



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 212/20-23

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

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 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 объектов недвижимости – квартиры, расположенные по адресу: Респ. Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35.

Развернутая характеристика объекта оценки произведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться обособленно, а только в сочетании с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, определенная по состоянию на 21 декабря 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	46,60	2 457 000 (Два миллиона четыреста пятьдесят семь тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 3	02:31:110231:948	44,8	2 362 000 (Два миллиона триста шестьдесят две тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 13	02:31:110231:932	37,1	2 248 000 (Два миллиона двести сорок 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, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, подробное описание в разделе 7 «Описание объекта оценки».

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, определенная по состоянию на 21 декабря 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	46,60	2 457 000 (Два миллиона четыреста пятьдесят семь тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 3	02:31:110231:948	44,8	2 362 000 (Два миллиона триста шестьдесят две тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 13	02:31:110231:932	37,1	2 248 000 (Два миллиона двести сорок восемь тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

21 декабря 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 212/20-23 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

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж	Кол-во комнат
1	02:31:110231:947	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	46,60	1	1
2	02:31:110231:948	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 3	44,8	1	1
3	02:31:110231:932	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 13	37,1	1	1

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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности, вид права- хозяйственное ведение

Ограничения (обременения) этих прав: не зарегистрировано

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

2.2 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации через аукцион

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

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

2.4 Вид стоимости

Рыночная стоимость

2.5 Предпосылки стоимости

Предпосылки определения рыночной стоимости:

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

2.6 Дата оценки

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, 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.

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж	Кол-во комнат
1	02:31:110231:947	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	46,60	1	1
2	02:31:110231:948	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 3	44,8	1	1
3	02:31:110231:932	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 13	37,1	1	1

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

№	Адрес	Кадастровый номер	Право на объект	Выписка из ЕГРН
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	Хозяйственное ведение 02:31:110231:947-02/116/2023-1	13.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281463825
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 3	02:31:110231:948	Хозяйственное ведение 02:31:110231:948-02/116/2023-1	13.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281464742

Характеристика объектов оценки

Таблица 1.

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество ком-нат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	46,60	1	3	1	без отделки	2 186 078,20
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 3	02:31:110231:948	44,8	1	3	1	без отделки	2 114 063,14
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 13	02:31:110231:932	37,1	1	3	1	обои, линолеум, кафель, натяжной потолок	2 070 717,20
Правообладатель (хозяйственное государственное 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
Фундамент	бетонные ленточные
Стены	кирпичные, утеплитель, декоративная шт-ка
Перекрытия	ж/б сборные
Крыша	стальной профилированный лист
Полы	бетонные
Проемы	пластиковые, филенчатые, вх.-железные
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроосвещение

Источник: документы, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр



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

Физический износ зданий.

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

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

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

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

Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа

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

www.math.rsu.ru

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

8.1 Описание социально-экономических условий региона и местоположения объекта оценки

Кармаскалинский район (башк. Кырмыскалы районы) — административно-территориальная единица в Республике Башкортостан Российской Федерации. В его границах образован одноимённый муниципальный район (башк. Кырмыскалы районы муниципаль районы).

Административный центр — село Кармаскалы.

Численность населения								
2002 ^[9]	2008 ^[10]	2009 ^[11]	2010 ^[12]	2012 ^[13]	2013 ^[14]	2014 ^[15]	2015 ^[16]	2016 ^[17]
64 585	↘52 191	↗52 194	↘51 504	↘50 877	↘50 620	↘50 176	↗50 190	↗50 276
2017 ^[18]	2021 ^[8]							
↗50 319	↗52 715							

В Кармаскалинский район как административно-территориальную единицу республики входит 16 сельсоветов.

В муниципальный район входят 16 сельских поселений.

Экономика и транспорт

Район промышленно-сельскохозяйственный. Месторождения нефти разрабатываются НГДУ «Уфанефть», действует завод силикатных стеновых материалов и ПО «Башсельстройматериалы» (Кабаково), сахаро-молочноконсервный комбинат ОАО «Карламанский сахар» (Прибельский), спиртовой завод (Урал), РТП (Кармаскалы). В районе 23 АКХ, 10 фермерских хозяйства, свиноводческий совхоз «Карламан», Бузовьязовский плодосовхоз, подсобное хозяйство Бельского речного пароходства (совхоз «Водник»), предприятие по производству кормов, инкубаторная птицеводческая станция (Улукулево), государственный сортоиспытательный участок (с. Бузовьязы). Сельхозугодья занимают 120,8 тыс. га, из них пашня — 85,7 тыс. га, пастбища — 27,1 тыс. га, сенокосы — 7,7 тыс. га. Сельхозпредприятия специализированы на возделывании пшеницы, озимой ржи, гречихи, сахарной свёклы, на разведении молочно-мясного скота и свиней. Значительную роль играют картофелеводство, овцеводство, коневодство и пчеловодство. Территорию района пересекают железные дороги Уфа — Оренбург, Карламан — Магнитогорск, автомобильные дороги Уфа — Оренбург, Уфа — Белорецк. На р. Белой расположены пристани Киешки и Кабаково.

