



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

**ОТЧЕТ № 002/20-24**

**об оценке рыночной стоимости квартир,  
расположенных по адресу: Республика Башкортостан,  
г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 06 июня 2024г.  
Дата составления отчета: 13 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, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9.

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, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, определенная по состоянию на 06 июня 2024 года с учетом округления составляет:**

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 177	02:57:050601:2709	74,3	4 642 000 (Четыре миллиона шестьсот сорок две тысячи) рублей
2	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 183	02:57:050601:2715	51,5	3 223 000 (Три миллиона двести двадцать три тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 215	02:57:050601:2750	53,0	3 316 000 (Три миллиона триста шестнадцать тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 218	02:57:050601:2754	51,6	3 229 000 (Три миллиона двести двадцать девять тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 219	02:57:050601:2755	74,3	4 642 000 (Четыре миллиона шестьсот сорок две тысячи) рублей
6	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 222	02:57:050601:2758	52,8	3 304 000 (Три миллиона триста четыре тысячи) рублей
7	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 238	02:57:050601:2776	38,3	2 407 000 (Два миллиона четыреста семь тысяч) рублей
8	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 245	02:57:050601:2783	38,2	2 401 000 (Два миллиона четыреста 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: Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 177	02:57:050601:2709	74,3
2	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 183	02:57:050601:2715	51,5
3	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 215	02:57:050601:2750	53,0
4	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 218	02:57:050601:2754	51,6
5	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 219	02:57:050601:2755	74,3
6	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 222	02:57:050601:2758	52,8
7	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 238	02:57:050601:2776	38,3
8	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 245	02:57:050601:2783	38,2

подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

### 1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, определенная по состоянию на 06 июня 2024 года с учетом округления составляет:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 177	02:57:050601:2709	74,3	4 642 000 (Четыре миллиона шестьсот сорок две тысячи) рублей
2	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 183	02:57:050601:2715	51,5	3 223 000 (Три миллиона двести двадцать три тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 215	02:57:050601:2750	53,0	3 316 000 (Три миллиона триста шестнадцать тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 218	02:57:050601:2754	51,6	3 229 000 (Три миллиона двести двадцать девять тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 219	02:57:050601:2755	74,3	4 642 000 (Четыре миллиона шестьсот сорок две тысячи) рублей
6	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 222	02:57:050601:2758	52,8	3 304 000 (Три миллиона триста четыре тысячи) рублей
7	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 238	02:57:050601:2776	38,3	2 407 000 (Два миллиона четыреста семь тысяч) рублей
8	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 245	02:57:050601:2783	38,2	2 401 000 (Два миллиона четыреста одна тысяча) рублей

### 1.4 Дата оценки

### 1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 002/20-24 от 13 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. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 2.1 Объект оценки

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 177	02:57:050601:2709	74,3
2	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 183	02:57:050601:2715	51,5
3	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 215	02:57:050601:2750	53,0
4	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 218	02:57:050601:2754	51,6
5	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 219	02:57:050601:2755	74,3
6	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 222	02:57:050601:2758	52,8
7	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 238	02:57:050601:2776	38,3
8	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 245	02:57:050601:2783	38,2

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

### Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности

**Ограничения (обременения) этих прав:** не зарегистрировано

### 2.2 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации через аукцион

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

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

### 2.4 Вид стоимости

Рыночная стоимость

### 2.5 Предпосылки стоимости

Предпосылки определения рыночной стоимости:

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

### 2.6 Дата оценки

06 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, 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.
1	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 177	02:57:050601:2709	74,3
2	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 183	02:57:050601:2715	51,5
3	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 215	02:57:050601:2750	53,0
4	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 218	02:57:050601:2754	51,6
5	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 219	02:57:050601:2755	74,3
6	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 222	02:57:050601:2758	52,8
7	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 238	02:57:050601:2776	38,3
8	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 245	02:57:050601:2783	38,2

## 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.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 177	02:57:050601:2709	74,3	28.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143915695
2	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 183	02:57:050601:2715	51,5	22.04.2024г. № КУВИ-001/2024-112375607
3	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 215	02:57:050601:2750	53,0	28.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143917613
4	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 218	02:57:050601:2754	51,6	28.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143918562
5	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 219	02:57:050601:2755	74,3	28.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143919040



6	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 222	02:57:050601:2758	52,8	28.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143919640
7	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 238	02:57:050601:2776	38,3	28.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143920190
8	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 245	02:57:050601:2783	38,2	28.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143920787

**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: osenkarpro2021@mail.ru. Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в САО «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 16 лет. Профессиональная ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в САО "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», № 037640-2 от 30.05.2024 г., сроком действия до 30.05.2027 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» №037625-1 от 30.05.2024 г., сроком действия до 30.05.2027 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка бизнеса» №026569-3 от 28.07.2021 г., сроком действия до 28.07.2024 г

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

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

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

Оценщик Тухватуллин Тимур Динарович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.



