



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 002/6-24

**об оценке рыночной стоимости квартир,
расположенных по адресу: Респ. Башкортостан,
г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 05 марта 2024г.
Дата составления отчета: 05 марта 2024г.

г. Уфа – 2024 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 23/107=04 от 10.05.2023г. произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6.

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, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, определенная по состоянию на 05 марта 2024 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.7	02:55:020216:2727	55,30	6 085 000 (Шесть миллионов восемьдесят пять тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.151	02:55:020216:2545	55	6 052 000 (Шесть миллионов пятьдесят две тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.154	02:55:020216:2548	42	4 611 000 (Четыре миллиона шестьсот одиннадцать тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.171	02:55:020216:2567	42,2	4 632 000 (Четыре миллиона шестьсот тридцать две тысячи) рублей
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.226	02:55:020216:2628	41,2	4 451 000 (Четыре миллиона четыреста пятьдесят одна тысяча) 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 10.05.2023г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Респ. Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, определенная по состоянию на 05 марта 2024 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.7	02:55:020216:2727	55,30	6 085 000 (Шесть миллионов восемьдесят пять тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.151	02:55:020216:2545	55	6 052 000 (Шесть миллионов пятьдесят две тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.154	02:55:020216:2548	42	4 611 000 (Четыре миллиона шестьсот одиннадцать тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.171	02:55:020216:2567	42,2	4 632 000 (Четыре миллиона шестьсот тридцать две тысячи) рублей
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.226	02:55:020216:2628	41,2	4 451 000 (Четыре миллиона четыреста пятьдесят одна тысяча) рублей

1.4 Дата оценки

05 марта 2024 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 002/6-24 от 05 марта 2024г.

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.	Этаж
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.7	02:55:020216:2727	55,30	2
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.151	02:55:020216:2545	55	18
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.154	02:55:020216:2548	42	18
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.171	02:55:020216:2567	42,2	20
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.226	02:55:020216:2628	41,2	26

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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности

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

05 марта 2024 г.

2.7 Специальные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

2.8 Иные существенные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

2.9 Ограничения оценки

Учитывая интервальный характер рыночной стоимости любого объекта оценки, для целей оценки в настоящем Отчете оценщиком принят вариант, исключающий максимальные и минимальные значения величин, определяющих рыночную стоимость.

Другие, более общие, допущения и ограничения указаны в разделе 4.

2.10 Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

2.11 Указание на форму составления отчета об оценке

На бумажном носителе и в форме электронного документа PDF формата.

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

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

2.13 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Нет необходимости.

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

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Этаж
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.7	02:55:020216:2727	55,30	2
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.151	02:55:020216:2545	55	18
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.154	02:55:020216:2548	42	18
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.171	02:55:020216:2567	42,2	20
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.226	02:55:020216:2628	41,2	26

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 Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.7	02:55:020216:2727	55,30	30.01.2024г. № КУВИ-001/2024-29199617
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.151	02:55:020216:2545	55	30.01.2024г. № КУВИ-001/2024-29200132
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.154	02:55:020216:2548	42	30.01.2024г. № КУВИ-001/2024-29200438
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.171	02:55:020216:2567	42,2	30.01.2024г. № КУВИ-001/2024-29201473
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.226	02:55:020216:2628	41,2	04.03.2024г. № КУВИ-001/2024-63537999

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 №922/2517028551 от 29.12.2023 г. сроком с 14.01.2024 по 13.01.2025 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.

Характеристика объектов оценки

Таблица

№ 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. 3/6, кв.7	02:55:020216:2727	55,30	2	26	2	без отделки	2 444 966,62
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.151	02:55:020216:2545	55	2	26	18	без отделки	2 457 654,60
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.154	02:55:020216:2548	42	1	26	18	без отделки	1 891 285,46
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.171	02:55:020216:2567	42,2	1	26	20	без отделки	1 897 602,36
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.226	02:55:020216:2628	41,2	1	26	26	без отделки	1 900 737,34

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Таблица 2 Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение	Состояние	
Год постройки	2021	хорошее
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: ocenkapro2021@mail.ru

Таблица 3. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом для однокомнатных квартир