Источник информации: ru.wikipedia.org

8.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Картина деловой активности РФ. Октябрь – ноябрь 2023 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (в сентябре +5,6% г/г), а уровень двухлетней давности — на +1,8% (+1,5% в сентябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +3,2% г/г, уровню двухлетней давности на +1,1%.

2. Рост промышленного производства в октябре составил +5,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности сохраняется существенный прирост: +3,6% после +3,4% в сентябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,5% г/г после +3,3% г/г за 9 месяцев 2023 г.

3. В октябре выпуск обрабатывающей промышленности продолжил расти высокими темпами: +9,5% г/г после +10,9% г/г в сентябре. С устранением сезонного фактора выпуск немного увеличился относительно прошлого месяца (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,2% в октябре после +8,5% в сентябре. По итогам 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,4% г/г после +7,1% г/г за 9 месяцев 2023 г. Основной вклад в рост выпуска обрабатывающей промышленности шестой месяц подряд обеспечивает машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают около 85% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств. 3.1. Машиностроительный комплекс в октябре вырос на +28,2% г/г после +35,9% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +25,5% г/г после +31,8% г/г). При этом в октябре, как и месяцем ранее, отмечалась положительная динамика во всех подотраслях комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,4% г/г), электрооборудования (+25,4% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+12,7% г/г), автопроизводство (+41,0% г/г), прочих транспортных средств (+27,7% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса увеличил темпы до +20,2% после +18,6% месяцем ранее. 29 ноября 2023 г. 3.2. Динамика выпуска металлургического комплекса в октябре составила +9,4% г/г после +11,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,0 п.п.). При этом возобновился рост металлургического производства: +1,2% г/г после -0,1% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в октябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,6% после +11,1% месяцем ранее. 3.3. Продолжилось ускорение роста выпуска химической промышленности: +15,0% г/г после +14,7% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,6 п.п.). Наибольшую поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+15,6% г/г после +15,1% г/г). Улучшение темпов также и в фармацевтической отрасли — +13,8% г/г после +12,8% г/г. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в октябре превышен на +8,6% после +13,1% месяцем ранее. 3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс второй месяц находится в отрицательной зоне — в октябре -1,9% г/г после -0,6% г/г. К уровню двухлетней давности динамика выпуска составила -1,7% после +0,5% месяцем ранее. 3.5. Пищевая промышленность в течение всего 2023 г. удерживает высокие темпы роста — в октябре +4,2% г/г после +4,5% г/г в сентябре. При этом существенный

выросло производство напитков до +4,4% г/г после -1,8% г/г месяцем ранее. Динамика к уровню двухлетней давности в целом по комплексу также остаётся высокой: +5,4% после +7,7% месяцем ранее.

4. В октябре добывающий сектор продолжил улучшение динамики: -0,1% г/г после -0,7% г/г в сентябре, в том числе на фоне увеличения добычи угля (+2,2% г/г после +2,1% г/г). Рост также продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+6,3% г/г после +3,7% г/г в сентябре). С устранением сезонного фактора в октябре в целом по сектору рост на +0,2% м/м SA. К уровню двухлетней давности – небольшое улучшение динамики до -2,1% после -2,3% месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода.

5. Инвестиционная активность в 3 квартале 2023 г. оказалась намного выше ожиданий. Рост по полному кругу организаций: +13,3% г/г после +12,6% г/г кварталом ранее, а с учётом фактора сезонности +5,6% кв/кв SA после +6,3% кв/кв SA. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+15,9% после +16,3 во 2 квартале). По итогу 9 месяцев 2023 г. темпы роста инвестиций достигли +10,0% г/г (+7,6% г/г в I полугодии). 29 ноября 2023 г. 3

6. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в октябре составил +3,2% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее, но к уровню двухлетней давности, наоборот, ускорился до +12,2% (+11,4% в сентябре). С исключением сезонности в октябре объём строительных работ вырос на +0,5% м/м SA после сокращения на -2,2% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост составил +8,1% г/г (+8,8% г/г за 9 месяцев 2023 г.).