Характеристика объектов оценки

Таблица 1.

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Кол-о комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 177	02:57:050601:2709	74,3	3	14	3	без отделки	4 141 365,62
2	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 183	02:57:050601:2715	51,5	2	14	4	без отделки	2 902 692,06
3	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 215	02:57:050601:2750	53,0	2	14	8	без отделки	3 024 214,44
4	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 218	02:57:050601:2754	51,6	2	14	9	без отделки	2 902 971,61
5	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 219	02:57:050601:2755	74,3	3	14	9	без отделки	4 141 365,61
6	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 222	02:57:050601:2758	52,8	2	14	9	без отделки	3 023 655,33
7	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 238	02:57:050601:2776	38,3	1	14	11	без отделки	2 165 730,12
8	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 245	02:57:050601:2783	38,2	1	14	12	без отделки	2 165 450,56

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Таблица 2 Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение	Состояние	
год постройки	2023	хорошее
фундамент	Свайная монолитная ж/б плита	хорошее
стены	Монолитный каркас, кирпичные с утеплением шт-ка	хорошее
перекрытия	ж/б монолитные	хорошее
крыша	Рулонная	хорошее
полы	бетонные	хорошее
окна	Окна – пластиковые, вхд.двери – металлич.	хорошее
отделка	Шт-ка стен	Требуется проведение отделочных работ
инженерное обустройство	Водопровод, канализация, отопление, водоснабжение, лифты, электроосвещение	хорошее
владелец (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





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	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 2	3 680 000	Продается теплая, светлая, просторная квартира в новом кирпичном доме, дом сдан в 2019 году "Инвестстрой" в 38 мкр, рядом 12 школа и садики, магазины, остановки. Квартира расположена на 9 этаже, имеется технический 10 этаж, главное преимущество - никто не будет топтать над головой, на этаже всего 4 квартиры, хорошие соседи. Пластиковые окна, застекленная лоджия, с наружной облицовкой декоративной штукатуркой, с панорамным видом на ухоженный и тихий двор. Натяжные потолки, на полу линолеум, санузел совмещенный, на полу плитка, стены покрашены. В квартире центральное отопление с индивидуальным регулированием тепла. В квартире даже в самые холодные зимние вечера очень тепло. При продаже остается НОВЫЙ кухонный гарнитур, новая варочная панель и духовой шкаф. Новый раскладной стол и стулья - будут радовать новых хозяев. Новая прихожая группа, вместительный шкаф. Санузел полностью в плитке. Чистый подъезд, грузовой лифт. Современная детская и спортивная площадки, большая парковка во дворе и за домом. В доме установлена система "Умный дом" от Уфанет, в самом доме и по периметру дома установлена система круглосуточного видеонаблюдения. У данного дома специальный пониженный тариф на ЖКУ. Будет хорошая экономия по оплате ЖКУ. Продажа от собственника. Возможен онлайн-показ в любое время.	46	9/10	<a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> 03.06.2024 8-932-713-53-96
2	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 2	2 999 000	Эта однокомнатная квартира площадью 40,2 кв.м с панорамным балконом и просторной кухней 10,8 кв.м станет вашим собственным оазисом выше облаков. Ваш новый дом оборудован современными удобствами для вашего комфорта и безопасности. Счетчики индивидуального учета тепла обеспечивают контроль и экономию, а наличие грузового лифта значительно упрощает перемещение крупногабаритных вещей. Камеры видеонаблюдения вокруг дома гарантируют Вашу безопасность и безопасность Вашего автомобиля круглосуточно. Просторная комната 20,7 кв.м с уютной нишей идеальна для жизни. Ремонт от застройщика предоставляет вам чистый холст для воплощения своих дизайнерских мечтаний. Окна, выходящие в тихий двор, добавляют ощущение спокойствия и уединения к каждому вашему дню. Выбирая квартиру от строительной компании "Инвест Строй", вы выбираете не просто жилье, а качество жизни, подтвержденное лучшим застройщиком города. Прекрасная планировка, превосходные соседи, и все это в динамично развивающемся районе. Не упустите шанс стать частью этой уникальной жизни! Звоните, оперативный показ.	40,2	9/10	<a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> 27.05.2024 8-964-965-35-32
3	Октябрьский, ул. Рахимьяна Насырова, 7	2 860 000	Продаю 1 ком квартиру, по адресу рахимьяна Насырова 7	42,3	3/8	<a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> 18.05.2024 8-936-545-86-11
4	Октябрьский, ул. Рахимьяна	2 880 000	Продаётся 1-комнатная квартира в новом доме, на 6 этаже в развивающемся 38 мкр. Автономное отопление. Дом сдан.	39,9	6/8	<a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> 21.05.2024

