



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 002/37-24

**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: 29 октября 2024г.
Дата составления отчета: 29 октября 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 29 октября 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. 176	02:57:050601:2796	51,7	3 414 000 (Три миллиона четыреста сорок тысяч рублей)
2	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 180	02:57:050601:2712	52,9	3 493 000 (Три миллиона четыреста девяносто три тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 198	02:57:050601:2732	74,4	4 798 000 (Четыре миллиона семьсот девяносто восемь тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 204	02:57:050601:2738	51,8	3 420 000 (Три миллиона четыреста двадцать тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 226	02:57:050601:2762	74,4	4 798 000 (Четыре миллиона семьсот девяносто восемь тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв.229	02:57:050601:2766	53,1	3 506 000 (Три миллиона пятьсот шесть тысяч) рублей
7	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 232	02:57:050601:2769	51,5	3 400 000 (Три миллиона четыреста тысяч) рублей
8	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 243	02:57:050601:2781	52,7	3 480 000 (Три миллиона четыреста восемьдесят 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.

1.1 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. 176	02:57:050601:2796	51,7
2	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 180	02:57:050601:2712	52,9
3	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 198	02:57:050601:2732	74,4
4	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 204	02:57:050601:2738	51,8
5	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 226	02:57:050601:2762	74,4
6	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв.229	02:57:050601:2766	53,1
7	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 232	02:57:050601:2769	51,5
8	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 243	02:57:050601:2781	52,7

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 29 октября 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. 176	02:57:050601:2796	51,7	3 414 000 (Три миллиона четыреста четырнадцать тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 180	02:57:050601:2712	52,9	3 493 000 (Три миллиона четыреста девяносто три тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 198	02:57:050601:2732	74,4	4 798 000 (Четыре миллиона семьсот девяносто восемь тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 204	02:57:050601:2738	51,8	3 420 000 (Три миллиона четыреста двадцать тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 226	02:57:050601:2762	74,4	4 798 000 (Четыре миллиона семьсот девяносто восемь тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв.229	02:57:050601:2766	53,1	3 506 000 (Три миллиона пятьсот шесть тысяч) рублей
7	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 232	02:57:050601:2769	51,5	3 400 000 (Три миллиона четыреста тысяч) рублей
8	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 243	02:57:050601:2781	52,7	3 480 000 (Три миллиона четыреста восемьдесят тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

29 октября 2024 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 002/37-24 от 29 октября 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. 176	02:57:050601:2796	51,7
2	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 180	02:57:050601:2712	52,9
3	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 198	02:57:050601:2732	74,4
4	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 204	02:57:050601:2738	51,8
5	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 226	02:57:050601:2762	74,4
6	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв.229	02:57:050601:2766	53,1
7	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 232	02:57:050601:2769	51,5
8	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 243	02:57:050601:2781	52,7

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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности

Ограничения (обременения) этих прав: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости

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

29 октября 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

Характеристика объектов оценки

Таблица

№ 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. 176	02:57:050601:2796	51,7	2	14	3	без отделки	2 911 260,78
2	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 180	02:57:050601:2712	52,9	2	14	3	без отделки	3 033 059,45
3	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 198	02:57:050601:2732	74,4	3	14	6	без отделки	4 153 023,01
4	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 204	02:57:050601:2738	51,8	2	14	7	без отделки	2 911 260,78
5	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 226	02:57:050601:2762	74,4	3	14	10	без отделки	4 153 022,99
6	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв.229	02:57:050601:2766	53,1	2	14	10	без отделки	3 032 766,51
7	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 232	02:57:050601:2769	51,5	2	14	11	без отделки	2 910 381,96
8	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 243	02:57:050601:2781	52,7	2	14	12	без отделки	3 031 594,76