7. В октябре рост объёмов оптовой торговли ускорился до +25,5% г/г после +21,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности снижение замедлилось до -4,0% (-6,9% в сентябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в октябре выросли на +2,4% м/м SA после -1,4% м/м SA в сентябре. По итогам 10 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +9,5% г/г (по итогам 9 месяцев 2023 г. рост был на +7,7% г/г).

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в октябре вырос на +5,5% г/г (+12,7% г/г в сентябре). К уровню двухлетней давности рост остаётся на высоком уровне: +18,2% (+29,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства снизились на -2,4% м/м SA после значительного прироста в сентябре на +12,1% м/м SA. В целом за 10 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,9% г/г (за 9 месяцев на +1,3% г/г). По предварительным данным Росстата, в октябре выросло производство мяса (+2,0% г/г после +1,3% в сентябре) и молока (+2,0% г/г после +1,8% в сентябре). Производство яиц сократилось на -1,3% г/г, как и месяцем ранее.

9. В октябре грузооборот транспорта вырос на +2,8% г/г после роста на +1,7% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности падение замедлилось до -3,8% (-5,1% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в октябре вырос на +0,2% м/м SA после сокращения на -1,0% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась и составила -0,8% г/г (после -1,2% г/г за 9 месяцев 2023 г.). Без трубопроводного транспорта в октябре грузооборот вырос на +2,5% г/г после роста на +2,7% г/г в сентябре, а к уровню двухлетней давности не изменился: 0,0% после роста на +0,7% месяцем ранее. С исключением сезонности в октябре возобновился рост: +0,1% м/м SA после -0,3% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,5% г/г, как и за 9 месяцев. 29 ноября 2023 г. 4

10. Кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в октябре превысило уровень прошлого года на +25,0% г/г после +25,4% г/г в сентябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +2,0% м/м SA (+2,2% м/м SA в сентябре). Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении замедлилось до +25,6% г/г после +27,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост – на +1,9% м/м SA (+2,2% м/м SA в сентябре). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +23,8% г/г после +22,3% г/г в сентябре. С исключением сезонности рост практически сохранился на уровне сентября: +2,3% м/м SA после +2,4% м/м SA.

11. Потребительская активность в октябре продолжила уверенно расти. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в октябре продемонстрировал ускорение до +10,7% г/г в реальном выражении после +10,0% г/г месяцем ранее (+3,3% к октябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,3% г/г в реальном выражении. Оборот розничной торговли в октябре вырос до +12,7% г/г в реальном выражении после +12,2% г/г в сентябре (+1,2% к уровню октября 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,3% м/м SA после +1,2% м/м SA месяцем ранее. В целом за 10 месяцев текущего года показатель составил +5,5% г/г в реальном выражении. Платные услуги населению в октябре были на +5,1% г/г выше уровня прошлого года в реальном выражении после +4,4% г/г в сентябре (+7,6% к октябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,5% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г. Оборот общественного питания в октябре ускорился до +8,3% г/г в реальном выражении после +7,2% г/г месяцем ранее (+18,3% к октябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,3% м/м SA после +0,6% м/м SA в сентябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

12. По итогам октября инфляция составила 6,7% г/г после 6,0% г/г в сентябре. По состоянию на 27 ноября 2023 г. инфляция год к году 7,5% (на 20 ноября – 7,3% г/г). С начала года по 27 ноября потребительские цены выросли на 6,7%. 29 ноября 2023 г. 5 Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в октябре составил +13,5% г/г (в сентябре +10,9% г/г). В целом по промышленности в октябре 2023 г. индекс вырос на +21,6% г/г после +16,7% г/г в сентябре.

13. После стабильной ситуации на рынке труда в течении последних трёх месяцев безработица в октябре вновь обновила исторический минимум и составила 2,9% от рабочей силы. В сентябре 2023 г. (по последней оперативной ин-