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	3 680 000	2 999 000	2 860 000	2 880 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		80 000	74 602	67 612	72 180
Корректировки		( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому. )				
<b>Корректировка на торг</b>	%		<b>-7,2%</b>	<b>-7,2%</b>	<b>-7,2%</b>	<b>-7,2%</b>
Скорректированная цена	руб./м2		74 240	69 231	62 744	66 983
<b>Право собственности</b>		<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		74 240	69 231	62 744	66 983
<b>Условия финансирования</b>		<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		74 240	69 231	62 744	66 983
<b>Условия оплаты</b>			<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		74 240	69 231	62 744	66 983
<b>Условия продажи</b>			выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
<b>Условия рынка (время продажи)</b>			1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		74 240	69 231	62 744	66 983
<b>Количество комнат</b>		1	1	1	1	1
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		74 240	69 231	62 744	66 983
<b>Местоположение</b>		Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 2	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 2	Октябрьский, ул. Рахимьяна Насырова, 7	Октябрьский, ул. Рахимьяна Насырова, д. 7, корп. 1
<b>Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району</b>	%	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%



Скорректированная цена	руб./м2		74 240	69 231	62 744	66 983
<b>Наличие мебели</b>		нет	есть	нет	нет	нет
Корректировка	%		-8%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		68 301	69 231	62 744	66 983
<b>Материал стен</b>		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		68 301	69 231	62 744	66 983
<b>Этаж/Этажность</b>		11,12/14	9/10	9/10	3/8	6/8
Корректировка на этаж			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		68 301	69 231	62 744	66 983
<b>Общая площадь</b>	м2	30-50	46,00	40,2	42,3	39,9
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		68 301	69 231	62 744	66 983
<b>Тип отделки</b>		без отделки	евро	под чистовую отделку	без отделки	без отделки
Корректировка на состояние	руб		-10 025	-8 000	0	0
Корректировка на состояние	%		-14,7%	-11,6%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		58 276	61 231	62 744	66 983
<b>Суммарная поправка по аналогу</b>	%		29,88%	18,76%	7,20%	7,20%
<b>Коэффициент вариации</b>	%	5,8%				
<b>Весовой коэффициент</b>	коэф.	1,00	0,175	0,234	0,295	0,295
<b>Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади</b>	руб./м2	62 858				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5. 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	Октябрьский, ул. Клинова, 9	4 600 000	Продам отличную 2 х комнатную квартиру в новом доме. В квартире выполнен качественный современный ремонт. Комнаты раздельные, санузел раздельный. Панорамная лоджия. В шаговой доступности вся инфраструктура. Приходите смотрите своими глазами! Разумный торг!	61	9/10	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> 02.06.2024 8-992-704-86-16
2	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 2	4 700 000	Скоординируем время просмотра! К покупке предлагается уютная 2х - комнатная квартира с индивидуальным отоплением в новом молодежном микрорайоне города. ОПИСАНИЕ: Надежный застройщик - "Инвестстрой" !!! Общая площадь - 63.5 кв. м. Капитальные перегородки между комнатами, нет слышимости соседей. Выполнен свежий ремонт!! Окна ПВХ, натяжные по-	63,5	9/10	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> 05.06.2024 8-916-642-49-37

толки, на полу линолеум. Установлены межкомнатные двери, индивидуальные счётчики на тепло. Большая кухня с выходом на 8-метровую застекленную лоджию, роскошный вид из окна. Раздельный санузел. О ДОМЕ: Благоустроенный двор с хорошими детскими и спортивными площадками. Удобные асфальтированные дорожки, газоны для пикника и отдыха. Парковочных мест достаточно для всех жильцов. Хорошие, дружелюбные соседи. ЛОКАЦИЯ: Развитая инфраструктура. Рядом школа, детский сад. Аптека, сетевые магазины. Парк, остановка.

