



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 013/9-25

**об оценке рыночной стоимости квартир,
расположенных по адресу: Республика Башкортостан,
р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13**

ЗАКАЗЧИК:
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»

Дата оценки: 19 февраля 2025г.
Дата составления отчета: 19 февраля 2025г.

г. Уфа – 2025 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, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13.

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, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, определенная по состоянию на 19 февраля 2025 года с учетом округления составляет:

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	квартира	02:69:010401:4798	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 27	59,9	3 949 000 (Три миллиона девятьсот сорок девять тысяч) рублей
2	квартира	02:69:010401:4800	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 2	57,2	3 475 000 (Три миллиона четыреста семьдесят пять тысяч) рублей
3	квартира	02:69:010401:4809	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 37	56,7	3 445 000 (Три миллиона четыреста сорок пять 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. № 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, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.
1	квартира	02:69:010401:4798	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 27	59,9
2	квартира	02:69:010401:4800	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 2	57,2
3	квартира	02:69:010401:4809	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 37	56,7

более подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, определенная по состоянию на 19 февраля 2025 года с учетом округления составляет:

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	квартира	02:69:010401:4798	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 27	59,9	3 949 000 (Три миллиона девятьсот сорок девять тысяч) рублей
2	квартира	02:69:010401:4800	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 2	57,2	3 475 000 (Три миллиона четыреста семьдесят пять тысяч) рублей
3	квартира	02:69:010401:4809	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 37	56,7	3 445 000 (Три миллиона четыреста сорок пять тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

19 февраля 2025 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 013/9-25 от 19 февраля 2025г.

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

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.
1	квартира	02:69:010401:4798	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 27	59,9
2	квартира	02:69:010401:4800	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 2	57,2
3	квартира	02:69:010401:4809	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 37	56,7

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

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

19 февраля 2025 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.

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.
1	квартира	02:69:010401:4798	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 27	59,9
2	квартира	02:69:010401:4800	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 2	57,2
3	квартира	02:69:010401:4809	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 37	56,7

Характеристика объектов оценки

Таблица

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 27	02:69:010401:4798	59,9	2	9	7	Без отделки	2 921 886,4
2	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 2	02:69:010401:4800	57,2	2	9	1	Без отделки	2 967 037,25
3	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 37	02:69:010401:4809	56,7	2	9	1	Без отделки	2 923 672,08

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Таблица 2 Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение		Состояние
Год постройки	2022	хорошее
Фундамент	Свайные монолитные ж/б	хорошее
Стены	Кирпичные	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Крыша	мягкая	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	Окна – пластиковые, вхд.двери – металлич.	хорошее
Отделка	Без отделки	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, К 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом корпус 3.	

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр



Рис. 1. Местоположение объекта оценки. Источник: <https://yandex.ru/maps>

Физический износ зданий.

Критерием оценки технического состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы и инженерное оборудование под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются; снижаются их механические, эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Все это приводит к потере их первоначальной стоимости.

Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна. Предельный физический износ здания согласно "Поло-

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Благовещенск, ул. Комарова, 23/2	5 100 000	Двухкомнатная квартира. Зал совмещённый с коридором. Две лоджии (в одной требуется ремонт). В квартире газовый котел на отопление и горячую воду. Рядом магазины торговые центры остановка парк. Во дворе детская площадка. В квартире требуется частичный ремонт.	66	5/6	https://www.avito.ru , 05.02.2025 8-965-930-16-99
2	Башкортостан респ., Благовещенск, ул. Комарова, 15	4 950 000	Продается квартира в хорошем состоянии. Благоустроенный двор, новая детская площадка, школа и детский садик находятся во дворе. Также рядом находится ТЦ Гранд Сити и парк Киселева. Квартира продается с мебелью. Один взрослый собственник, в собственности более 5 лет.	50	9/9	https://www.cian.ru , 28.01.2025 8-987-483-36-17
3	Благовещенск, ул. Комарова, 13	4 125 100	Продается 2-х комн. квартира, в новом, кирпичном доме по ул.ж Комарова 13. Отделка черновая. Чистая продажа	58,1	2/9	https://www.avito.ru , 14.01.2025 8-924-037-04-53
4	Благовещенск, ул. Комарова, 13	5 800 000	Продам квартиру со свежим ремонтом.Полы и стены выравнивала под маяк.Полы стяжка +наливной пол ,проводку всю сменила на практичную,надёжную. Потолок натяжной, полы ламинат в комнатах, в прихожей и кухне кафель.Мебель ; спальный гарнитур,кухонный гарнитур ,стол,4 стула,люстры.Квартира готова к комфортному проживанию....Продаю в связи с переездом в другой город. Дом находится в хорошем районе садики ,школы ,магазины,аптеки,почта все рядом в шаговой доступности. Дом новый ,с хорошими и добрыми жильцами. Установленны видео камеры ,новые люстры везде.Без вложения, заезжай . Разумный торг.Все остальные подробности по телефону	60	4/9	https://www.avito.ru , 07.02.2025 8-917-441-70-98

