



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 013/8-25

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

ЗАКАЗЧИК:
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»

Дата оценки: 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, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35.

Развернутая характеристика объекта оценки произведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться обособленно, а только в сочетании с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, определенная по состоянию на 19 февраля 2025 года с учетом округления составляет:

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	квартира	02:31:110231:951	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	46,6	2 554 000 (Два миллиона пятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей
2	квартира	02:31:110231:929	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	46,4	2 543 000 (Два миллиона пятьсот сорок три тысячи) рублей
3	квартира	02:31:110231:933	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	46,1	2 526 000 (Два миллиона пятьсот двадцать шесть тысяч) рублей
4	квартира	02:31:110231:934	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	46,3	2 537 000 (Два миллиона пятьсот тридцать семь тысяч) рублей
5	квартира	02:31:110231:937	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	46,2	2 532 000 (Два миллиона пятьсот тридцать две тысячи) рублей
6	квартира	02:31:110231:942	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 22	45,9	2 515 000 (Два миллиона пятьсот пятнадцать тысяч) рублей

Все расчеты произведены в соответствии с требованиями: Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон); Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» утверждённые приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

С уважением,
Генеральный директор
оценщик



Тухватуллин Т.Д.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №23/107=04 от 10.05.2023г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

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

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.
1	квартира	02:31:110231:951	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	46,6
2	квартира	02:31:110231:929	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	46,4
3	квартира	02:31:110231:933	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	46,1
4	квартира	02:31:110231:934	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	46,3
5	квартира	02:31:110231:937	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	46,2
6	квартира	02:31:110231:942	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 22	45,9

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

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, определенная по состоянию на 19 февраля 2025 года с учетом округления составляет:

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	квартира	02:31:110231:951	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	46,6	2 554 000 (Два миллиона пятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей
2	квартира	02:31:110231:929	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	46,4	2 543 000 (Два миллиона пятьсот сорок три тысячи) рублей
3	квартира	02:31:110231:933	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	46,1	2 526 000 (Два миллиона пятьсот двадцать шесть тысяч) рублей
4	квартира	02:31:110231:934	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	46,3	2 537 000 (Два миллиона пятьсот тридцать семь тысяч) рублей
5	квартира	02:31:110231:937	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	46,2	2 532 000 (Два миллиона пятьсот тридцать две тысячи) рублей
6	квартира	02:31:110231:942	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 22	45,9	2 515 000 (Два миллиона пятьсот пятнадцать тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

19 февраля 2025 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 013/8-25 от 19 февраля 2025г.

1.6 Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения

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	02:31:110231:951	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	46,6
2	квартира	02:31:110231:929	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	46,4
3	квартира	02:31:110231:933	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	46,1
4	квартира	02:31:110231:934	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	46,3
5	квартира	02:31:110231:937	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	46,2
6	квартира	02:31:110231:942	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 22	45,9

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

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	02:31:110231:951	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	46,6
2	квартира	02:31:110231:929	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	46,4
3	квартира	02:31:110231:933	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	46,1
4	квартира	02:31:110231:934	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	46,3
5	квартира	02:31:110231:937	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	46,2
6	квартира	02:31:110231:942	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 22	45,9

2.15 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Выписка из ЕГРН
1	квартира	02:31:110231:951	46,6	28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23846705
2	квартира	02:31:110231:929	46,4	28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23850883
3	квартира	02:31:110231:933	46,1	28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23849949
4	квартира	02:31:110231:934	46,3	28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23849421
5	квартира	02:31:110231:937	46,2	28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23848673
6	квартира	02:31:110231:942	45,9	28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23847444

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 - прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

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.