3	Октябрьский, ул. Рахимьяна Насырова, 7	4 588 000	Продается в новом доме двухкомнатная квартира, площадью 67,87. Располагается на комфортном 4 этаже/8. Кухня площадью 9,5м с выходом на лоджию. Свое автономное отопление. В шаговой доступности школа, магазины пятёрочка, магнит, КБ, валдберис, озон. У Вас есть возможность сделать ремонт так как вы мечтали! По льготной ипотеки не подойдет. Идет как вторичное жилье. Звоните покажу в удобное для Вас время!	67,87	4/8	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> 31.05.2024 8-932-713-96-10
4	Октябрьский, ул. Рахимьяна Насырова, 7	4 550 000	Двухкомнатная квартира в новом доме 2023 года постройки. Застройщик Ролстрой. Новый стремительно развивающийся район. Квартира расположена на 8 этаже, 9 этаж технический. Улучшенная планировка: высота потолков 3 метра, большая ниша в прихожей, в гостиной 3 окна. Площадь кухни 9,5 с выходом на застекленную 8 метровую лоджию. Санузел раздельный. Автономное отопление позволит вам существенно экономить на коммунальных платежах. Один взрослый собственник. Обременения отсутствуют.	64,3	8/9	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> 02.06.2024 8-924-037-08-22

Источник: СМИ

Таблица 6. Расчетная таблица сравнительным подходом двухкомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	4 600 000	4 700 000	4 588 000	4 550 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		75 410	74 016	67 600	70 762
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
<b>Корректировка на торг</b>	%		<b>-7,2%</b>	<b>-7,2%</b>	<b>-7,2%</b>	<b>-7,2%</b>
Корректированная цена	руб./м2		69 980	68 687	62 733	65 667
<b>Право собственности</b>		<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>
<b>Корректировка</b>	%		0%	0%	0%	0%
Корректированная цена	руб./м2		69 980	68 687	62 733	65 667
<b>Словия финансирования</b>		<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
<b>Корректировка</b>	%		0%	0%	0%	0%
Корректированная цена	руб./м2		69 980	68 687	62 733	65 667
<b>Словия оплаты</b>			<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>



Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		69 980	68 687	62 733	65 667
<b>Условия продажи</b>			выставлен на про- дажу	выставлен на про- дажу	выставлен на про- дажу	выставлен на про- дажу
<b>Условия рынка (время продажи)</b>			1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		69 980	68 687	62 733	65 667
<b>Количество комнат</b>		2	2	2	2	2
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		69 980	68 687	62 733	65 667
<b>Местоположение</b>		Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9	Октябрьский, ул. Клинова, 9	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданши- ной, 2	Октябрьский, ул. Рахимьяна Насы- рова, 7	Октябрьский, ул. Рахимьяна Насы- рова, 7
<b>Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району</b>	%	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		69 980	68 687	62 733	65 667
<b>Наличие мебели</b>		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		69 980	68 687	62 733	65 667
<b>Материал стен</b>		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		69 980	68 687	62 733	65 667
<b>Этаж/Этажность</b>		11,12/14	9/10	9/10	4/8	8/9
Корректировка на этаж			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		69 980	68 687	62 733	65 667
<b>Общая площадь</b>	м2	50-90	61,00	63,5	67,9	64,3
Отношение площади объекта оцен- ки 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		69 980	68 687	62 733	65 667
<b>Тип отделки</b>		без отделки	евро	под чистовую от- делку	без отделки	без отделки
Корректировка на состояние	руб		-10 025	-8 000	0	0
Корректировка на состояние	%		-14,3%	-11,6%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		59 955	60 687	62 733	65 667

ммарная поправка по аналогу	%		21,53%	18,85%	7,20%	7,20%
эффицент вариации	%	4,1%				
совой коэффициент	коэф.	1,00	0,202	0,219	0,290	0,290
едневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	62 573				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом для трехкомнатных квартир

№	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Октябрьский, ул. Клинова, 9	6 200 000	Вашему вниманию предлагается шикарная 3-комнатная квартира в новом доме с качественным ремонтом!- Дом 2021 года- Сквозной подъезд вход с улицы и двора- Комфортный лифт на 8 пассажиров. Общая площадь 72,5 кв. м. Комфортный 3 этаж.- Планировка "распашонка" окна выходят на обе стороны дома.- Большая, современная кухня - мечта любой хозяйки!- Комнаты отдельные, с/у отдельный.- Просторная гостиная комната с выходом на лоджию.- Установлен бойлер.- Окна пластиковые.- Натяжные потолки.Во дворе дома большая новая детская площадка, просторная автостоянка. Строится новый садик. Остановка в шаговой доступности.	72,5	3/14	<a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> , 20.05.2024 8-923-061-89-31
2	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 4	5 799 000	Продается просторная трехкомнатная квартира, находящаяся по адресу Ляйлы Марданшиной 4. Эта уютная жилая площадь расположена на 1/9 этаже. В квартире выполнен косметический ремонт, что позволяет новому владельцу без лишних хлопот сразу заселиться и наслаждаться комфортным проживанием. Комплекс, в котором расположена эта квартира, является новым, и растущая популярность микрорайона делает его еще более привлекательным для покупателей. Рядом с домом имеются все необходимые удобства.Особенностью этой квартиры является наличие индивидуальных счетчиков на тепло. Это позволяет регулировать расход тепла и, соответственно, снижать расходы на коммунальные услуги. Это удобно и экономично для жителей, особенно в холодные зимние месяцы. Не упускайте возможность стать владельцем этой прекрасной трехкомнатной квартиры. Звоните нам прямо сейчас, чтобы узнать больше информации и организовать просмотр.	67,1	1/9	<a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> , 30.05.2024 8-932-713-69-61
3	Октябрьский, пр-т Ленина, 75Б	5 700 000	Светлая Гавань Счастья: Ваша Идеальная Трехкомнатная Квартира Ждет Вас!Откройте для себя этот оазис света и уюта – великолепную трехкомнатную квартиру, раскинувшуюся на просторах 73,8 кв. м. с улучшенной планировкой, созданной для жизни и наслаждения каж-	73,8	6/9	<a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> , 11.05.2024 8-924-037-27-48



