



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 002/33-24

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

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 26 сентября 2024г.
Дата составления отчета: 26 сентября 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. 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: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, определенная по состоянию на 26 сентября 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.193 | 02:55:020216:2591 | 42,2 | 4 674 000 (Четыре миллиона шестьсот семьдесят четыре тысячи) рублей |
| 2 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.194 | 02:55:020216:2592 | 42,0 | 4 651 000 (Четыре миллиона шестьсот пятьдесят одна тысяча) рублей |
| 3 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.203 | 02:55:020216:2603 | 42,1 | 4 662 000 (Четыре миллиона шестьсот шестьдесят две тысячи) рублей |
| 4 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.207 | 02:55:020216:2607 | 42,5 | 4 707 000 (Четыре миллиона семьсот семь тысяч) рублей |
| 5 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.217 | 02:55:020216:2618 | 41,8 | 4 629 000 (Четыре миллиона шестьсот двадцать девять 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, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б

| № | Адрес | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|---|---|-------------------|----------------|
| 1 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.193 | 02:55:020216:2591 | 42,2 |
| 2 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.194 | 02:55:020216:2592 | 42,0 |
| 3 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.203 | 02:55:020216:2603 | 42,1 |
| 4 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.207 | 02:55:020216:2607 | 42,5 |
| 5 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.217 | 02:55:020216:2618 | 41,8 |

подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, определенная по состоянию на 26 сентября 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/б, кв.193 | 02:55:020216:2591 | 42,2 | 4 674 000 (Четыре миллиона шестьсот семьдесят четыре тысячи) рублей |
| 2 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.194 | 02:55:020216:2592 | 42,0 | 4 651 000 (Четыре миллиона шестьсот пятьдесят одна тысяча) рублей |
| 3 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.203 | 02:55:020216:2603 | 42,1 | 4 662 000 (Четыре миллиона шестьсот шестьдесят две тысячи) рублей |
| 4 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.207 | 02:55:020216:2607 | 42,5 | 4 707 000 (Четыре миллиона семьсот семь тысяч) рублей |
| 5 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.217 | 02:55:020216:2618 | 41,8 | 4 629 000 (Четыре миллиона шестьсот двадцать девять тысяч) рублей |

1.4 Дата оценки

26 сентября 2024 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 002/33-24 от 26 сентября 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. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.193 | 02:55:020216:2591 | 42,2 |

| | | | |
|---|--|-------------------|------|
| 2 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.194 | 02:55:020216:2592 | 42,0 |
| 3 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.203 | 02:55:020216:2603 | 42,1 |
| 4 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.207 | 02:55:020216:2607 | 42,5 |
| 5 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.217 | 02:55:020216:2618 | 41,8 |

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

26 сентября 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.

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. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.193 | 02:55:020216:2591 | 42,2 |
| 2 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.194 | 02:55:020216:2592 | 42,0 |
| 3 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.203 | 02:55:020216:2603 | 42,1 |
| 4 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.207 | 02:55:020216:2607 | 42,5 |
| 5 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.217 | 02:55:020216:2618 | 41,8 |

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.193 | 02:55:020216:2591 | 42,2 | 09.09.2024г. № КУВИ-001/2024-225973608 |
| 2 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.194 | 02:55:020216:2592 | 42,0 | 09.09.2024г. № КУВИ-001/2024-225974941 |
| 3 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.203 | 02:55:020216:2603 | 42,1 | 9.09.2024г. № КУВИ-001/2024-225974592 |
| 4 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.207 | 02:55:020216:2607 | 42,5 | 09.09.2024г. № КУВИ-001/2024-225974305 |
| 5 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.217 | 02:55:020216:2618 | 41,8 | 09.09.2024г. № КУВИ-001/2024-225973943 |

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 №022/2517028551 от 29.12.2023 г сроком с 14.01.2024 по

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.193 | 02:55:020216:2591 | 42,2 | 1 | 26 | 23 | без отделки | 1 964 171,07 |
| 2 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.194 | 02:55:020216:2592 | 42,0 | 1 | 26 | 23 | без отделки | 1 905 839,172 |
| 3 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.203 | 02:55:020216:2603 | 42,1 | 1 | 26 | 24 | без отделки | 1 906 166,87 |
| 4 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.207 | 02:55:020216:2607 | 42,5 | 1 | 26 | 24 | без отделки | 1 946 175,34 |
| 5 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.217 | 02:55:020216:2618 | 41,8 | 1 | 26 | 25 | без отделки | 1 889 227,96 |