Характеристика объектов оценки

Таблица

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	02:31:110231:951	46,6	1	3	2	Без отделки	2 333 868,69
2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	02:31:110231:929	46,4	1	3	3	Без отделки	2 333 493,78
3	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	02:31:110231:933	46,1	1	3	1	Без отделки	2 332 931,40
4	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	02:31:110231:934	46,3	1	3	1	Без отделки	2 328 395,88
5	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	02:31:110231:937	46,2	1	3	2	Без отделки	2 185 618,21
6	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 22	02:31:110231:942	45,9	1	3	3	Без отделки	2 067 988,33

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Таблица 2 Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение		Состояние
Год постройки	2022	хорошее
Фундамент	Бетонные ленточные	Мелкие трещины. Нарушения штукатур.слоя
Стены	Кирпичные, утеплитель, декоративная шт-ка	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Крыша	Стальной профилированный лист	Ослаблен.креплен.отдельн.листов
Полы	Бетонные	Мелкие выбоины, трещины
Проемы	Окна – пластиковые, вх.дверь – металлич.	хорошее
Отделка	без отделки	требуется ремонт
Благоустройство	водопровод, канализация, отопление, газоснабжение, 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

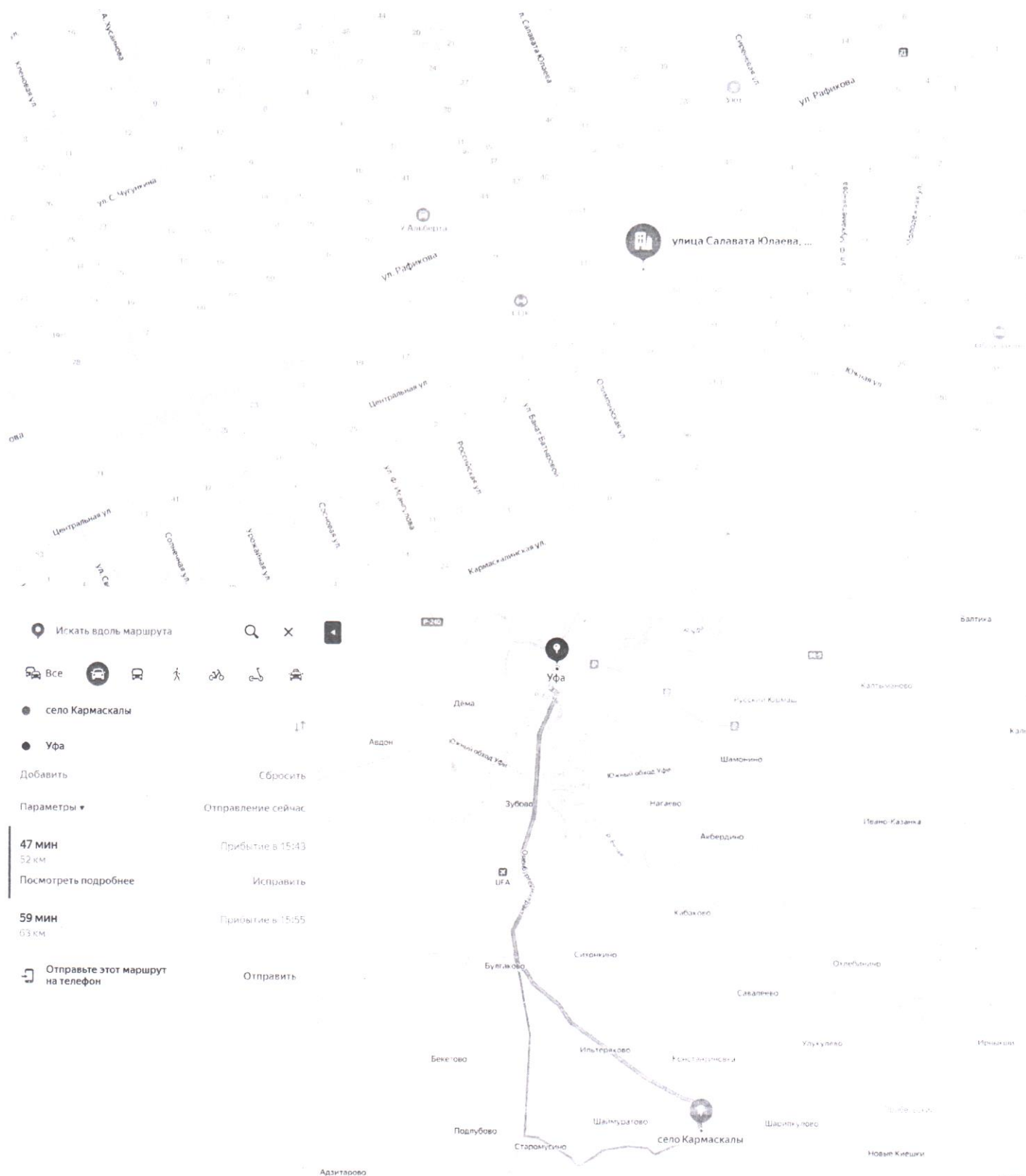


Рис. 1. Местоположение объекта оценки Источник: <https://yandex.ru/maps>

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 кото-

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ /п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	с. Кармаскалы, ул. Рафикова, 25	2 050 000	Продаётся светлая, тёплая, уютная однокомнатная квартира в новом кирпичном доме. Сделан ремонт, высокие потолки, автономное газовое отопление, новая газовая плита, проведён интернет и кабельное телевидение - все готово к проживанию. Тихие соседи, спокойный район, из окна открывается прекрасный вид. Один собственник. При осмотре возможен торг.	30	3/3	https://архивоценщика.рф 16.11.2024