дым моментом. Кухня мечты на 10,4 кв. м – это не просто место для приготовления пищи, это сердце вашего дома, где соберутся ваши близкие за вкусными блюдами и теплыми разговорами. В широком зале каждый найдет место для отдыха и личного пространства, а застекленная лоджия длиной в 6 метров станет вашим любимым местом для расслабления с видом на тихий двор. Безопасность – наш приоритет. Система видеонаблюдения обеспечивает спокойствие, а грузовой лифт, расположенный на достаточном удалении от вашей квартиры, гарантирует тишину и комфорт. Развитая инфраструктура района делает жизнь здесь максимально комфортной: детский сад прямо во дворе, три школы, включая гимназию, на выбор, супермаркеты, аптеки, рестораны и кафе, а также парки для прогулок и автобусная остановка – всё рядом.

4	Октябрьский, пр-т Ленина, 75Б	4 799 000	Продается уютная квартира, в кирпичном доме. Выполнен качественный косметический ремонт: на полу ламинат, свежие обои, сан узел в плитке. Удачный проект, комнаты в разные стороны, сан узел раздельный, шикарная кухня с выходом на лоджию. Квартира не угловая, очень теплая. В подарок новому хозяину остается: кухонный гарнитур, три встроенных шкафа-купе, кондиционер, водонагреватель ( на случай сезонного отключения горячей воды).	64,2	3/9	<a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> , 04.06.2024 8-924-037-02-24
---	-------------------------------	-----------	---	------	-----	--

Источник: СМИ

Таблица 8. Расчетная таблица сравнительным подходом трехкомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	6 200 000	5 799 000	5 700 000	4 799 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		85 517	86 423	77 236	74 751
Корректировки		( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому. )				
<b>Корректировка на торг</b>	%		<b>-7,2%</b>	<b>-7,2%</b>	<b>-7,2%</b>	<b>-7,2%</b>
Скорректированная цена	руб./м2		79 360	80 201	71 675	69 369
<b>Право собственности</b>		<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>	<b>Полное право собств.</b>
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		79 360	80 201	71 675	69 369
<b>Условия финансирования</b>		<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		79 360	80 201	71 675	69 369
<b>Условия оплаты</b>			<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>	<b>наличные/ипотека</b>
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%

Скорректированная цена	руб./м2		79 360	80 201	71 675	69 369
<b>Условия продажи</b>			выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
<b>Условия рынка (время продажи)</b>			1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		79 360	80 201	71 675	69 369
<b>Количество комнат</b>		3	3	3	3	3
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		79 360	80 201	71 675	69 369
<b>Местоположение</b>		Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9	Октябрьский, ул. Клинова, 9	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 4	Октябрьский, пр-т Ленина, 75Б	Октябрьский, пр-т Ленина, 75Б
<b>Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району</b>	%	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		79 360	80 201	71 675	69 369
<b>Наличие мебели</b>		нет	есть	есть	нет	есть
Корректировка	%		-8%	-8%	0%	-8%
Скорректированная цена	руб./м2		73 011	73 785	71 675	63 819
<b>Материал стен</b>		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		73 011	73 785	71 675	63 819
<b>Этаж/Этажность</b>		11,12/14	3/14	1/9	6/9	3/9
Корректировка на этаж			0,0%	8,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		73 011	79 687	71 675	63 819
<b>Общая площадь</b>	м2	50-90	72,50	67,1	73,8	64,2
<b>Отношение площади объекта оценки к аналогам</b>			1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		73 011	79 687	71 675	63 819
Скорректированная цена	руб./м2		73 011	79 687	71 675	63 819
<b>Тип отделки</b>		без отделки	евро	евро	под чистовую отделку	евро
Корректировка на состояние	руб		-10 025	-10 025	-8 000	-10 025
Корректировка на состояние	%		-13,7%	-12,6%	-11,2%	-15,7%