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
Проемы	Окна – пластиковые, вхд.двери – металлич.	хорошее
Отделка	Шт-ка стен	Требуется проведение отделочных работ
Благоустройство	Водопровод, канализация, отопление, водоснабжение, лифты, электроосвещение	хорошее
Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, ОГРН 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 двухкомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации та подачи объявления конт. тел.
1	Октябрьский, ул. Клинова, 9	5 200 000	Продается просторная двухкомнатная квартира в новом доме. В квартире сделан хороший и качественный ремонт. В ванной комнате установлена инсталляция GROHE, душевая стойка Naiba с тропическим душем, электрополотенцесушитель с таймером отключения. В спальне световая полоса, бра с розетками розетка под кондиционер, телевизионный кабель и витая пара под скоростной интернет. В коридоре два «проходных» выключателя света, вывод 2хтелевизионных кабелей и 2х «витых» пар для подключения к роутеру. В зале витая пара под Инет и телев.кабель. На кухне новая встраиваемая техника: индукционная плита THOMSON, духовой шкаф INDESIT. Звоните с 10:00 до 22:00. Оперативный показ.	57,9	8/9	https://www.avito.ru 30.09.2024 8-936-545-54-75
2	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 2	4 700 000	К покупке предлагается уютная 2х -комнатная квартира с индивидуальным отоплением в новом молодежном микрорайоне города.ОПИСАНИЕ:Надежный застройщик - !!! Общая площадь -63.5 кв. м.Капитальные перегородки между комнатами, нет слышимости соседей.Выполнен свежий ремонт!!! Окна ПВХ, натяжные потолки, 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. В квартире остается: кухонный гарнитур, бойлер 50 л.	63,5	9/10	https://www.avito.ru 17.10.2024 8-987-042-78-95
3	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 2	6 500 000	Продается двухкомнатная квартира в новом доме с хорошим и качественным ремонтом. Комнаты большие и светлые. Просторная кухня со встроенной техникой, стол стулья остаются новым хозяевам.В квартире сделано и продумано все до мелочей. Стены выровнены и покрашены, на полу ламинат 33 класс. Зона прихожей выложена кафелем. Санузел выполнен в современном стиле. Имеется душ и ванная. В квартире остается все. Кроме стиральной машины и телевизора. Имеются два огромных и вместительных шкафа. Квартира готова к продаже. За более подробной информацией звоните с 10:00 до 22:00. Оперативный показ.	72,3	9/10	https://www.avito.ru 08.10.2024 8-936-545-54-75
4	Октябрьский, ул. Рахимьяна Насырова, 7	4588000	Продается двухкомнатная квартира в новом доме с хорошим и качественным ремонтом. Комнаты большие и светлые. Просторная кухня со встроенной техникой, стол стулья остаются новым хозяевам.В квартире сделано и продумано все до мелочей. Стены выровнены и покрашены, на полу ламинат 33 класс. Зона прихожей выложена кафелем. Санузел выполнен в современном стиле. Имеется душ и ванная. В квартире остается все. Кроме стиральной машины и телевизора. Имеются два огромных и вместительных шкафа. Квартира готова к продаже. За более подробной информацией звоните с 10:00 до 22:00. Оперативный показ.	67,87	4/8	https://www.avito.ru 21.10.2024 8-932-713-96-10

Источник: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица сравнительным подходом двухкомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	5 200 000	4 700 000	6 500 000	4588000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		89 810	74 016	89 903	67 600
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-7,2%	-7,2%	-7,2%	-7,2%
Скорректированная цена	руб./м2		83 344	68 687	83 430	62 733
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		83 344	68 687	83 430	62 733
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		83 344	68 687	83 430	62 733
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		83 344	68 687	83 430	62 733
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		83 344	68 687	83 430	62 733
Количество комнат		2	2	2	2	2
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		83 344	68 687	83 430	62 733
Местоположение		Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35	Октябрьский, ул. Клинова, 9	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 2	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 2	Октябрьский, Рахимьяна Насва, 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		83 344	68 687	83 430	62 733
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		83 344	68 687	83 430	62 733
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная цена	руб./м2		83 344	68 687	83 430	62 733
Этаж/Этажность		11,12/14	8/9	9/10	9/10	4/8
Корректировка на этаж			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		83 344	68 687	83 430	62 733
Общая площадь	м2	50-90	57,90	63,5	72,3	67,9
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		83 344	68 687	83 430	62 733
Тип отделки		без отделки	евро	косметический	дизайнерский	без отделки
Корректировка на состояние	руб		-10 025	-8 000	-14 971	0
Корректировка на состояние	%		-12,0%	-11,6%	-17,9%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		73 319	60 687	68 459	62 733
Суммарная поправка по аналогу	%		19,23%	18,85%	25,14%	7,20%
Коэффициент вариации		8,6%				
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,242	0,244	0,214	0,299
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	66 026				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом для трехкомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, контакт тел.
1	Октябрьский, ул. Клинова, 9	5 600 000	Вашему вниманию предлагается шикарная 3-комнатная квартира в новом доме с качественным ремонтом!- Дом 2021 год- 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	https://www.avito.ru 11.10.2024 8-932-713-80-0
2	Октябрьский, ул. Клинова, 9	4 980 000	Продается 3х комнатная квартира в новом доме, по адресу Клинова 9, на отличном 5 этаже.Площадь квартиры 73 м ² + 6 м лоджия.Окна выходят на обе стороны дома.КОМНАТЫ просторные, правильной формы.Зал: 16.7 м ² , спальня 1: 12.7 м ² , спальня 2: 14.2 м ² Просторная шикарная кухня: 12.4 м ² .Санузел отдельный.Просторная прихожая, можно разместить боль-	78	5/9	https://www.avito.ru 25.09.2024 8-932-713-58-5