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

Таблица 3. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

| № п/п | Адрес | Цена предложения, руб. | Описание | Площадь | Этаж | Источник информации дата подачи объявления конт. тел. |
|-------|-----------------------|------------------------|--|---------|-------|---|
| 1 | Уфа, ул. Блюхера, 3/6 | 5 100 000 | Видовая однокомнатная квартира, 18 этаж с видом на р. Белая, лес. Кухня 11кв м, комната 17,39кв м, просторный холл 9,93кв м, лоджия 4 кв м. Высокие потолки. В пешей доступности детский сад, лицей, магазины, парк им. Гафури, Уфимское ожерелье, фитнес центр Зорге Фитнес, планетарий, остановки общественного транспорта. Прямая продажа 1 взрослый собственник, никто не прописан, ипотека подходит. Звоните. Агентов,предлагающих помощь в поиске потенциальных покупателей,прошу не беспокоить. | 42,4 | 18/25 | www.avito.ru 11.09.2024 8-958-766-49-34 |
| 2 | Уфа, ул. Блюхера, 3/6 | 4 800 000 | Такой планировки нет ни у кого ! Ровные , прямоугольные комнаты без углов и аппендиксов в которые невозможно поставить мебель ! Прямоугольный зал , что обеспечивает рациональное использование пространства при расстановке мебели 18,1 м2 , кухня 9,5 м2, большой санузел , прихожая с гардеробной . В гардеробной проведен свет, пластиковые окна , лоджия из кухни застеклена , входная дверь. Установлены: раковина , унитаз, полотенцесушитель , розетки , выключатели , патроны , счетчики , стяжка пола , стены оштукатурены и отшпаклеваны . Дом новый 2022 года постройки. Расположен в географическом центре города , вдали от городской суеты . Из окон открывается невероятный вид на реку и лес . Рядом парк «Гафури» , все культурно- развлекательные и социальные объекты . Во дворе все необходимые магазины , пекарни , кафе, инфраструктура , необходимая для комфортной жизни . Специально оборудованная бесплатная парковка. | 44,2 | 13/25 | www.avito.ru 12.09.2024 8-985-701-90-99 |
| 3 | Уфа, ул. Блюхера, 3/6 | 4 650 000 | Продается полноценная квартира в Орджоникидзеvском районе города Уфы, ориентир ЖК Зеленый берег, по улице Блюхера, дом 3/6, 2022 года постройки. Район Горсовета. Квартира расположена на 18 этаже, из окон открываются шикарные виды на город, лес, реку. Общая площадь квартиры 45.2; кухня 8.5 квадратов. Можно сделать перепланировку (образец плана прилагаем) и у вас будет полноценная двухкомнатная квартира: кухня гостиная и спальня. Отделка белая: стяжка и наливной пол, стены оштукатурены и отшпаклеваны, сантехника и электрика установлены, окна пластиковые. Остается только поклеить обои или покрасить стены и постелить ламинат. Один взрослый собственник, чистая продажа, никто не зарегистрирован, ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ в ДОГОВОРЕ! Зеленый, тихий район. Рядом парки, администрация города, планетарий, остановки, школы, детские сады, театр и др. Географический центр города! Такой планировки в продаже нет ни у кого! Огромный санузел, | 43,6 | 18/25 | www.avito.ru 17.09.2024 8-924-037-34-94 |

гардероб, коридор с нишей под встроенный шкаф! И с этой стороны лес и река, застройка другими домами технически уже не возможна! Видовая квартира!