Скорректированная цена	руб./м2		62 986	69 662	63 675	53 794
<b>Суммарная поправка по аналогу</b>	%		28,93%	35,78%	18,36%	30,91%
<b>Коэффициент вариации</b>	%	<b>10,5%</b>				
<b>Весовой коэффициент</b>	коэф.	<b>1,00</b>	<b>0,249</b>	<b>0,229</b>	<b>0,280</b>	<b>0,243</b>
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	62 472				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9 Расчет стоимости по квартирам

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	квартира	02:57:050601:2709	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 177	74,30	62 472	4 641 704
2	квартира	02:57:050601:2715	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 183	51,5	62 573	3 222 507
3	квартира	02:57:050601:2750	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 215	53	62 573	3 316 367
4	квартира	02:57:050601:2754	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 218	51,6	62 573	3 228 765
5	квартира	02:57:050601:2755	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 219	74,3	62 472	4 641 704
6	квартира	02:57:050601:2758	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 222	52,8	62 573	3 303 852
7	квартира	02:57:050601:2776	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 238	38,3	62 858	2 407 462
8	квартира	02:57:050601:2783	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 245	38,2	62 858	2 401 176

Источник: расчеты Оценщика

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.

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: Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, определенная по состоянию на 06 июня 2024 года с учетом округления составляет:**

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 177	02:57:050601:2709	74,3	4 642 000 (Четыре миллиона шестьсот сорок две тысячи) рублей
2	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 183	02:57:050601:2715	51,5	3 223 000 (Три миллиона двести двадцать три тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 215	02:57:050601:2750	53,0	3 316 000 (Три миллиона триста шестнадцать тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 218	02:57:050601:2754	51,6	3 229 000 (Три миллиона двести двадцать девять тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 219	02:57:050601:2755	74,3	4 642 000 (Четыре миллиона шестьсот сорок две тысячи) рублей
6	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 222	02:57:050601:2758	52,8	3 304 000 (Три миллиона триста четыре тысячи) рублей
7	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 238	02:57:050601:2776	38,3	2 407 000 (Два миллиона четыреста семь тысяч) рублей
8	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, кв. 245	02:57:050601:2783	38,2	2 401 000 (Два миллиона четыреста 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)



## 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:

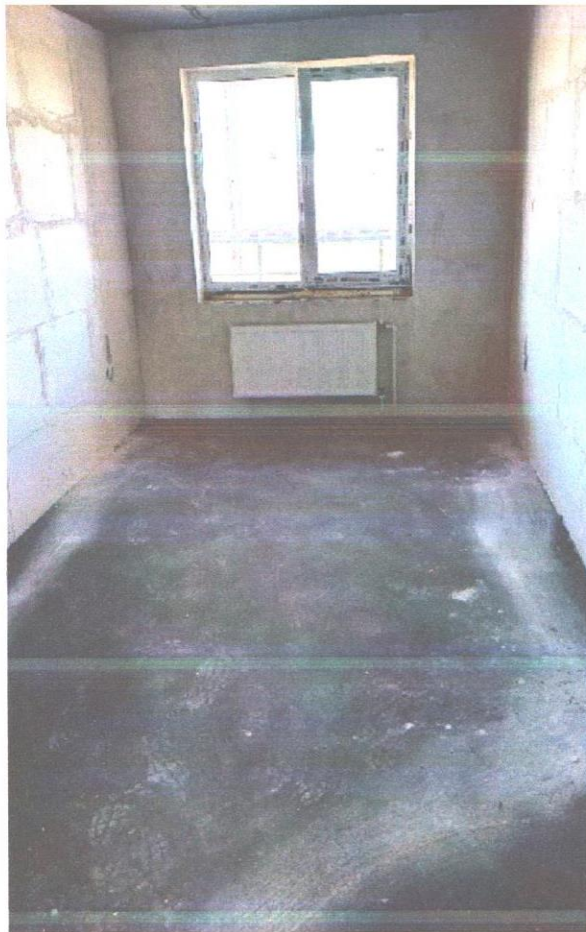
Другие специалисты не привлекались.