формации) рост заработной платы в номинальном выражении остался на высоком уровне и составил +13,6% г/г после +15,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +9,5% г/г. За 9 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,4% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-окт.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность														
ВВП	3,2	5,0	5,5	5,6	5,5	5,2	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	1,9	5,5	4,0	12,7	-6,3	-2,9	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	8,1	3,2	8,0	8,4	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	9,5	25,5	22,9	21,2	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,3	10,7	9,6	10,0	9,4	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,5	12,7	11,3	12,2	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	5,1	4,9	4,4	5,0	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,3	9,1	7,2	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,8	2,8	0,8	1,7	0,9	-0,1	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,5	2,5	2,7	2,7	1,5	3,9	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 ¹	-	13,3	-	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,5	5,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,1	-1,1	-0,7	-1,2	-1,9	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,4	9,5	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	5,5	6,69 ¹ 7,54 ²	5,2	6,00	5,15	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	0,9	21,6	10,4	16,7	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-2,9	56,9	23,1	41,2	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	-6,2
Обрабатывающие производства	0,5	13,5	6,7	10,9	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4 ¹	-	8,7	7,2	9,5	9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,2 ²	-	14,3	13,6	15,1	13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 ¹	-	4,9	-	-	-	5,4 ³	3,2 ³	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ¹	-	5,1	-	-	-	5,1 ³	4,6 ³	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,7	1,7	2,0	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,4	76,3	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,7	2,6	2,8	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,5	74,1	74,1	74,0	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,8	73,7	73,8	73,7	73,8	73,6	73,5	-	71,8	71,9	72,1	72,1	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-23,2	-20,6	-19,8	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	61,0	61,0	61,0	60,9	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе (SA)	3,2	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	3,0	3,0	3,0	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Январь – сентябрь 2023 г.

² В октябре / по состоянию на 27 ноября

³ За периоды 2023 г. данные уточнены по сравнению с ранее опубликованными

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-окт.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,5	5,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,1	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	2,2	2,6	2,1	1,4	4,4	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-0,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,0	-0,5	-2,3	-1,7	-3,2	-1,9	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,8	-15,7	0,1	-5,7	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,5	6,3	3,7	3,7	4,4	3,1	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,4	9,5	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,2	4,2	6,4	4,5	6,4	8,5	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.														
пищевые продукты	6,4	5,7	8,9	6,7	8,8	11,3	5,7	-4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,3	4,4	-2,9	-1,8	-1,6	-5,0	3,4	2,9	0,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табакные изделия	-4,9	-28,2	-11,8	-18,0	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
текстильная промышленность	4,6	5,2	7,2	5,3	9,5	6,7	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.														
текстильные изделия	-0,4	5,0	4,8	2,6	9,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	5,2	-0,9	6,1	2,9	9,1	6,4	4,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из нее	12,3	23,0	14,7	17,4	11,1	15,9	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревобрабатывающий комплекс	-1,9	6,2	4,1	4,0	4,0	4,3	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-1,9	12,4	11,6	11,0	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,4	0,9	-3,4	-3,6	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,0	10,2	9,3	10,6	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство химических и нефтехимических продуктов	3,3	-1,9	0,8	-0,6	1,7	1,3	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	5,4	15,0	11,2	14,7	9,2	9,7	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.														
химические вещества и химические препараты	5,8	15,6	10,8	15,1	8,8	8,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
фармацевтические средства и медицинские материалы	-1,7	13,8	6,4	12,8	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,9	13,7	16,6	14,8	16,8	18,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-окт.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,6	5,9	5,2	5,4	5,6	4,7	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	10,1	9,4	9,2	11,6	12,3	4,5	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч. металлургия	3,5	1,2	2,0	-0,1	3,4	2,6	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	30,6	34,5	31,5	47,5	39,6	10,3	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	22,9	28,2	37,9	35,9	34,0	45,5	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч. компьютеры, электроника, оптика	34,1	31,4	42,7	33,5	54,2	42,6	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электроборудование	22,6	25,4	23,4	16,0	26,1	29,5	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,4	12,7	10,7	11,8	4,2	17,3	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	9,0	41,0	48,3	56,3	41,8	46,2	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	30,8	27,7	47,2	45,8	32,5	66,7	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	8,3	13,4	19,7	23,8	18,9	14,3	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч. мебель	24,1	45,7	41,6	38,6	42,8	34,2	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	9,7	20,2	24,2	21,7	27,8	23,4	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,6	5,1	14,1	20,9	12,2	8,5	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	1,3	0,5	-3,0	2,1	2,7	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,0	3,5	3,4	0,3	2,3	8,0	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-Р)

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	97,0	94,1	96,6	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	15,0	13,0	13,0	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)															
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублевым жилищным кредитам		8,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублевое кредитование экономики (в % ВВП)															
Кредит экономике	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

По данным www.economy.gov.ru

8.2.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

В республике 54 административных района, 21 город, 4674 населённых пункта. Города: Агидель, Баймак, Белебей, Белорецк, Бирск, Благовещенск, Давлеканово, Дюртюли, Ишимбай, Кумертау, Межгорье, Мелеуз, Нефтекамск, Октябрьский, Салават, Сибай, Стерлитамак, Туймазы, Учалы, Янаул.