			шой шкаф-купе.В данной квартире, возможно сделать ремонт на своё усмотрение, сделать так, как вам необходимо.Квартира без долгов и обременений.Собственники- спокойные и приятные люди. Не задерживают сделку поиском новой недвижимости!			
3	Октябрьский, пр-т Ленина, 90	5 920 300	Просторная трехкомнатная квартира в современном кирпичном доме – ваш идеальный семейный уголок!Добро пожаловать в уютное и светлое пространство общей площадью 81 м ² , которое станет настоящим домом для Вашей семьи. Квартира продумана до мелочей, чтобы дарить комфорт и радость каждый день:Просторная кухня площадью 14 м ² станет сердцем дома, где утренний кофе и семейные ужины будут особенно вкусными. Здесь достаточно места для приготовления гастрономических шедевров и уютных посиделок.Три изолированные комнаты: две по 12 м ² и шикарная гостиная на 21 м ² . Просторная гостиная станет идеальным местом для вечеров с семьей и друзьями, а уютные спальни подарят спокойствие и тишину для отдыха и работы.Шикарный балкон с видом на городские просторы, где можно наслаждаться утренним кофе и провожать вечерний закат.Раздельный санузел, выполненный с использованием современных материалов, обеспечит дополнительный комфорт и удобство для всех членов семьи.	81,1	3/9	https://www.avito.ru , 19.10.2024 8-924-037-16-81
4	Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 6	6 200 000	Продается уютная трехкомнатная квартира площадью 69 квадратных метров в новом кирпичном доме, расположенном по адресу: Республика Башкортостан, город Октябрьский, улица Ляйлы Марданшиной, дом 6. Этот современный жилой комплекс порадует вас продуманной инфраструктурой и качеством строительства.Расположение квартиры на третьем этаже пятиэтажного дома делает ее комфортной для жизни. Внутри квартиры выполнен косметический ремонт, что позволит новым владельцам сразу заехать и обустроиться без дополнительных вложений. Кухня площадью 12 квадратных метров идеально подойдет для приготовления вкусных блюд, а выход на балкон с кухни добавляет удобства для хранения продуктов и заготовок.Раздельный санузел в современной плитке в ванной комнате сделана подсветка вокруг зеркала.Из окон открывается прекрасный вид на двор, где расположены детская и спортивная площадки – отличное место для активного отдыха всей семьи.Общая площадь квартиры составляет 69 квадратных метров, включая три комнаты, каждая из которых имеет свой стиль и атмосферу.	69	3/5	https://www.avito.ru , 19.10.2024 8-986-700-75-29

Источник: СММ

Таблица 6. Расчетная таблица сравнительным подходом трехкомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4

Цена предложения	руб.	Описание	5 600 000	4 980 000	5 920 300	6 200 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		77 241	63 846	73 000	89 855
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-7,2%	-7,2%	-7,2%	-7,2%
Скорректированная цена	руб./м2		71 680	59 249	67 744	83 386
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		71 680	59 249	67 744	83 386
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		71 680	59 249	67 744	83 386
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		71 680	59 249	67 744	83 386
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		71 680	59 249	67 744	83 386
Количество комнат		3	3	3	3	3
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		71 680	59 249	67 744	83 386
Местоположение		Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул.С.Юлаева, д. 35	Октябрьский, ул. Клинова, 9	Октябрьский, ул. Клинова, 9	Октябрьский, пр-т Ленина, 90	Октябрьский, ул. Ляй Марданшиной, 6
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		71 680	59 249	67 744	83 386
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		71 680	59 249	67 744	83 386
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		71 680	59 249	67 744	83 386
Этаж/Этажность		6,10/14	3/14	5/9	3/9	3/5

корректировка на этаж			0,0%	0,0%	0,0%	0,00%
корректированная цена	руб./м2		71 680	59 249	67 744	83 386
Общая площадь	м2	50-90	72,50	78,0	81,1	69,0
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%
корректированная цена	руб./м2		71 680	59 249	67 744	83 386
тип отделки		без отделки	евро	косметический	без отделки	косметический
корректировка на состояние	руб		-10 025	-8 000	0	-8 000
корректировка на состояние	%		-14,0%	-13,5%	0,0%	-9,6%
корректированная цена	руб./м2		61 655	51 249	67 744	75 386
суммарная поправка по аналогу	%		21,19%	20,70%	7,20%	16,79%
коэффициент вариации	%	15,9%				
весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,226	0,229	0,297	0,248
средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	64 494				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7 Расчет стоимости по квартирам