Тухватуллин 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

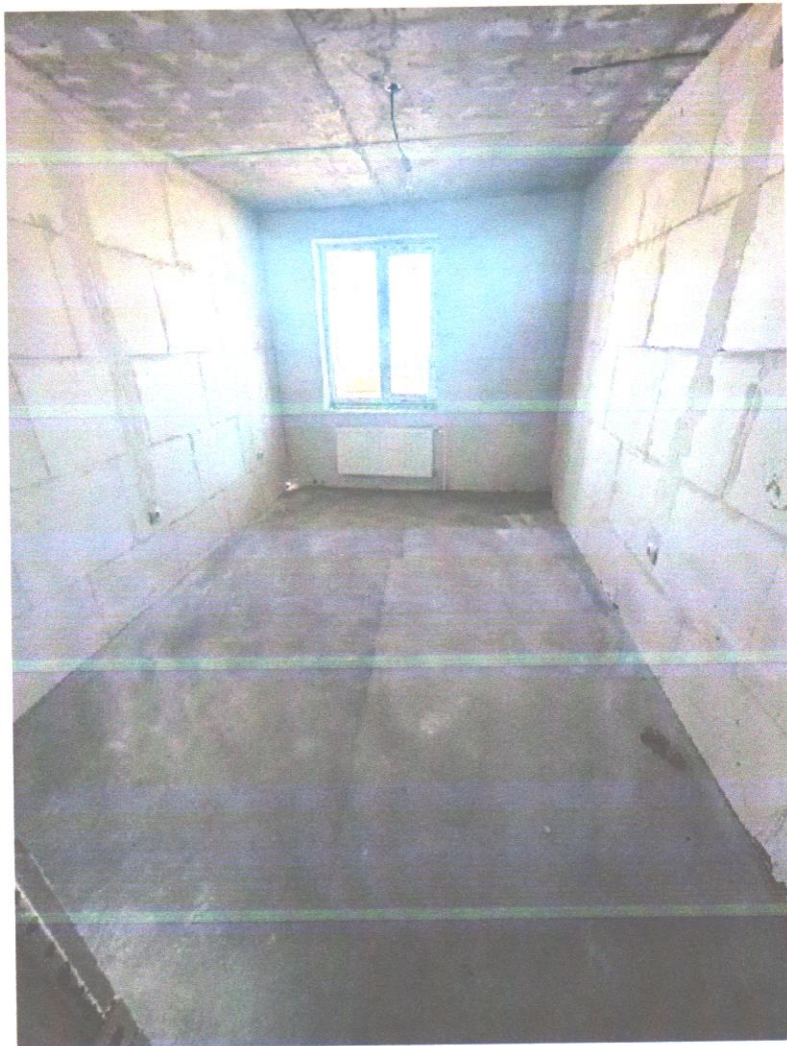


квартира 177 (5).jpg

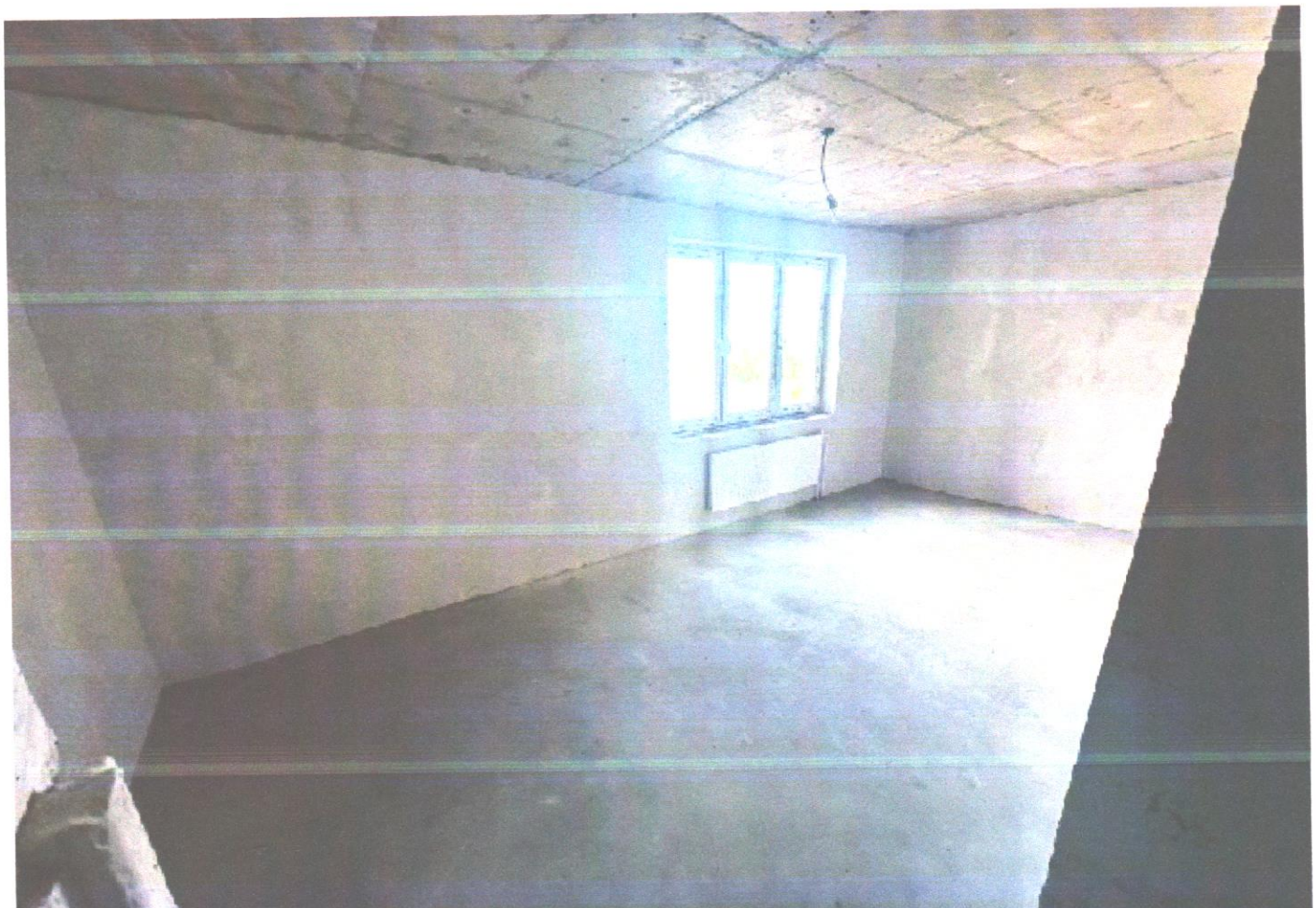