| | | | | | | |
|---|-----------------------|-----------|---|------|------|---|
| 4 | Уфа, ул. Блюхера, 3/7 | 7 650 000 | ПРОДАЕТСЯ Квартира в экологическом районе города, вокруг лес, рядом парк Гафури, парк Уфимское ожерелье. Детские сады, школы, магазины, больницы, фитнес, театр все в шаговой доступности. Квартира однокомнатная, большая 47 м2, потолки 3 м. Окна выходят на парк Уфимское ожерелье, те на Лес и реку Белая. Свежий хороший дизайнерский ремонт. Весь ремонт выполнен в единой стилистической задумке: цветовая гамма серый, белый, синий, черный как дополнение в аксессуарах. Мебель вся белая+дерево. ПО РЕМОНТУ: стены и полы выровнены, пол с электрическим подогревом, потолок натяжной с эффектом парящего потолка. Сан узлы кафель от Пола до потока. Керамогранит и керамическая плитка часть Италия Italon, часть KERAMA MARAZZI . Санфаянс Турция. По всей квартире ВСТРОЕННАЯ МЕБЕЛЬ: кухонный гарнитур, 2 шкафа, в сан узлах тумбы и шкафы. Вся мебель по квартире в одном стиле и так же до потолка, никаких низких отдельностоящий шкафов нет. Все продумано и удобно для жизни, все не красивые предметы быта (тазики, ведра, тряпочки) скрыты ВСТРОЕННАЯ ТЕХНИКА: кондиционер, бойлер на 100 л, варочная панель, духовой шкаф, вытяжка, микроволновая печь, посудомоечная машина на 600. Кухонная техника вся встроенная и переходит новому собственнику. Дом одноподъездный, 2 лифта, видеодомофон (Уфанет). Так же на закрытой парковке есть свое парковочное место под слагбаумом, в стоимость входит. Все что встроено останется в квартире, по согласованию можем оставить кровать, стол и стулья . | 46,6 | 7/16 | www.avito.ru 12.09.2024 8-924-037-46-22 |
|---|-----------------------|-----------|---|------|------|---|

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 | 5 100 000 | 4 800 000 | 4 650 000 | 7 650 000 |
| Цена за ед. общей площади | руб./м2 | | 120 283 | 108 597 | 106 651 | 164 163 |
| Корректировки | | (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.) | | | | |
| Корректировка на торг | % | | -4,2% | -4,2% | -4,2% | -4,2% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 115 231 | 104 036 | 102 172 | 157 268 |
| 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 | | 115 231 | 104 036 | 102 172 | 157 268 |
| Условия финансирования | | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |

| | | | | | | |
|---|-----------|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 115 231 | 104 036 | 102 172 | 157 268 |
| Условия оплаты | | | наличные/ипотека | наличные/ипотека | наличные/ипотека | наличные/ипотека |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 115 231 | 104 036 | 102 172 | 157 268 |
| 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 | | 115 231 | 104 036 | 102 172 | 157 268 |
| Количество комнат | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 115 231 | 104 036 | 102 172 | 157 268 |
| Местоположение | | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Ordжоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6 | Уфа, ул. Блюхера, 3/6 | Уфа, ул. Блюхера, 3/6 | Уфа, ул. Блюхера, 3/6 | Уфа, ул. Блюхера, 3/7 |
| 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 | | 115 231 | 104 036 | 102 172 | 157 268 |
| Наличие балкона | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 115 231 | 104 036 | 102 172 | 157 268 |
| Материал стен | | монолит-кирпич | монолит-кирпич | монолит-кирпич | монолит-кирпич | монолит-кирпич |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 115 231 | 104 036 | 102 172 | 157 268 |
| Этаж/Этажность | | 23,24,25/26 | 18/25 | 13/25 | 18/25 | 7/16 |
| Корректировка на этаж | | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 115 231 | 104 036 | 102 172 | 157 268 |
| Общая площадь | м2 | 30-50 | 42,40 | 44,2 | 43,6 | 46,6 |
| 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 | | 115 231 | 104 036 | 102 172 | 157 268 |
| Наличие мебели | | нет | нет | нет | нет | есть |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | -8,00% |

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkapro2021@mail.ru

| | | | | | | |
|---|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| исправленная цена | руб./м2 | | 115 231 | 104 036 | 102 172 | 144 687 |
| по отделке | | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | дизайнерский |
| исправка на состояние | руб | | 0 | 0 | 0 | -14 971 |
| исправка на состояние | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | -9,5% |
| исправленная цена | руб./м2 | | 115 231 | 104 036 | 102 172 | 129 716 |
| линейная поправка по аналогу | % | | 4,20% | 4,20% | 4,20% | 13,72% |
| коэффициент вариации | % | 11,2% | | | | |
| линейный коэффициент | коэф. | 1,00 | 0,280 | 0,280 | 0,280 | 0,160 |
| средневзвешенное значение цены за единицу общей площади | руб./м2 | 110 748 | | | | |