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	квартира	02:57:050601:2796	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 176	51,70	66 026	3 413 523
2	квартира	02:57:050601:2712	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 180	52,9	66 026	3 492 753
3	квартира	02:57:050601:2732	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 198	74,4	64 494	4 798 380
4	квартира	02:57:050601:2738	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 204	51,8	66 026	3 420 125
5	квартира	02:57:050601:2762	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 226	74,4	64 494	4 798 380
6	квартира	02:57:050601:2766	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв.229	53,1	66 026	3 505 959
7	квартира	02:57:050601:2769	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 232	51,5	66 026	3 400 318
8	квартира	02:57:050601:2781	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 243	52,7	66 026	3 479 548

Источник: расчеты Оценщика

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 29 октября 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. 176	02:57:050601:2796	51,7	3 414 000 (Три миллиона четыреста четырнадцать тысяч) рублей
2	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 180	02:57:050601:2712	52,9	3 493 000 (Три миллиона четыреста девяносто три тысячи) рублей
3	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 198	02:57:050601:2732	74,4	4 798 000 (Четыре миллиона семьсот девяносто восемь тысяч) рублей
4	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 204	02:57:050601:2738	51,8	3 420 000 (Три миллиона четыреста двадцать тысяч) рублей
5	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 226	02:57:050601:2762	74,4	4 798 000 (Четыре миллиона семьсот девяносто восемь тысяч) рублей
6	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв.229	02:57:050601:2766	53,1	3 506 000 (Три миллиона пятьсот шесть тысяч) рублей
7	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 232	02:57:050601:2769	51,5	3 400 000 (Три миллиона четыреста тысяч) рублей
8	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 243	02:57:050601:2781	52,7	3 480 000 (Три миллиона четыреста восемьдесят 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 Оценка) 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.

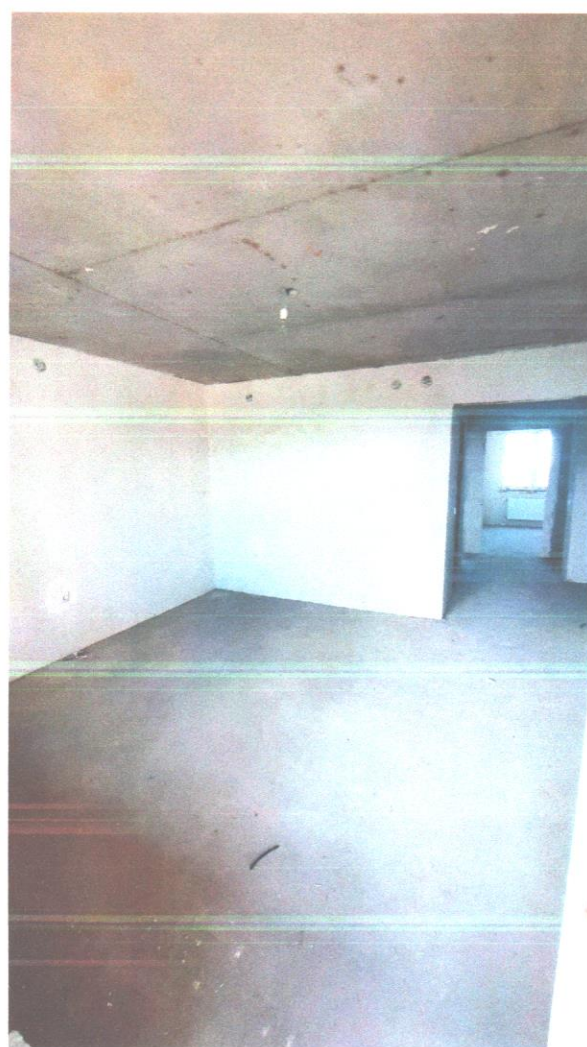


Тухватуллин Т.Д.

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. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р). – М.,1990.
6. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М., 2002.
7. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2022. Квартиры» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022г.
8. Сайты бесплатных объявлений: www.avito.ru

ПРИЛОЖЕНИЯ



квартира 243 (9).jpg





квартира 226 (12).jpg



квартира 226 (13).jpg



квартира 198 (11).jpg

