



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 002/19-24

**об оценке рыночной стоимости квартир,
расположенных по адресу: Республика Башкортостан,
Кармаскалинский район, село Кармаскалы,
ул.С.Юлаева, д. 35**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 04 июня 2024г.
Дата составления отчета: 11 июня 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: Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село 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: Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, определенная по состоянию на 04 июня 2024 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	46,6	2 409 000 (Два миллиона четыреста девять тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	02:31:110231:951	46,6	2 409 000 (Два миллиона четыреста девять тысяч) рублей
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	02:31:110231:929	46,4	2 399 000 (Два миллиона триста девяносто девять тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	02:31:110231:933	46,1	2 383 000 (Два миллиона триста восемьдесят три тысячи) рублей
5	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	02:31:110231:934	46,3	2 394 000 (Два миллиона триста девяносто четыре тысячи) рублей
6	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	02:31:110231:937	46,2	2 388 000 (Два миллиона триста восемьдесят 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 10.05.2023г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	46,6
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	02:31:110231:951	46,6
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	02:31:110231:929	46,4
4	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	02:31:110231:933	46,1
5	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	02:31:110231:934	46,3
6	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	02:31:110231:937	46,2

подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, определенная по состоянию на 04 июня 2024 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	46,6	2 409 000 (Два миллиона четыреста девять тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	02:31:110231:951	46,6	2 409 000 (Два миллиона четыреста девять тысяч) рублей
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	02:31:110231:929	46,4	2 399 000 (Два миллиона триста девяносто девять тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	02:31:110231:933	46,1	2 383 000 (Два миллиона триста восемьдесят три тысячи) рублей
5	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	02:31:110231:934	46,3	2 394 000 (Два миллиона триста девяносто четыре тысячи) рублей
6	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	02:31:110231:937	46,2	2 388 000 (Два миллиона триста восемьдесят восемь тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

04 июня 2024 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 002/19-24 от 11 июня 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.

2.1 Объект оценки

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	46,6
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	02:31:110231:951	46,6
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	02:31:110231:929	46,4
4	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	02:31:110231:933	46,1
5	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	02:31:110231:934	46,3
6	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	02:31:110231:937	46,2

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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности

Ограничения (обременения) этих прав: см. в Выписках из ЕГРН (приложения к данному отчету)

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

04 июня 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, 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.

Характеристика объектов оценки

Таблица

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	46,6	1	3	1	без отделки	2 186 078,20
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	02:31:110231:951	46,6	1	3	2	без отделки	2 333 868,69
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	02:31:110231:929	46,4	1	3	3	без отделки	2 333 493,78
4	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	02:31:110231:933	46,1	1	3	1	без отделки	2 332 931,40
5	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	02:31:110231:934	46,3	1	3	1	без отделки	2 328 395,88
6	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	02:31:110231:937	46,2	1	3	2	без отделки	2 185 618,21

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Таблица 2 Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение		Состояние
Год постройки	2022	хорошее
Фундамент	Бетонные ленточные	Мелкие трещины, нарушения штукатур.слоя
Стены	Кирпичные, утеплитель	Хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	Трещины в местах сопряж.перег. с потолками, редкие слы
Крыша	Стальной профилированный лист	Хорошее
Полы	Бетонные	Ослаблен.креплен.отдельн.листов, отдельн.протечки
Проемы	Двойные створные, металлич.	Хорошее
Отделка	Без отделки	Требуется проведение отделочных работ
Благоустройство	Отопление, водопровод, канализация, газоснабжение	Рабочее
Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, К 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом корпус 3.	