Важнейшие отрасли промышленности — нефтедобыча (23% промышленного продукта) (Башнефть) и нефтепереработка (20%); химия и нефтехимия (16%) (Салаватнефтеоргсинтез, Уфанефтехим, Уфимский НПЗ, Ново-Уфимский НПЗ, Уфаоргсинтез, Приютовский и Туймазинский ГПЗ).

Электроэнергетика (13% промышленного продукта) представлена Кармановской ГРЭС, Салаватскими, Стерлитамакскими, Уфимскими, Приуфимской, Кумертауской и Зауральской ТЭЦ; Павловской, Юмагузинской и малыми ГЭС на реках Сакмара, Дёма и Большой Ик. В районе дер. Тюпкильды Туймазинского района расположена опытно-экспериментальная ветряная электростанция. По федеральной программе развития атомной энергетики (2005) возможно возобновление строительства Башкирской АЭС (г. Агидель).

Имеется также деревообрабатывающая промышленность и промышленность строительных материалов. Крупнейшие промышленные центры — Уфа, Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Туймазы, Октябрьский, Белорецк. Развиты машиностроение и металлообработка.

Сельское хозяйство — зерново-животноводческого направления. Выращиваются пшеница, рожь, овёс, ячмень (зерновые культуры) и сахарная свёкла, подсолнечник (технические культуры). Мясо-молочное животноводство, свиноводство, мясо-шёрстное овцеводство, птицеводство, коневодство и пчеловодство.

Уфа связана железными дорогами с Самарой, Челябинском, Ульяновском и другими городами. Через регион проходит автомагистраль М5 «Урал», до Уфы проложена М7 «Волга». Судоходные реки — Белая и Уфа. Развит трубопроводный транспорт.

Регион обладает высоким инвестиционным рейтингом и относится к субъектам страны с наименьшим инвестиционным риском. Республика Башкортостан имеет долгосрочный кредитный рейтинг международного рейтингового агентства Standard&Poor's на уровне ВВ+, прогноз «стабильный», и агентства Moody' на уровне Вa1 также с прогнозом «стабильный».

По объёму внешнеторгового оборота республика входит в десятку крупнейших субъектов России. Башкортостан поддерживает внешнеэкономические связи с 90 странами мира. Крупнейшими торговыми партнерами традиционно являются Чехия, Великобритания, Казахстан, Нидерланды, Китай, Лихтенштейн, Италия, Германия, Финляндия, Украина и другие страны.

8.2.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

Основные показатели, характеризующие итоги января – июня 2023 г., приведены ниже:

	2023 г.		2023 г. в % к 2022 г.		Справочно: январь-июнь 2022 г. в % к январю-июню 2021 г.
	январь- июнь	июнь	январь- июнь к январю- июню	июнь к июню	
Оборот организаций ¹ , млн рублей	2339014,4	424520,2	98,4	112,2	116,3
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами ¹ , млн рублей	1528937,1	284589,4	94,9	111,9	118,3
Индекс промышленного производства ²	x	x	105,9	111,7	100,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	146169,7	40122,5	116,8	150,9	120,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	1571,4	293,5	105,6	120,8	111,1
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	69737,2	14880,7	100,1	98,7	100,1
Грузооборот автомобильного транспорта ³ , млн тонно-км	1353,1	249,5	101,7	100,7	116,8
Оборот оптовой торговли, млн рублей	669220,5	130475,4	121,5	117,7	88,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	575958,3	104355,4	105,7	132,8	99,8
Оборот общественного питания, млн рублей	17032,1	2992,8	108,1	123,6	105,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	158973,3	24108,4	101,9	103,2	105,6
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода)	14,3	x	67,2	x	46,8
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	102,5 ⁴	100,6 ⁵	103,5	101,6	115,8
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрисоссийском рынке), %	106,1 ⁴	101,6 ⁵	92,6	99,9	114,3