2	с. Кармаскалы, ул. Худайбердина, 18/1	2 800 000	Продается хорошая уютная меблированная однокомнатная квартира в с. Кармаскалы по ул. Худайбердина д. 18/1 на 1 этаже многоквартирного жилого дома. В квартире сделан хороший ремонт, встроенный кухонный гарнитур, в ванной хорошая сантехника и душевая кабина. Дом тихий, спокойный, в подъезде чисто и светло, имеется кодовый замок на входной двери подъезда. Квартира находится в шаговой доступности от школы, сада, административных зданий. Цена не окончательная, с реальным покупателем возможен торг.	36	1/4	https://www.avito.ru/ 03.02.2025 8-985-701-98-29
3	с. Кармаскалы, ул. Рафикова, 21	2 850 000	Близ Уфы, в Кармаскалах продается отличная, однокомнатная квартира, дом кирпич, 2017 год постройки. Сделан евроремонт - теплый пол в коридоре и в ванной комнате, кухонный гарнитур остается новым хозяевам. Квартира не требует вложений, заезжай и живи!	35,3	3/3	https://www.avito.ru/ 03.02.2025 8-924-037-49-17
4	с. Кармаскалы, ул. Кирова, 29/1	2 550 000	ПРОДАЁТСЯ 1-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА: КАРМАСКАЛИНСКИЙ район, пос. КАРМАСКАЛЫ, ул. КИРОВА, дом 29/1. Квартира БЕЗ ДОЛГОВ И ОБРЕМЕНЕНИЙ! ПАРАМЕТРЫ: 1/2 кирпичного дома, площадь квартиры 32,2 кв.м. Высота потолка 3 м, косметический ремонт: стеклопакеты, межкомнатные двери, на полу ламинат, с/у совмещен, кафель, установлен водонагреватель.	32,2	1/2	https://www.avito.ru/ 07.02.2025 8-965-921-27-75

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом однокомнатных квартиры

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	2 050 000	2 800 000	2 850 000	2 550 000
Цена за ед. общей площади	руб./м ²		68 333	77 778	80 737	79 193
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Корректированная цена	руб./м ²		63 072	71 789	74 520	73 095
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Корректированная цена	руб./м ²		63 072	71 789	74 520	73 095

Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		63 072	71 789	74 520	73 095
Условия оплаты		наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		63 072	71 789	74 520	73 095
Условия продажи		выставлен на продажу	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	1-6 месяцев
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		63 072	71 789	74 520	73 095
Количество комнат		1	1	1	1	1
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		63 072	71 789	74 520	73 095
Местоположение		Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35	с. Кармаскалы, ул. Ра- фикова, 25	с. Кармаскалы, ул. Худайбердина, 18/1	с. Кармаскалы, ул. Рафикова, 21	с. Кармаскалы, ул. Кирова, 29/1
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,92	0,92	1	0,92	1
Корректировка	%		0%	-8%	0%	-8%
Скорректированная цена	руб./м2		63 072	66 046	74 520	67 247
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		63 072	66 046	74 520	67 247
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		63 072	66 046	74 520	67 247
Этаж/Этажность		3/3	3/3	1/4	3/3	1/2
Корректировка на этаж			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		63 072	66 046	74 520	67 247
Общая площадь	м2	30-50	30,00	36,0	35,3	32,2
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		63 072	66 046	74 520	67 247
тип отделки		без отделки	стандарт	стандарт	евро	стандарт
корректировка на состояние	%		-16,0%	-16,0%	-27,0%	-16,0%
корректированная цена	руб./м2		52 980	55 478	54 399	56 488
суммарная поправка по аналогу	%		23,70%	31,70%	34,70%	31,70%
коэффициент вариации	%	2,7%				
весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,268	0,247	0,238	0,247
средневзвешенное значение цены за единицу общей площа- ди	руб./м2	54 799				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6 Расчет стоимости квартир

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	02:31:110231:951	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул.С.Юлаева, д. 35, кв. 6	46,6	54 799	2 553 651
2	02:31:110231:929	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул.С.Юлаева, д. 35, кв. 10	46,4	54 799	2 542 691
3	02:31:110231:933	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул.С.Юлаева, д. 35, кв. 14	46,1	54 799	2 526 251
4	02:31:110231:934	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул.С.Юлаева, д. 35, кв. 15	46,3	54 799	2 537 211
5	02:31:110231:937	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул.С.Юлаева, д. 35, кв. 18	46,2	54 799	2 531 731
6	02:31:110231:942	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул.С.Юлаева, д. 35, кв. 22	45,9	54 799	2 515 292

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

$$U_B = (1 - I / \sum I) / (n - 1), \quad (3)$$

где: U_B - 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

$$U_B = (1 - I / \sum I) / (n - 1) \quad (14)$$

где U_B - 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	02:31:110231:951	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул.С.Юлаева, д. 35, кв. 6	46,6	2 553 651
2	02:31:110231:929	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул.С.Юлаева, д. 35, кв. 10	46,4	2 542 691
3	02:31:110231:933	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул.С.Юлаева, д. 35, кв. 14	46,1	2 526 251
4	02:31:110231:934	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул.С.Юлаева, д. 35, кв. 15	46,3	2 537 211
5	02:31:110231:937	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул.С.Юлаева, д. 35, кв. 18	46,2	2 531 731
6	02:31:110231:942	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул.С.Юлаева, д. 35, кв. 22	45,9	2 515 292

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

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

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

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

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

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

Исходя из чего, мы его использовали с максимальным коэффициентом. Сравнительному подходу присваивается удельный вес – 1 (100%)

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

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, определенная по состоянию на 19 февраля 2025 года с учетом округления составляет:

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	квартира	02:31:110231:951	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 6	46,6	2 554 000 (Два миллиона пятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей
2	квартира	02:31:110231:929	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 10	46,4	2 543 000 (Два миллиона пятьсот сорок три тысячи) рублей
3	квартира	02:31:110231:933	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 14	46,1	2 526 000 (Два миллиона пятьсот двадцать шесть тысяч) рублей
4	квартира	02:31:110231:934	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 15	46,3	2 537 000 (Два миллиона пятьсот тридцать семь тысяч) рублей
5	квартира	02:31:110231:937	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 18	46,2	2 532 000 (Два миллиона пятьсот тридцать две тысячи) рублей
6	квартира	02:31:110231:942	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, село Кармаскалы, ул. С.Юлаева, д. 35, кв. 22	45,9	2 515 000 (Два миллиона пятьсот пятнадцать 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 https://архивоценщика.рф

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 Оценка предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика;
- ☐ в объекте оценки, являющимся предметом настоящего отчета, Оценка 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.