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

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

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Кармаскалы село, ул. Худайбердина, 18/2	2 300 000	Продается уютная однокомнатная квартира в ЦЕНТРЕ Кармаскалов, расположенная по адресу улица Худайбердина 18/2. Общая площадь составляет 34 кв.м. В квартире имеется лоджия, предоставляющая дополнительное пространство для отдыха и хранения. Мебель обсуждается по договоренности. Рядом с домом находятся детские сады, школы и магазины, обеспечивая удобство и комфорт для будущих жильцов. Дополнительным преимуществом является наличие кондиционера для комфортного пребывания в жаркое время года. Отличное предложение для желающих жить в уютном и удобном районе! Цена: 2 500 000 торг	34,1	2/3	https://архивоценщика.рф 27.03.2024
2	с. Кармаскалы, ул. Худайбердина, 18/3	2 300 000	ПРОДАЕТСЯ Теплая, светлая, просторная ОДНОКОМНАТНАЯ КОМНАТНАЯ квартира в с. Кармаскалы Кармаскалинского района (45 км от Уфы по улице Худайбердина 18/3 1/4 (высокий первый этаж (имеется цокольный этаж) Общая площадь квартиры вместе с лоджией - 39 кв/м/ Кухня- 7 кв.м. Гостиная- 19 кв.м. Просторная прихожая - 9 кв.м. Совмещенный санузел Высота потолков - 2. 58 м. небольшая лоджия с кухни на этаже шесть квартир Окна выходят на солнечную сторону В шаговой доступности - центр села. Банк, МФЦ, Дом быта, сельская и районная Администрации, школа, Гастроном, Аптека. Взрослый собственник Документы готовы к быстрой сделке ПОМОЖЕМ ОДОБРИТЬ ИПОТЕКУ ДЛЯ ПОКУПКИ от 16.3% с первоначальным взносом от 20% Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, без лифта, косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь. Номер в базе: 10627295.	37,5	1/4	www.cian.ru 31.05.2024 8-987-251-03-59
3	с. Кармаскалы, ул. Рафикова, 17	2 100 000	В продаже однокомнатная квартира в Кармаскалах по ул Рафикова. Общая площадь 30.5 м2 + лоджия 3м2 остекленная. В квартире сделан косметический ремонт. Состояние заезжай и живи. Остаётся вся мебель и холодильник. В квартире газовое отопление, что дает существенную экономию по коммунальным платежам. Квартира без долгов и обременений. Село Кармаскалы с развитой инфраструктурой: школы, детские сады, больница, поликлиника, почта, мфц, административные объекты, отделения банков, отдел полиции, различные супермаркетов и магазины, парикмахерские и салоны красоты, аптеки, дом культуры, спортивно-оздоровительные комплексы и т.д. Если вам необходимо помочь с одобрением ипотеки, чтобы приобрести этот вариант, звоните поможе!	30,5	3/3	https://www.avito.ru 27.05.2024 8-986-970-69-76
4	с. Кармаскалы, ул. Худайбердина, 18/3	2 999 990	Продается очень светлая ,чистая, уютная, квартира в самом центре Кармаскалов. В пешей ходьбе вся инфраструктура, супермаркеты: «Магнит», «Пятерочка», «Байрам», «Монетка», «Находка», «Фикс прайс» и тд, аптеки, школы, детсады, МФЦ, Почта, Сбербанк, Россельхозбанк, остановка уфимских маршрутов. В квартире сделан евроремонт, ламинат, натяжные потолки, освещение, кухонный гарнитур, встроенный	39,5	2/4	https://архивоценщика.рф 01.04.2024

шкаф купе, в ванной плитка, новые смесители, застекленный балкон, входная дверь новая! Мебель остается! Всё делалось с душой и для себя! Без обременений! Уместен разумный торг! Риелторов просьба не беспокоить оценщиками

Источник: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица сравнительным подходом квартир

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	2 300 000	2 300 000	2 100 000	2 999 990
Цена за ед. общей площади	руб./м2		67 449	61 333	68 852	75 949
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-7,2%	-7,2%	-7,2%	-7,2%
Скорректированная цена	руб./м2		62 592	56 917	63 895	70 481
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		62 592	56 917	63 895	70 481
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		62 592	56 917	63 895	70 481
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		62 592	56 917	63 895	70 481
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		62 592	56 917	63 895	70 481
Количество комнат		1	1	1	1	1
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		62 592	56 917	63 895	70 481
Местоположение		Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35	Кармаскалы село, ул. Худайбердина, 18/2	с. Кармаскалы, ул. Худайбердина, 18/3	с. Кармаскалы, ул. Рафикова, 17	с. Кармаскалы, ул. Худайбердина, 18/3
Отношение цен однотипных квартир по районам города по	%	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82