№	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	6 950 000	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 отдельный.Потолки 3 метра. В квартире сделан качественный ремонт только из качественных материалов. Ремонт делали 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 19.01.2024 8-986-960-47-29
2	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	4 650 000	Продается однокомнатная квартира, с отличной планировкой в новом сданном доме,расположенная по адресу: ул. Блюхера, д. 3/6 (ЖК Центральный парк), 20/26 этажность. Общая площадь 42,0 м2.Общая площадь -45 м2.Жилая - 18.2 м2.Кухня - 9.3 м2.Санузел - 4.8 м2.Прихожая -7.6 м2.Лоджия - 3.3 м2.Гардеробная - 2.1 м2.РЕМОНТ:-в улучшенной черновой отделке-штукатурка стен под маяк-окна пластиковые-застекленная лоджия-проведен домофон	42	20/26	www.avito.ru 17.02.2024 8-960-802-88-39
3	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	4 549 000	Продается однокомнатная смарт квартира, с отличной планировкой в новом сданном доме,расположенная по адресу: ул. Блюхера, д. 3/6 (ЖК Центральный парк), 2/25 этажность. Общая площадь 44,3 м2.Общая площадь -44,3 м2РЕМОНТ:-в улучшенной черновой отделке-штукатурка стен под маяк-окна пластиковые-застекленная лоджия-проведен домофон	44,3	2/25	www.avito.ru 10.02.2024 8-917-801-10-70
4	Уфа, ул. Блюхера, 3/10	4 800 000	Продаётся отличная 1-комнатная квартира в кирпичном доме 2011 года постройки.Квартира очень светлая, тёплая, уютная.Зимой даже отключаем отопление, так как и без него дома тепло. Стены очень толстые, соседей не слышно вообще.Удачное расположение дома - природа, как за городом, но всё рядом! Свежий воздух, пение птиц летом.Большая кухня 8 кв.метров, в которой спокойно поместился диван (дополнительное спальное место).Окна высоко, прохожие мимо окон не ходят.Есть техэтаж для хранения вещей.Подъезд чистый,ухаженный. Мусоропровод заварен, в использовании не был, благодаря чему в подъезде чисто и не пахнет.Огромная наземная парковка за шлагбаумом, хорошие, дружелюбные соседи.Круглосуточное видеонаблюдение по всему периметру дома, парковке, двору.Во дворе детская площадка, футбольное поле.	36	1/9	www.cian.ru 11.02.2024 8-917-770-72-28

Источник: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица сравнительным подходом однокомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	6 950 000	4 650 000	4 549 000	4 800 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		126 364	110 714	102 686	133 333

28

(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)					
Корректировки					
Корректировка на торг	%		-4,2%	-4,2%	-4,2%
Скорректированная цена	руб./м2		121 056	106 064	98 373
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		121 056	106 064	98 373
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		121 056	106 064	98 373
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		121 056	106 064	98 373
Условия продажи			выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Условия рынка (время продажи)			1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		121 056	106 064	98 373
Количество комнат		1	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		121 056	106 064	98 373
Местоположение		Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Уфа, ул. Блюхера, 3/6
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,87	0,87	0,87	0,87
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		121 056	106 064	98 373
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		121 056	106 064	98 373
Материал стен		монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	-2,00%
Скорректированная цена	руб./м2		121 056	106 064	98 373
Этаж/Этажность		18,20 /26	13/19	20/26	2/25

Корректировка на этаж			0,0%	0,0%	0,0%	8,0%
Скорректированная цена	руб./м2		121 056	106 064	98 373	135 193
Общая площадь	м2	30-50	55,00	42,0	44,3	36,0
Отношение площади объекта оценки к аналогам			1,06	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь	%		6,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		128 320	106 064	98 373	135 193
Тип отделки		без отделки	современный	без отделки	без отделки	современный
Корректировка на состояние	руб		-10 025	0	0	-10 025
Корректировка на состояние	%		-7,8%	0,0%	0,0%	-7,4%
Скорректированная цена	руб./м2		118 295	106 064	98 373	125 168
Суммарная поправка по аналогу	%		18,01%	4,20%	4,20%	21,62%
Коэффициент вариации	%	10,7%				
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,208	0,304	0,304	0,183
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	109 775				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом однокомнатной квартиры, расположенной на последнем этаже

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	6 950 000	4 650 000	4 549 000	4 800 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		126 364	110 714	102 686	133 333
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-4,2%	-4,2%	-4,2%	-4,2%
Скорректированная цена	руб./м2		121 056	106 064	98 373	127 733
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		121 056	106 064	98 373	127 733
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		121 056	106 064	98 373	127 733
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		121 056	106 064	98 373	127 733
Условия продажи			выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу

Условия рынка (время продажи)		1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб./м2	121 056	106 064	98 373	127 733	
Количество комнат	1	1	1	1	1	
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб./м2	121 056	106 064	98 373	127 733	
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникид- зевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.23	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	0	0	0	
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,87	0,87	0,87	0,87	
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб./м2	121 056	106 064	98 373	127 733	
Наличие балкона	есть	есть	есть	есть	есть	
Корректировка, руб.		0	0	0	0	
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб./м2	121 056	106 064	98 373	127 733	
Материал стен	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	кирпич	
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	-2,00%	
Скорректированная цена	руб./м2	121 056	106 064	98 373	125 179	
Этаж/Этажность	26/26	13/19	20/26	2/25	1/9	
Корректировка на этаж		-2,0%	-2,0%	-2,0%	6,0%	
Скорректированная цена	руб./м2	118 635	103 943	96 406	132 689	
Общая площадь	м2	41,2	55,00	42,0	44,3	36,0
Отношение площади объекта оценки к аналогам		1,06	1,00	1,00	1,00	
Корректировка на площадь	%	6,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена	руб./м2	125 753	103 943	96 406	132 689	
Тип отделки	без отделки	современный	без отделки	без отделки	современный	
Корректировка на состояние	руб	-10 025	0	0	-10 025	
Корректировка на состояние	%	-8,0%	0,0%	0,0%	-7,6%	
Скорректированная цена	руб./м2	115 728	103 943	96 406	122 664	
Суммарная поправка по аналогу	%	20,17%	6,20%	6,20%	19,76%	
Коэффициент вариации	%	10,7%				
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,205	0,294	0,294	0,207

средневзвешенное значение цены руб./м2 108 027
за единицу общей площади

Таблица 6. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом для двухкомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	8 250 000	Шикарная уютная двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: ул. Блюхера, д. 3/8. 6/17 этажность. Общая площадь 78,7 м2. Квартира ухоженная, уютная, сделан качественный и современный ремонт: везде на полу ламинат, в прихожей и на кухне – плитка натяжной потолок; добротные межкомнатные двери; отдельный санузел большой площадью, в ванной и туалете уложена плитка. 2 балкона в разные стороны. Дом 17 этажный, 2013 года постройки.	78,7	6/17	www.avito.ru 30.01.2024 8-987-140-13-48
2	Уфа, пр-т Октября, 105/4	8 950 000	Дом расположен, на второй линии. Во дворе тихо и спокойно. Проезд в любую точку города. Квартира находится на втором 2/13 этажного кирпичного дома, по адресу: проспект Октября, д.105/4, в удобном месте, рядом обновленный парк Гафури, тропа здоровья Уфимское ожерелье. ПАРАМЕТРЫ КВАРТИРЫ: общая площадь – 70,9 кв.м.+ лоджия 3,6 кв.м.(объединена с кухней). площадь комнат: кухня-9,7 кв.м.+3,6 кв.м., зал 21,2 кв.м., спальня 18,5 кв.м. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА В квартире современный ремонт! ЗАЕЗЖАЙ И ЖИВИ! Удобная планировка, комнаты отдельные. На полу ламинат. Новые современные двери, потолки натяжные. В ванной комнате новая плитка. В кухне остается встроенный кухонный гарнитур с техникой. просторная гардеробная, встроенные шкафы остаются. В подъезде чисто и уютный. Удобная инфраструктура- транспорт в любую часть города, остановка около дома: Гимназия № 93, 64, Содружество детские сады №№ 182,93. Один взрослый собственник. Вариант подобран. Все объекты проходят юридическую проверку!	70,9	2/13	www.avito.ru 13.02.2024 8-917-351-03-61
3	Уфа, ул. Блюхера, 3/7	8 170 000	Продается отличная двухкомнатная квартира 60 кв.м по адресу ул.Блюхера, 3/7, район Орджоникидзеvский район. "Заезжай и живи". На 5/18 эт кирпичного дома 2018 года постройки. ПАРАМЕТРЫ: Общая площадь 60 кв.м: комнаты 11,5+20,2 кв.м., кухня 10,2 кв.м., отдельный санузел: - 2,06 + 5 кв.м., 1 лоджия. РЕМОНТ: Санузел облицован дорогой кафельной плиткой, установлена новая качественная сантехника (ванна, раковина с тумбой, унитаз, смесители). В остальной части квартиры стены поклеены дорогими обоями, натяжной потолок. Полы: ламинат, в с/у кафель. Просторный коридор, в котором есть вместительный шкаф. Остается: - вся мебель и бытовая техника. Квартира светлая, теплая, уютная. ОСОБЕННОСТИ ПЛАНИРОВКИ И РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА: Удобная, функциональная планировка Просторный коридор, в котором находится встроенный вместительный шкаф-купе. Видеонаблюдение. Парковка вокруг дома. Много места для	60	5/16	www.avito.ru 06.02.2024 8-987-130-89-86