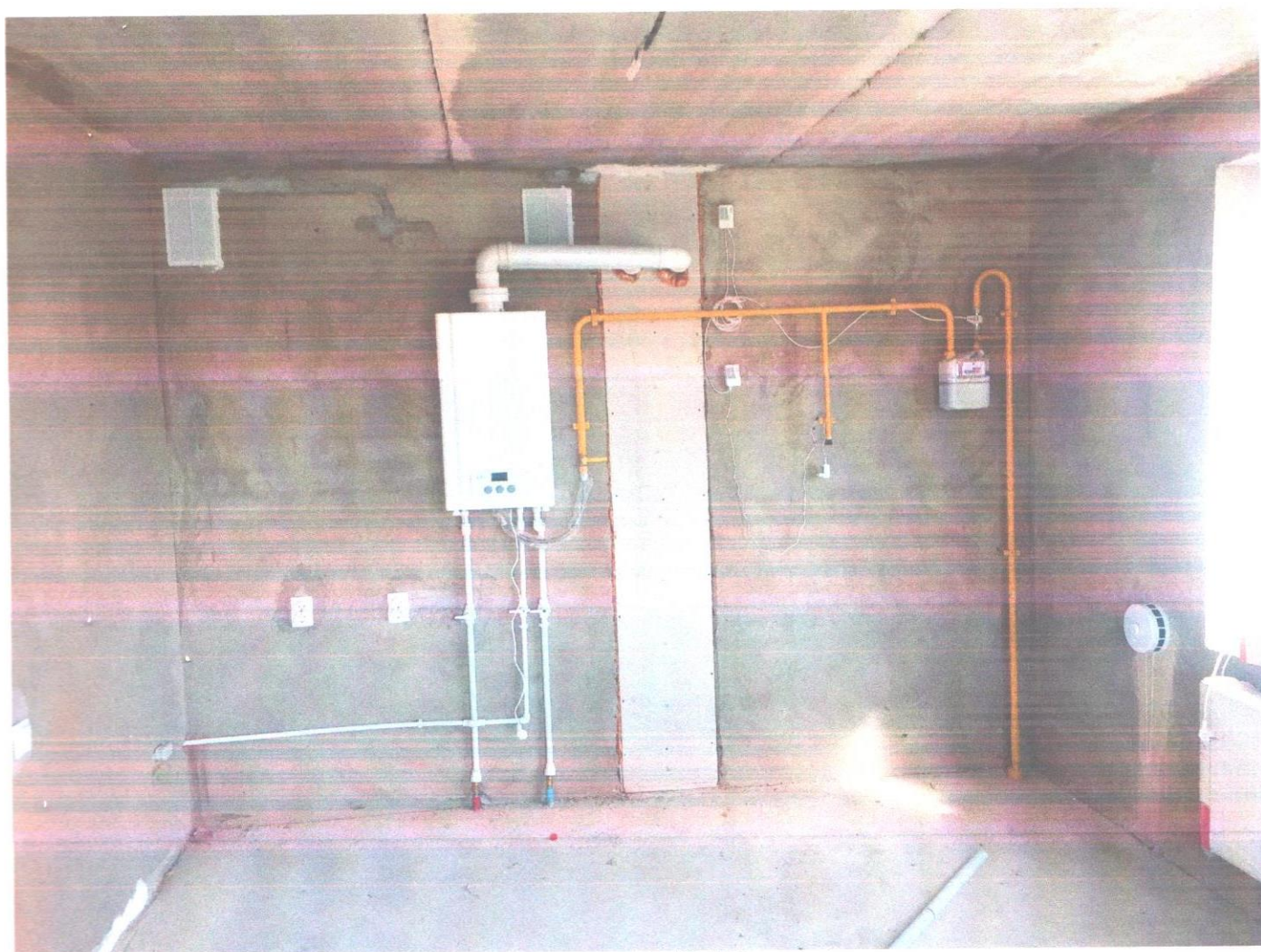
17 ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

