.	аналог					
	<30	30-50	50-90	90-150		
объект оценки	<30	1.00	1.10	1.17	1.20	
	30-50	0.91	1.00	1.06	1.09	
	50-90	0.86	0.95	1.00	1.03	
	90-150	0.83	0.92	0.97	1.00	

Рис.4 Корректировки на площадь.

Корректировка на отделку проводилась согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2020. Квартиры» под редакцией Лейфера Л. А. 2022 г, (стр.205)

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
Требуется капитального ремонта	0	-1480	6323	-9480	-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	9480	8000	3157	0	-2025	-6971	-12833
Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

Рис.6 корректировки на отделку

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkapro2021@mail.ru
процентах. Он вычисляется по формуле:

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

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

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

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

где: U_v - удельный вес аналога
 I - абсолютная величина суммарной поправки
 n - количество аналогов
Удельный вес

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

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

где U_v - удельный вес аналога
 I - абсолютная величина суммарной поправки
 n - количество аналогов

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

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.23	02:55:020216:2642	41,5	4 576 249

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

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

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

Стоимость квартиры, полученная затратным подходом, в условиях активного рынка не отражает реального состояния 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 основываются на реальные цены купли-продажи на рынке недвижимости. В нашем случае мы использовали предположения 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 рыночной стоимости недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичной недвижимости, зафиксированная на рынке. 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 квартиры с кад.№ 02:55:020216:2642, площадью 41,5 кв.м., расположенной по адресу: Респ. Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.23, определенная по состоянию на 08 декабря 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.23	02:55:020216:2642	41,5	4 576 000 (Четыре миллиона пятьсот семьдесят шесть тысяч) рублей

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

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

15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Наименование, вид данных	Чем или кем устанавливаются	Источник получения
1	2	
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписки из ЕГРН, тех.паспорт, бух.справка (копии)	предоставлены Заказчиком
Аналоги для определения цен на объекты недвижимости СП	СМИ	Интернет сайты: www.avito.ru

16 СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

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

Отчет подготовил:

_____ Тухватуллин Т.Д.

Другие специалисты не привлекались.