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkaCargo2021@mail.ru

Таблица 3. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом однокомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Кармаскалинский сельсовет, с. Кармаскалы, ул. Рафикова, 21	2 200 000	Предлагаем вашему вниманию ОДНОКОМНАТНУЮ квартиру с чистовым ремонтом в с. Кармаскалы. Квартира располагается на 1 этаже 3 этажного дома. Общая площадь квартиры 33 кв.м. Дом 2017г.п. с ЦЕНТРАЛЬНЫМ ГАЗОВЫМ отоплением. Чистый ухоженный двор с детской площадкой/удаленность от черты города - 32 км. Планировка: Коридор; Санузел ; Кухня; Просторная комната; Лоджия. ТЕПЛЫЕ ПОЛЫ ВО ВСЕХ ПОМЕЩЕНИЯХ +НА ЛОДЖИИ!	33	1/3	www.avito.ru 12.12.2023 8-917-761-31-35
2	Кармаскалинский сельсовет, с. Кармаскалы, ул. Рафикова, 31	2 000 000	Срочно !!! Только в этом году такая стоимость !!! Однокомнатная квартира , в связи с переездом в другой регион , в новом доме , торги	28,9	1/3	www.avito.ru 15.12.2023 8-917-730-06-76
3	Кармаскалинский сельсовет, с. Кармаскалы, ул. Худайбердина, 18/2	2 450 000	Продается однокомнатная квартира!!! Все в собственности документы на руках никто не прописан, без долгов и обременений. Продажа от собственника. Риелторов без потенциальных клиентов не беспокоить!!! Дом расположен в самом центре села. В шаговой доступности д/сад, школа, магазины, банки, автобусная остановка, рынок, администрация села и района.	34,3	1/3	www.avito.ru 05.12.2023 8-987-090-54-35
4	Кармаскалинский сельсовет, с. Кармаскалы, ул. Худайбердина, 18/1	4 000 000	Однокомнатная квартира, расположенная по адресу: ул. Худайбердина , д. 18/1 4/4 этажность. Общая площадь 52,3 м2. КОММУНИКАЦИИ: дом построен по современным инженерным технологиям-надежная электропроводка-установлен электросчетчик-собственное отопление-счетчики горячей и холодной воды-газовые счетчики-хорошо отапливаемое помещение-современная система отопления	52,3	4/4	www.avito.ru 30.11.2023 8-917-371-43-03

Источник: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица сравнительным подходом квартир №2,3

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения
		1	2
Цена предложения	руб.	2 200 000	2 000 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2	66 667	69 204
Корректировки			
Корректировка на торг	%	-7,2%	-7,2%
Скорректированная цена	руб./м2	61 867	64 221
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.
Корректировка	%	0%	0%
			4 000 000
			76 482
			-7,2%
			70 975
			Полное право собств.
			0%

Скорректированная цена	руб./м2	61 867	64 221	66 286	70 975
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	61 867	64 221	66 286	70 975
Условия оплаты		наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	61 867	64 221	66 286	70 975
Условия продажи		выставлен на про- дажу	выставлен на прода- жу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Условия рынка (время продажи)		1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	61 867	64 221	66 286	70 975
Телефон		8-917-761-31-35	8-917-730-06-76	8-987-090-54-35	8-917-371-43-03
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	61 867	64 221	66 286	70 975
Количество комнат		1	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	61 867	64 221	66 286	70 975
Местоположение		Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 13	Кармаскалинский сельсовет, с. Кармас- калы, ул. Рафикава, кова, 21	Кармаскалинский сельсовет, с. Кармас- калы, ул. Худайберди- на, 18/2	Кармаскалинский сель- совет, с. Кармаскалы, ул. Худайбердина, 18/1
Отношение цен однопип- ных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,82	0,82	0,82	0,82
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	61 867	64 221	66 286	70 975
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	61 867	64 221	66 286	70 975
Материал стен		кирпич	монолит-кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%	8,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	66 816	64 221	66 286	70 975
Этаж/Этажность		1/3	1/3	1/3	4/4
<i>Корректировка на этаж</i>		0,0%	0,0%	0,0%	-6,0%
Скорректированная цена	руб./м2	66 816	64 221	66 286	66 717

Общая площадь	м2	37,10	33,00	28,9	34,3	52,3
Корректировка на площадь	%		0,00%	-7,00%	0,00%	7,00%
Скорректированная цена	руб./м2		66 816	59 726	66 286	71 387
Наличие мебели		отсутствует	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Корректировка	%		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб./м2		61 471	54 948	60 983	65 676
Тип отделки		косметический	косметический	косметический	косметический	косметический
Корректировка на состояние	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
яние						
Скорректированная цена	руб./м2		61 471	54 948	60 983	65 676
Источник информации		www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Дата продажи		12.12.2023	15.12.2023	30.11.2023	30.11.2023	30.11.2023
Суммарная поправка по аналогу	%		15,20%	14,20%	7,20%	20,20%
Коэффициент вариации	%		7,3%			
Весовой коэффициент	коэф.		0,244	0,250	0,291	0,215
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2		60 601			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5 Расчетная таблица сравнительным подходом квартиры №13