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 Ордуй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., 1995.
5. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. - М., 2002.
6. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. Квартиры» Под редакцией Лейфера Л. А. 2024г.
7. Сайты бесплатных объявлений: www.avito.ru, <https://архивоценщика.рф>

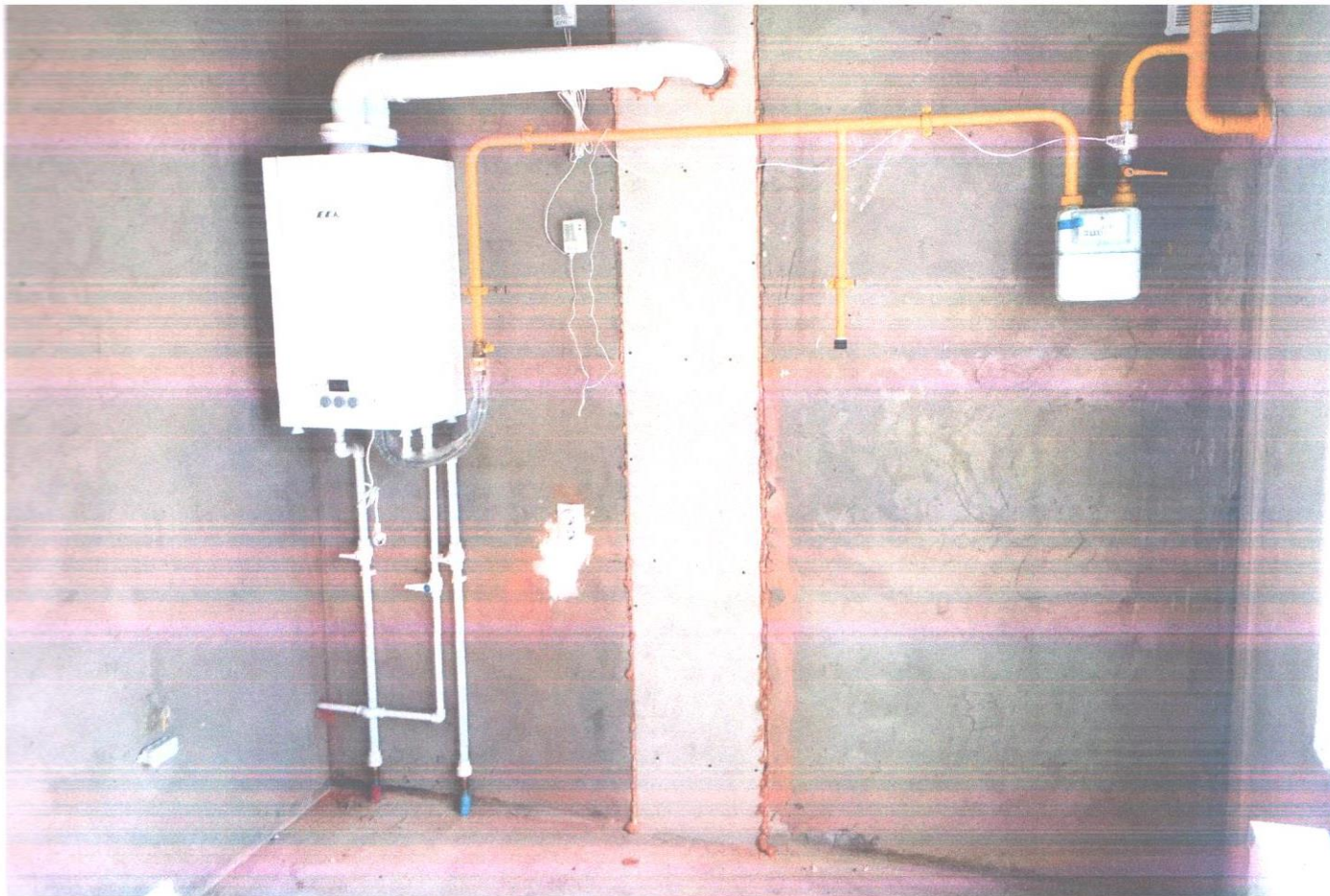
ПРИЛОЖЕНИЯ



квартира 10 (5).JPG



квартира 10 (6).JPG