хранения колясок/санок/велосипедов на этаже.2 лифта

4	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	6 490 000	Продается видовая квартира по адресу: Блюхера 3/6.Удобная планировка 2+, кухня- гостиная и 2 спальни.Квартире после ремонта не проживали.Один взрослый собственник, ключи в день сделки.Остались вопросы? Звоните прямо сейчас!	46	20/24	www.avito.ru 09.02.2024 8-965-658-95-1
---	-----------------------	-----------	---	----	-------	--

Источник: СМИ

Таблица 7. Расчетная таблица сравнительным подходом двухкомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	8 250 000	8 950 000	8 170 000	6 490 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		104 828	126 234	136 167	141 087
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-4,2%	-4,2%	-4,2%	-4,2%
Скорректированная цена	руб./м2		100 426	120 932	130 448	135 161
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		100 426	120 932	130 448	135 161
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		100 426	120 932	130 448	135 161
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		100 426	120 932	130 448	135 161
Условия продажи			выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Условия рынка (время продажи)			1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		100 426	120 932	130 448	135 161
Количество комнат		2	2	2	2	2
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		100 426	120 932	130 448	135 161
Местоположение		Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 154	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	Уфа, пр-т Октября, 105/4	Уфа, ул. Блюхера, 3/7	Уфа, ул. Блюхера, 3/6

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		100 426	120 932	130 448	135 161
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, руб.			0	0	0	0
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		100 426	120 932	130 448	135 161
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		100 426	120 932	130 448	135 161
Этаж/Этажность		2,18/26	6/17	2/13	5/16	20/24
Корректировка на этаж			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		100 426	120 932	130 448	135 161
Общая площадь	м2	55,00	78,70	70,9	60,0	46,0
Отношение площади объекта оценки к аналогам			1,00	1,00	1,00	0,95
Корректировка на площадь	%		0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./м2		100 426	120 932	130 448	128 403
Тип отделки		без отделки	современный	современный	современный	современный
Корректировка на состояние	руб		-10 025	-10 025	-10 025	-10 025
Корректировка на состояние	%		-10,0%	-8,3%	-7,7%	-7,8%
Скорректированная цена	руб./м2		90 401	110 907	120 423	118 378
Суммарная поправка по аналогу	%		14,18%	12,49%	11,89%	17,01%
Коэффициент вариации	%	12,5%				
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,248	0,258	0,262	0,231
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	110 038				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8 Расчет стоимости по квартирам

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	квартира	02:55:020216:2727	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.7	55,30	110 038	6 085 096
2	квартира	02:55:020216:2545	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджони-	55	110 038	6 052 085

			кидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.151			
3	квартира	02:55:020216:2548	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджони- кидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.154	42	109 775	4 610 535
4	квартира	02:55:020216:2567	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджони- кидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.171	42,2	109 775	4 632 490
5	квартира	02:55:020216:2628	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджони- кидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.226	41,2	108 027	4 450 706

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 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, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, определенная по состоянию на 05 марта 2024 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.7	02:55:020216:2727	55,30	6 085 000 (Шесть миллионов восемьдесят пять тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.151	02:55:020216:2545	55	6 052 000 (Шесть миллионов пятьдесят две тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.154	02:55:020216:2548	42	4 611 000 (Четыре миллиона шестьсот одиннадцать тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.171	02:55:020216:2567	42,2	4 632 000 (Четыре миллиона шестьсот тридцать две тысячи) рублей
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.226	02:55:020216:2628	41,2	4 451 000 (Четыре миллиона четыреста пятьдесят одна тысяча) 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 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.