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	2 200 000	2 000 000	2 450 000	4 000 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		66 667	69 204	71 429	76 482
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-7,2%	-7,2%	-7,2%	-7,2%
Скорректированная цена	руб./м2		61 867	64 221	66 286	70 975
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		61 867	64 221	66 286	70 975
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		61 867	64 221	66 286	70 975
Условия оплаты		наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%

Скорректированная цена	руб./м2	61 867	64 221	66 286	70 975
Условия продажи		выставлен на про- дажу	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	61 867	64 221	66 286	70 975
Телефон		00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900	0
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	61 867	64 221	66 286	70 975
Количество комнат		1	1	1	1
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	61 867	64 221	66 286	70 975
Местоположение		Кармаскалинский сельсовет, с. Кармаскалы, ул. Рафикова, 21	Кармаскалинский сельсовет, с. Кармаскалы, ул. Рафикова, 31	Кармаскалинский сельсовет, с. Кармаскалы, ул. Худайбердина, 18/2	Кармаскалинский сельсовет, с. Кармаскалы, ул. Худайбердина, 18/1
Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2,3					
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,82	0,82	0,82	0,82
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	61 867	64 221	66 286	70 975
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	61 867	64 221	66 286	70 975
Материал стен		панель	монолит-кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	8,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	66 816	64 221	66 286	70 975
Этаж/Этажность		1/3	1/3	1/3	4/4
Корректировка на этаж		0,0%	0,0%	0,0%	-6,0%
Скорректированная цена	руб./м2	66 816	64 221	66 286	66 717
Общая площадь	м2	33,00	28,9	34,3	52,3
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,00	0,93	1,00	1,07
Корректировка на площадь	%	0,00%	-7,00%	0,00%	7,00%
Скорректированная цена	руб./м2	66 816	59 726	66 286	71 387

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: osepkarpo2021@mail.ru

Тип отделки	без отделки	косметический	косметический	косметический	косметический
Корректировка на состояние	руб	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Корректировка на состояние	%	-12,0%	-13,4%	-12,1%	-11,2%
Скорректированная цена	руб./м2	53 471	46 948	52 983	57 676
Источник информации		www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Дата продажи		00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900
Суммарная поправка по аналогу	%	27,17%	27,59%	19,27%	31,41%
Коэффициент вариации	%	8,4%	0,246	0,272	0,234
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,247	0,246	0,272
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	52 717			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6 Расчет стоимости квартир

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	квартира	02:31:110231:947	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	46,60	1	52 717	2 456 601
2	квартира	02:31:110231:948	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 3	44,8	1	52 717	2 361 711
3	квартира	02:31:110231:932	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 13	37,1	1	60 601	2 248 305

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	
Цены предложений квартир			
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: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности	аналог		
	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	Объект оценки	Аналог		
		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			
		<30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	<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
	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
Эксперт оценки	Требуется капитальный ремонт	0	1400	4323	9400	11505	16451	22313
	Без отделки	1450	0	4543	9900	10025	14971	20833
	Требуется косметического ремонта	4323	4843	0	3157	5182	10128	15990
	Под чистовую отделку	9450	8000	3157	0	2025	4945	12833
	Современный	11505	10025	5182	2025	0	4945	16451
	Комфортный	16451	14971	10128	5071	4945	0	5862
	Элитный	22313	20833	15990	12833	10809	5852	0

Рис.7 корректировки на отделку

Корректировка на наличие мебели проводилась согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры» под редакцией Лейфера Л. А. 2022г., стр.218

ценя квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог	
		Есть кухонный гарнитур и встроенная техника	Без мебели
Объект оценки	Есть кухонный гарнитур и встроенная техника	1,00	1,09
	Без мебели	0,92	1,00

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

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	02:31:110231:947	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	46,60	2 456 601
2	02:31:110231:948	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 3	44,8	2 361 711
3	02:31:110231:932	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 13	37,1	2 248 305

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, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, определенная по состоянию на 21 декабря 2023 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	46,60	2 457 000 (Два миллиона четыреста пятьдесят семь тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 3	02:31:110231:948	44,8	2 362 000 (Два миллиона триста шестьдесят две тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 13	02:31:110231:932	37,1	2 248 000 (Два миллиона двести сорок восемь тысяч) рублей

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

1. Выписки из ЕГРН (копии)
2. Технический паспорт (копии)
3. Балансовая справка (копии)

15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Наименование, вид данных	Чем или кем устанавливаются	Источник получения
1	2	
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписки из ЕГРН, тех.паспорт, балансовая справка (копии)	ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»
Аналоги для определения цен на объекты недвижимости СП	СМИ	Интернет сайты: www.avito.ru www.cian.ru