квартира 177 (6).jpg





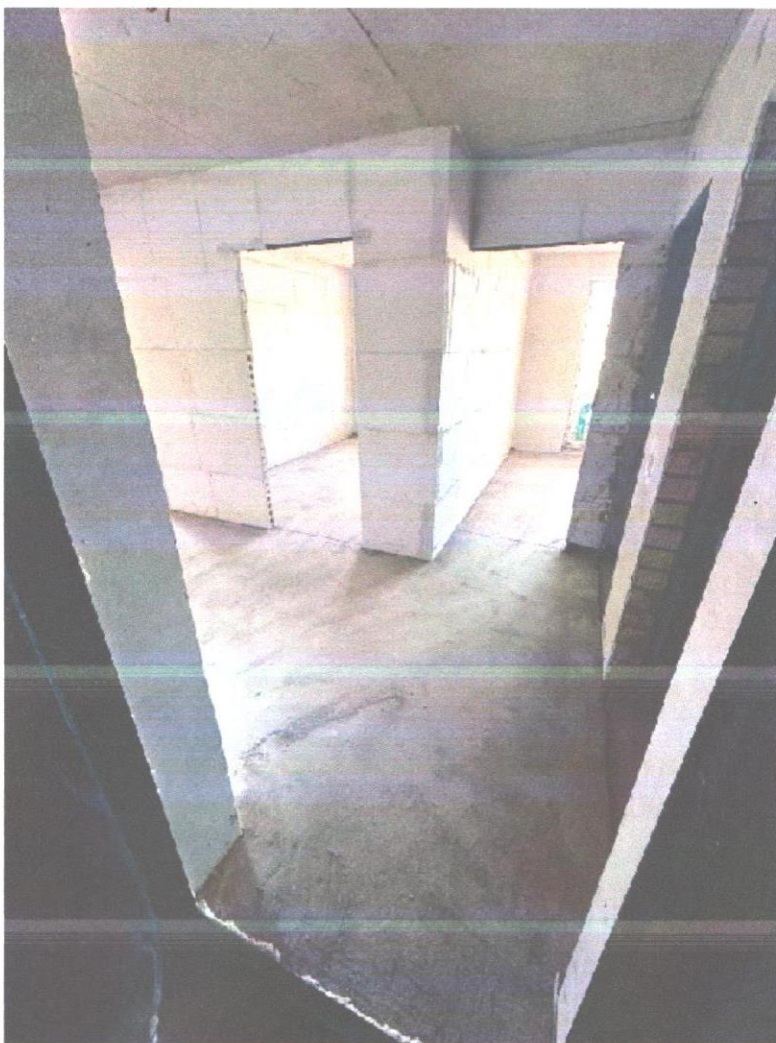
квартира 183 (4).jpg







квартира 215 (7).jpg



квартира 218 (1).jpg





общий вид (1).jpg