квартира 14 (5).JPG



квартира 14 (6).JPG



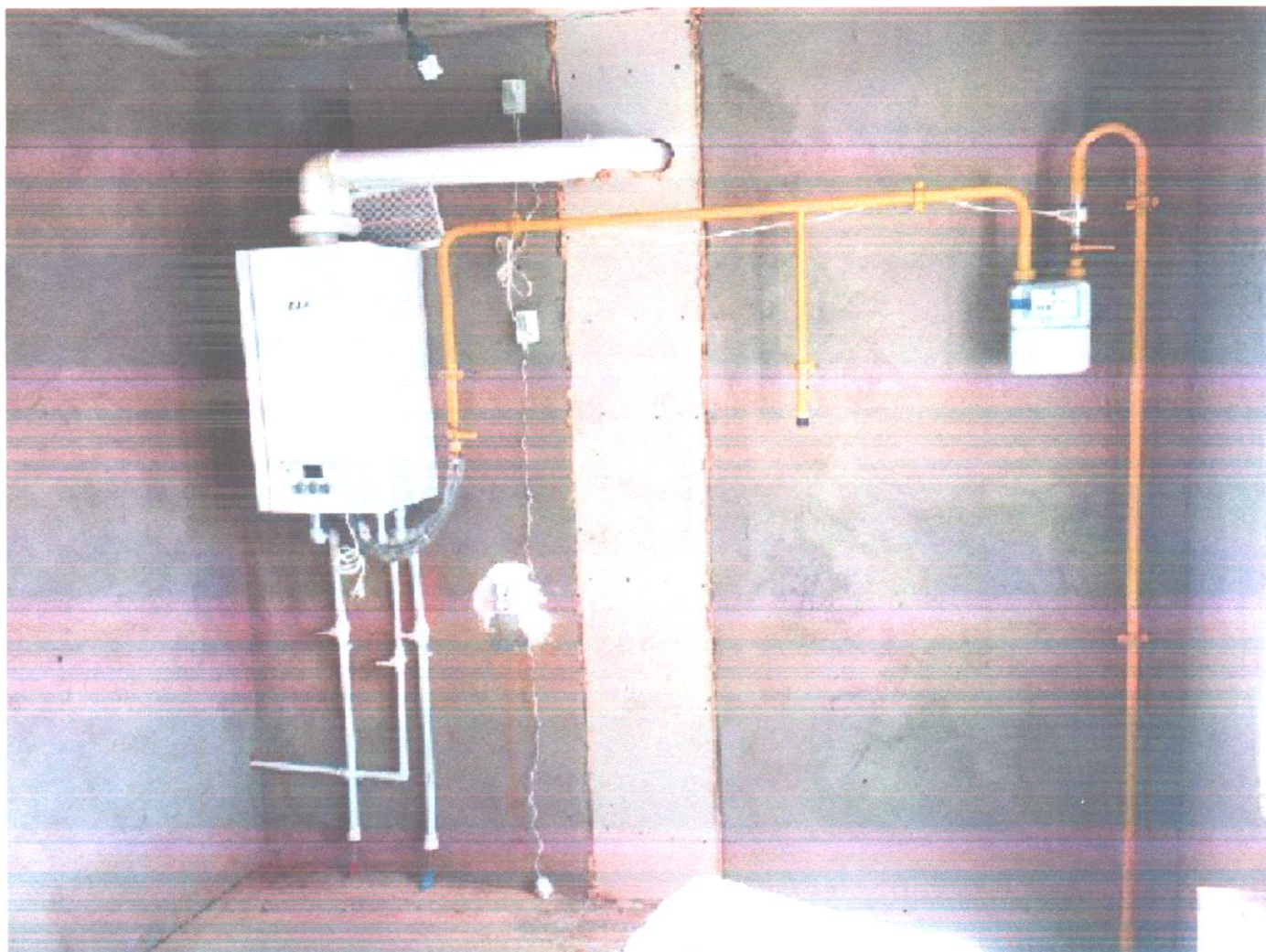
квартира 15 (1).JPG





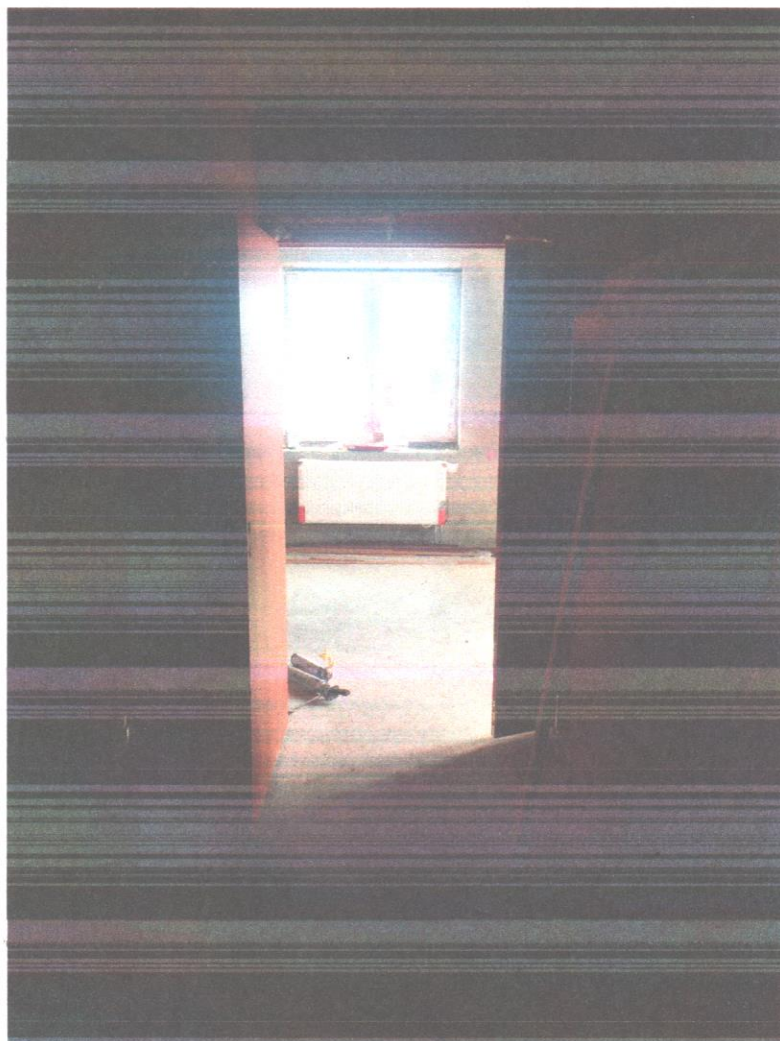
квартира 18 (6).JPG





квартира 22 (4).jpg





квартира 6 (5).JPG