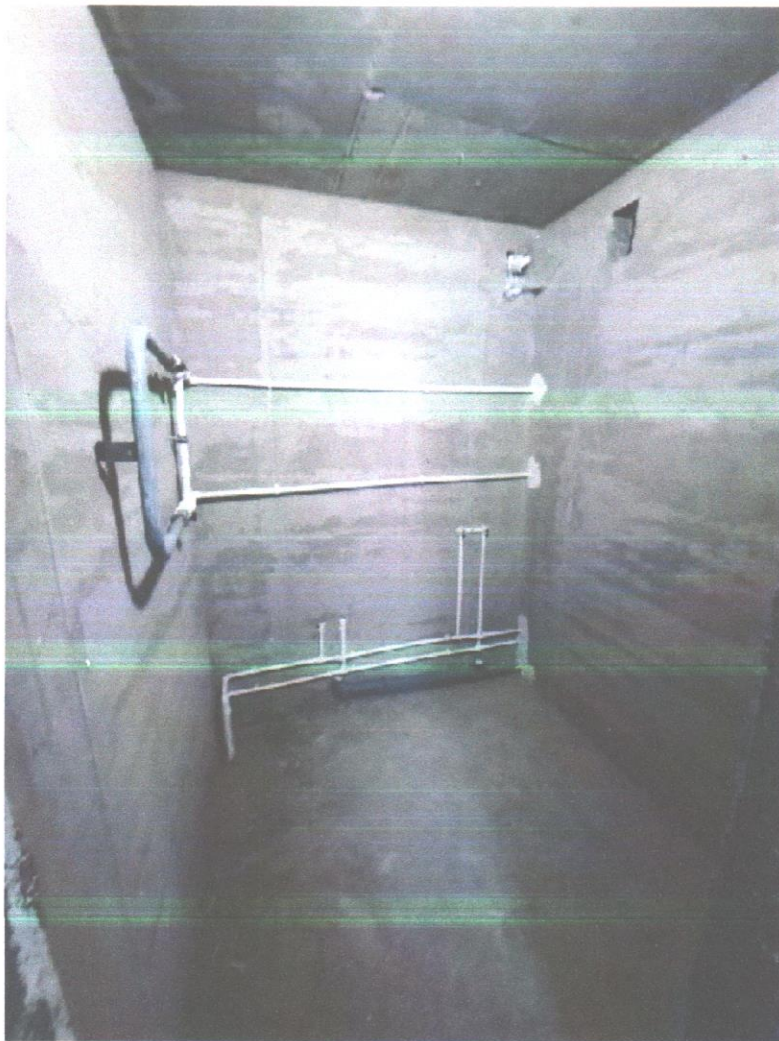
Отчет подготовил:

Другие специалисты не привлекались.



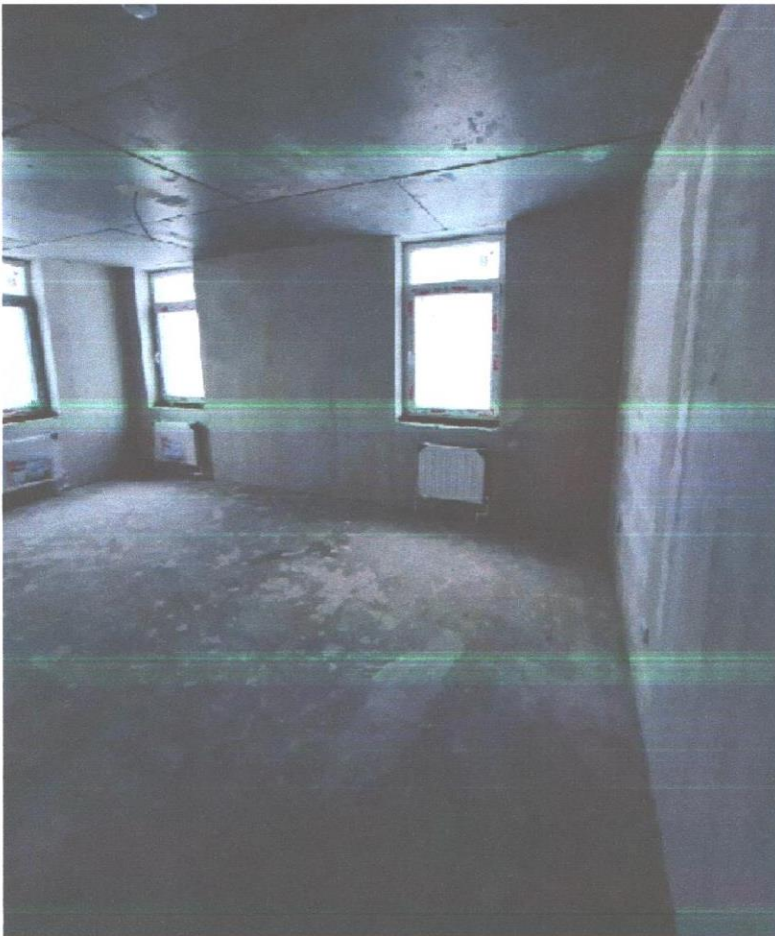
17 ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

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



квартира 151 (11).jpg





квартира 151 (14).jpg



квартира 151 (15).jpg



квартира 154 (8).jpg





квартира 7 (9).jpg



общий вид (1).jfif