отношению к самому дорогому району						
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		62 592	56 917	63 895	70 481
Наличие мебели		нет	нет	нет	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	-8%	-8%
Скорректированная цена	руб./м2		62 592	56 917	58 783	64 842
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		62 592	56 917	58 783	64 842
Этажность		3	2/3	1/4	3/3	2/4
Корректировка на этаж			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		62 592	56 917	58 783	64 842
Общая площадь	м2	30-50	34,10	37,5	30,5	39,5
Отношение площади объекта оценки к аналогам			1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		62 592	56 917	58 783	64 842
Тип отделки		без отделки	евро	под чистовую отделку	под чистовую отделку	евро
Корректировка на состояние	руб		-10 025	-8 000	-8 000	-10 025
Корректировка на состояние	%		-16,0%	-14,1%	-13,6%	-15,5%
Скорректированная цена	руб./м2		52 567	48 917	50 783	54 817
Суммарная поправка по аналогу	%		23,22%	21,26%	28,81%	30,66%
Коэффициент вариации	%	4,9%				
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,259	0,265	0,241	0,235
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	51 698				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5 Расчет стоимости по квартирам

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	квартира	02:31:110231:947	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул.С.Юлаева, д. 35, кв. 2	46,60	51 698	2 409 147
2	квартира	02:31:110231:951	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул.С.Юлаева, д. 35, кв. 6	46,6	51 698	2 409 147
3	квартира	02:31:110231:929	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул.С.Юлаева, д. 35, кв. 6	46,4	51 698	2 398 807

			он, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10			
4	квартира	02:31:110231:933	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	46,1	51 698	2 383 298
5	квартира	02:31:110231:934	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	46,3	51 698	2 393 637
6	квартира	02:31:110231:937	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	46,2	51 698	2 388 467

Источник: расчеты Оценщика

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
Требуется капитальный ремонт	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	-22313
Без отделки	1480	0	4843	-8000	-10025	-14971	-20833
Требуется косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15990
Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	2025	-6971	-12833
Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

Рис.7 корректировки на отделку

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

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	квартира	02:31:110231:947	46,60	51 698	2 409 147
2	квартира	02:31:110231:951	46,6	51 698	2 409 147
3	квартира	02:31:110231:929	46,4	51 698	2 398 807
4	квартира	02:31:110231:933	46,1	51 698	2 383 298
5	квартира	02:31:110231:934	46,3	51 698	2 393 637
6	квартира	02:31:110231:937	46,2	51 698	2 388 467

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

Объект недвижимости, рассматриваемый в данном отчете, оценивается для определения его обоснованной рыночной стоимости,

При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались количеством информации имеющейся по каждому подходу.

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

Стоимость квартиры, полученная затратным подходом, в условиях активного рынка не отражает 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.

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: Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, определенная по состоянию на 04 июня 2024 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 2	02:31:110231:947	46,6	2 409 000 (Два миллиона четыреста девять тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	02:31:110231:951	46,6	2 409 000 (Два миллиона четыреста девять тысяч) рублей
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	02:31:110231:929	46,4	2 399 000 (Два миллиона триста девяносто девять тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	02:31:110231:933	46,1	2 383 000 (Два миллиона триста восемьдесят три тысячи) рублей
5	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	02:31:110231:934	46,3	2 394 000 (Два миллиона триста девяносто четыре тысячи) рублей
6	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	02:31:110231:937	46,2	2 388 000 (Два миллиона триста восемьдесят восемь тысяч) рублей

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

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

15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

_____ Тужватуллин Т.Д.



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, <https://архивоценщика.рф>, www.cian.ru

ПРИЛОЖЕНИЯ



квартира 10 (1).JPG



квартира 10 (10).JPG



квартира 10 (15).JPG





квартира 14 (3).JPG