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом квартиры, расположенной на 7 этаже

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	5 100 000	4 950 000	4 125 100	5 800 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		77 273	99 000	71 000	96 667
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена	руб./м2		71 323	91 377	65 533	89 223
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		71 323	91 377	65 533	89 223

Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		71 323	91 377	65 533	89 223
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		71 323	91 377	65 533	89 223
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		71 323	91 377	65 533	89 223
Количество комнат		2	2	2	2	2
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		71 323	91 377	65 533	89 223
Местоположение		Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 27	Благовещенск, ул. Комарова, 23/2	Башкортостан респ., Благовещенск, ул. Комарова, 15	Благовещенск, ул. Комарова, 13	Благовещенск, ул. Комарова, 13
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		71 323	91 377	65 533	89 223
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, руб.			0	0	0	0
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		71 323	91 377	65 533	89 223
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		71 323	91 377	65 533	89 223
Этаж/Этажность		7/9	5/6	9/9	2/9	4/9
Корректировка на этаж			0,0%	3,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		71 323	94 118	65 533	89 223
Общая площадь	м2	59,90	66,00	50,0	58,1	60,0
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%

Скорректированная цена	руб./м2		71 323	94 118	65 533	89 223
Тип отделки		без отделки	треб.косм.ремонт	дизайнерский	без отделки	дизайнерский
Корректировка на состояние	%		-9,0%	-27,0%	0,0%	-27,0%
Скорректированная цена	руб./м2		64 904	68 706	65 533	65 133
Суммарная поправка по аналогу	%		16,70%	37,70%	7,70%	34,70%
Коэффициент вариации	%	2,7%				
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,276	0,204	0,307	0,214
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	65 920				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом квартир, расположенных на 1 этаже

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	5 100 000	4 950 000	4 125 100	5 800 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		77 273	99 000	71 000	96 667
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена	руб./м2		71 323	91 377	65 533	89 223
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		71 323	91 377	65 533	89 223
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		71 323	91 377	65 533	89 223
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		71 323	91 377	65 533	89 223
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		71 323	91 377	65 533	89 223
Количество комнат		2	2	2	2	2
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		71 323	91 377	65 533	89 223
Местоположение		Республика Башкортостан	Благовещенск, ул.	Башкортостан	Благовещенск, ул.	Благовещенск, ул.

		стан, р-н. Благовещен- ский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13	Комарова, 23/2	респ., Благовещенск, ул. Кома- рова, 15	Комарова, 13	Комарова, 13
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		71 323	91 377	65 533	89 223
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, руб.			0	0	0	0
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		71 323	91 377	65 533	89 223
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		71 323	91 377	65 533	89 223
Этаж/Этажность		1/9	5/6	9/9	2/9	4/9
Корректировка на этаж			-8,0%	-5,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная цена	руб./м2		65 617	86 808	60 290	82 085
Общая площадь	м2	59,90	66,00	50,0	58,1	60,0
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%
Скорректированная цена	руб./м2		65 617	86 808	60 290	82 085
Тип отделки		без отделки	треб.косм.ремонт	дизайнерский	без отделки	дизайнерский
Корректировка на состояние	%		-9,0%	-27,0%	0,0%	-27,0%
Скорректированная цена	руб./м2		59 711	63 370	60 290	59 922
Суммарная поправка по аналогу	%		24,70%	39,70%	15,70%	42,70%
Коэффициент вариации	%	2,8%				
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,266	0,226	0,291	0,217
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	60 751				

Источник: расчеты Оценщика

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

Таблица 7 Расчет стоимости квартир

	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	02:69:010401:4798	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 27	59,9	65 920	3 948 590
2	02:69:010401:4800	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 2	57,2	60 751	3 474 948
3	02:69:010401:4809	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 37	56,7	60 751	3 444 573