Источник: расчеты Оценщика

Источник: СМИ

Таблица 5 Расчет стоимости по квартирам

| № | Кадастровый номер | Адрес | Площадь, кв.м. | Этаж | Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб. | Стоимость объекта оценки, руб. |
|---|-------------------|---|----------------|------|-------------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 02:55:020216:2591 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.193 | 42,2 | 23 | 110 748 | 4 673 566 |
| 2 | 02:55:020216:2592 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.194 | 42,0 | 23 | 110 748 | 4 651 417 |
| 3 | 02:55:020216:2603 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.203 | 42,1 | 24 | 110 748 | 4 662 492 |
| 4 | 02:55:020216:2607 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.207 | 42,5 | 24 | 110 748 | 4 706 791 |
| 5 | 02:55:020216:2618 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.217 | 41,8 | 25 | 110 748 | 4 629 267 |

Источник: расчеты Оценщика

| Состояние отделки объекта | | объект-аналог | | | | | | |
|---------------------------|----------------------------------|------------------------------|-------------|----------------------------------|----------------------|-------------|------------|---------|
| | | Требуется капитальный ремонт | Без отделки | Требуется косметического ремонта | Под чистовую отделку | Современный | Комфортный | Элитный |
| Объект оценки | 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.6 корректировки на отделку

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

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

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

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

где U_v - удельный вес аналога

I - абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов

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

| № | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Стоимость объекта оценки, руб. |
|---|-------------------|----------------|--------------------------------|
| 1 | 02:55:020216:2591 | 42,2 | 4 673 566 |
| 2 | 02:55:020216:2592 | 42,0 | 4 651 417 |
| 3 | 02:55:020216:2603 | 42,1 | 4 662 492 |
| 4 | 02:55:020216:2607 | 42,5 | 4 706 791 |
| 5 | 02:55:020216:2618 | 41,8 | 4 629 267 |

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

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

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

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

Стоимость квартиры, полученная затратным подходом, в условиях активного рынка не отражает реальное состояние рынка купли-продажи недвижимости, а так же не учитывает разницу между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений. Использование данных, полученных затратным подходом, предпочтительнее, когда оцениваются новые объекты, объекты незавершенного строительства, для переоценки основных фондов.

В данной работе, затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как рыночная стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Затратный подход не применялся

Результаты оценки, полученные сравнительным подходом, дают всегда более достоверные цифры, так как он основывается на реальные цены купли-продажи на рынке недвижимости. В нашем случае мы использовали предложения на рынке недвижимости, количество подобранных аналогов по объекту - четыре. Мы считаем, что данный подход, в нашем случае, дает наиболее достоверные и правдоподобные результаты. Более того, наиболее вероятной величиной стоимости недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичной недвижимости, зафиксированная рынком. Исходя из чего, мы его использовали с максимальным коэффициентом. Сравнительному подходу присваивается **удельный вес – 1 (100%)**

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Погрешность возможна при прогнозировании доходов и ставок дисконтирования на будущий период. Рынок жилой недвижимости используется в основном для удовлетворения личных потребностей населения и не является в большинстве случаев источником получения дохода. **Доходный подход не применялся.**

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, определенная по состоянию на 26 сентября 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/б, кв.193 | 02:55:020216:2591 | 42,2 | 4 674 000 (Четыре миллиона шестьсот семьдесят четыре тысячи) рублей |
| 2 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.194 | 02:55:020216:2592 | 42,0 | 4 651 000 (Четыре миллиона шестьсот пятьдесят одна тысяча) рублей |
| 3 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.203 | 02:55:020216:2603 | 42,1 | 4 662 000 (Четыре миллиона шестьсот шестьдесят две тысячи) рублей |
| 4 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.207 | 02:55:020216:2607 | 42,5 | 4 707 000 (Четыре миллиона семьсот семь тысяч) рублей |
| 5 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/б, кв.217 | 02:55:020216:2618 | 41,8 | 4 629 000 (Четыре миллиона шестьсот двадцать девять тысяч) рублей |

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

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

15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

16 СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Подписавшие данный отчет эксперт-оценщик (далее **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.

ПРИЛОЖЕНИЯ



квартира 193 (1).jpeg



квартира 193 (13).jpeg



квартира 194 (8).jpeg



квартира 194 (9).jpeg



квартира 217 (9).jpeg