16 СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предложениями 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 Ордуй. 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

ПРИЛОЖЕНИЯ



квартира 13 (10).JPG



квартира 13 (2).JPG



квартира 13 (3).JPG



квартира 13 (4).JPG



квартира 13 (5).JPG



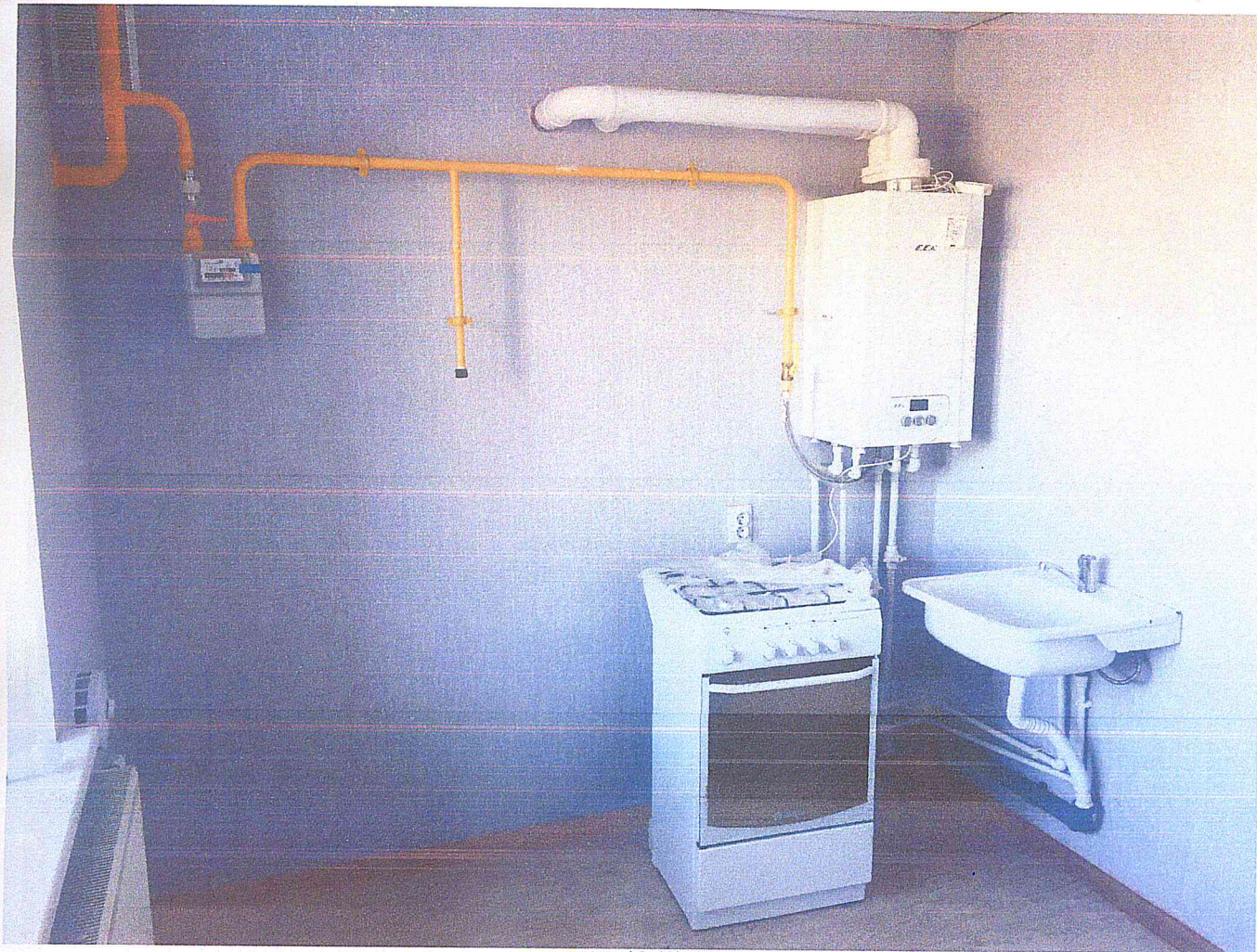
квартира 13 (6).JPG



квартира 13 (7).JPG



квартира 13 (8).JPG



квартира 13 (9).JPG



квартира 2 (1).jpg



квартира 2 (9).JPG



квартира 3 (1).JPG



квартира 3 (2).JPG



квартира 3 (3).JPG



общий вид (2).jpg



общий вид (3).jpg