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

$$y_{\text{в}} = (1 - |I|) / (n - 1), \quad (3)$$

где: $y_{\text{в}}$ - 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

$$y_{\text{в}} = (1 - |I|) / (n - 1) \quad (14)$$

где $y_{\text{в}}$ - удельный вес аналога

I - абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов

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

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	02:69:010401:4798	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 27	59,9	3 948 590
2	02:69:010401:4800	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 2	57,2	3 474 948
3	02:69:010401:4809	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 37	56,7	3 444 573

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 не-

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, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, определенная по состоянию на 19 февраля 2025 года с учетом округления составляет:

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	квартира	02:69:010401:4798	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 27	59,9	3 949 000 (Три миллиона девятьсот сорок девять тысяч) рублей
2	квартира	02:69:010401:4800	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 2	57,2	3 475 000 (Три миллиона четыреста семьдесят пять тысяч) рублей
3	квартира	02:69:010401:4809	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, кв. 37	56,7	3 445 000 (Три миллиона четыреста сорок пять тысяч) рублей

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

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

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 www.cian.ru.

16 СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

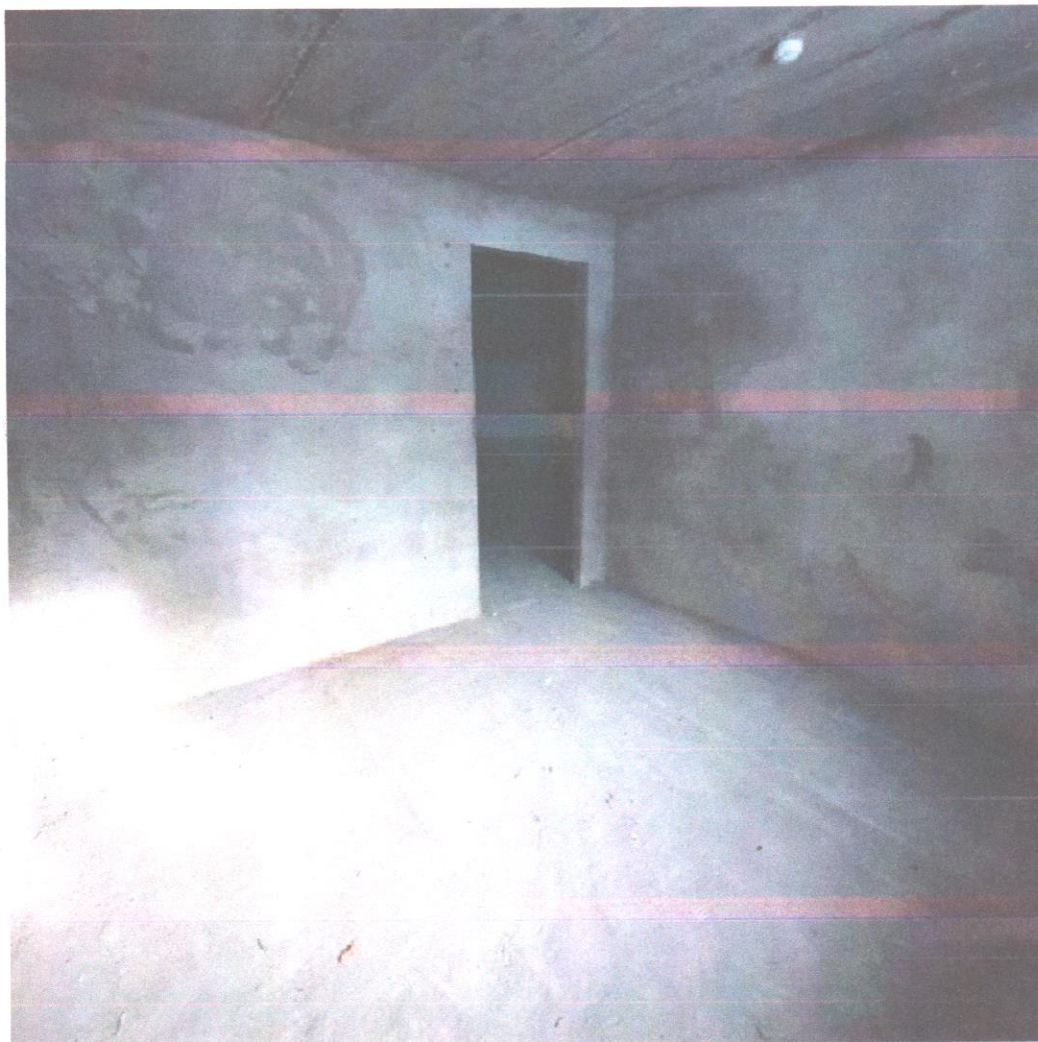
Подписавшие данный отчет эксперт-оценщик (далее Оценка) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- ☐ 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:

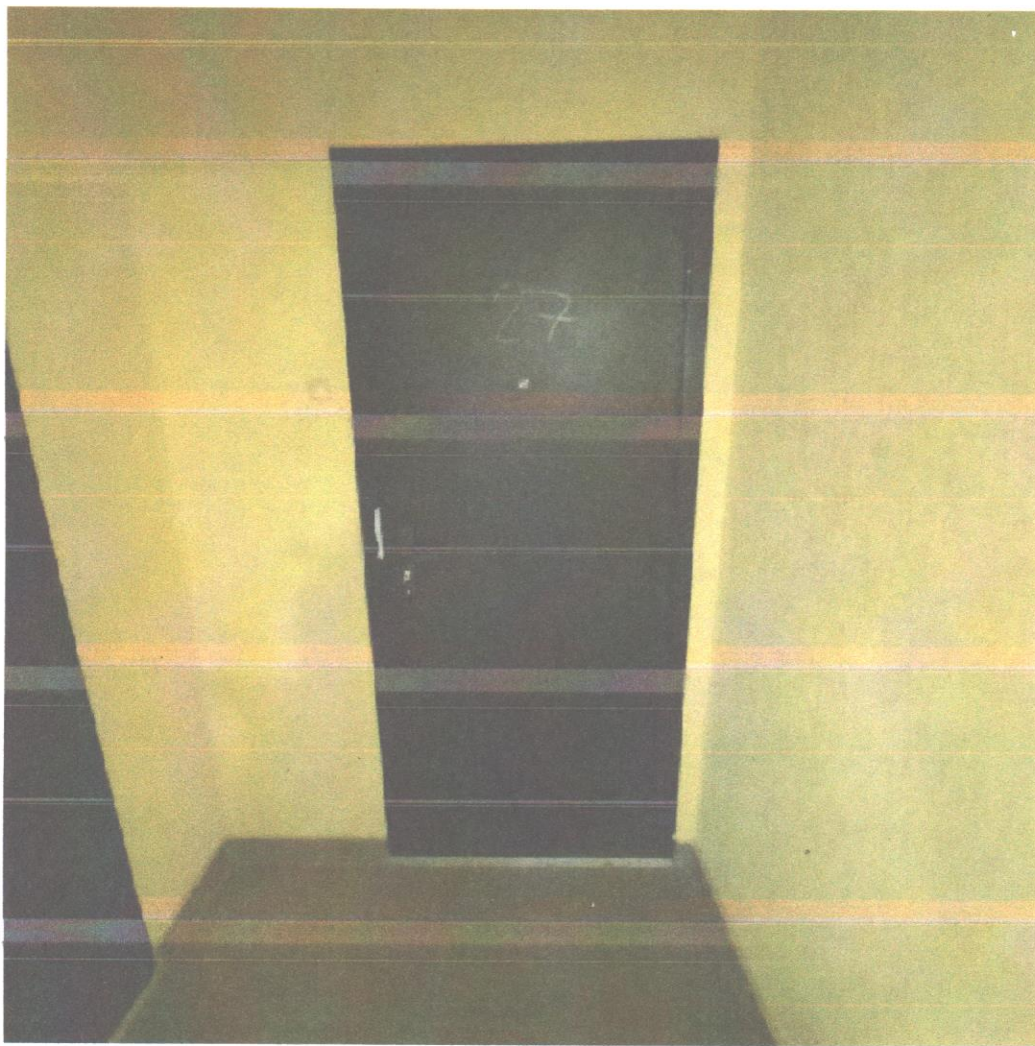
Другие специалисты не привлекались.

Тухватуллин Т.Д.



квартира 2 (11).jpg





квартира 27 (14).jpg





квартира 37 (15).jpg



квартира 37 (17).jpg