



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 013/11-25

**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: 20 февраля 2025г.
Дата составления отчета: 20 февраля 2025г.

г. Уфа – 2025 год

Уважаемый Рамиль Махматович!

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 20 февраля 2025 года с учетом округления составляет:

№	Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	квартира кад.№02:57:050601:2709	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 177	74,3	5 330 000 (Пять миллионов триста тридцать тысяч) рублей
2	квартира кад.№02:57:050601:2723	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 190	51,8	3 751 000 (Три миллиона семьсот пятьдесят одна тысяча) рублей
3	квартира кад.№02:57:050601:2739	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 205	74,5	5 344 000 (Пять миллионов триста сорок четыре тысячи) рублей
4	квартира кад.№02:57:050601:2750	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 215	53	3 838 000 (Три миллиона восемьсот тридцать восемь тысяч) рублей
5	квартира кад.№02:57:050601:2755	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 219	74,3	5 330 000 (Пять миллионов триста тридцать тысяч) рублей
6	квартира кад.№02:57:050601:2758	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 222	52,8	3 823 000 (Три миллиона восемьсот двадцать три тысячи) рублей
7	квартира кад.№02:57:050601:2770	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 233	74,6	5 351 000 (Пять миллионов триста пятьдесят одна тысяча) рублей
8	квартира кад.№02:57:050601:2792	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 253	51,4	3 599 000 (Три миллиона пятьсот девяносто 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.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9

№	Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.
1	квартира кад.№02:57:050601:2709	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 177	74,3
2	квартира кад.№02:57:050601:2723	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 190	51,8
3	квартира кад.№02:57:050601:2739	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 205	74,5
4	квартира кад.№02:57:050601:2750	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 215	53
5	квартира кад.№02:57:050601:2755	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 219	74,3
6	квартира кад.№02:57:050601:2758	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 222	52,8
7	квартира кад.№02:57:050601:2770	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 233	74,6
8	квартира кад.№02:57:050601:2792	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 253	51,4

более 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 20 февраля 2025 года с учетом округления составляет:

№	Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	квартира кад.№02:57:050601:2709	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 177	74,3	5 330 000 (Пять миллионов триста тридцать тысяч) рублей
2	квартира кад.№02:57:050601:2723	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 190	51,8	3 751 000 (Три миллиона семьсот пятьдесят одна тысяча) рублей
3	квартира кад.№02:57:050601:2739	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 205	74,5	5 344 000 (Пять миллионов триста сорок четыре тысячи) рублей
4	квартира кад.№02:57:050601:2750	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 215	53	3 838 000 (Три миллиона восемьсот тридцать восемь тысяч) рублей
5	квартира кад.№02:57:050601:2755	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 219	74,3	5 330 000 (Пять миллионов триста тридцать тысяч) рублей
6	квартира кад.№02:57:050601:2758	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 222	52,8	3 823 000 (Три миллиона восемьсот двадцать три тысячи) рублей
7	квартира кад.№02:57:050601:2770	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 233	74,6	5 351 000 (Пять миллионов триста пятьдесят одна тысяча) рублей
8	квартира кад.№02:57:050601:2792	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 253	51,4	3 599 000 (Три миллиона пятьсот девяносто девять тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

20 февраля 2025 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 013/11-25 от 20 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, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.
1	квартира кад.№02:57:050601:2709	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 177	74,3
2	квартира кад.№02:57:050601:2723	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 190	51,8
3	квартира кад.№02:57:050601:2739	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 205	74,5
4	квартира кад.№02:57:050601:2750	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 215	53
5	квартира кад.№02:57:050601:2755	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 219	74,3
6	квартира кад.№02:57:050601:2758	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 222	52,8
7	квартира кад.№02:57:050601:2770	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 233	74,6
8	квартира кад.№02:57:050601:2792	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 253	51,4

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

20 февраля 2025 г.

2.7 Специальные 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, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.
1	квартира кад.№02:57:050601:2709	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 177	74,3
2	квартира кад.№02:57:050601:2723	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 190	51,8
3	квартира кад.№02:57:050601:2739	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 205	74,5
4	квартира кад.№02:57:050601:2750	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 215	53
5	квартира кад.№02:57:050601:2755	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 219	74,3
6	квартира кад.№02:57:050601:2758	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 222	52,8
7	квартира кад.№02:57:050601:2770	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 233	74,6
8	квартира кад.№02:57:050601:2792	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 253	51,4

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

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Выписка из ЕГРН
1	квартира кад.№02:57:050601:2709	74,3	07.02.2025г. № КУВИ-001/2025-34443812
2	квартира кад.№02:57:050601:2723	51,8	28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23857585
3	квартира кад.№02:57:050601:2739	74,5	28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23857078
4	квартира кад.№02:57:050601:2750	53	28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23856684
5	квартира кад.№02:57:050601:2755	74,3	07.02.2025г. № КУВИ-001/2025-34444044
6	квартира кад.№02:57:050601:2758	52,8	28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23853307
7	квартира кад.№02:57:050601:2770	74,6	28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23852464
8	квартира кад.№02:57:050601:2792	51,4	07.02.2025г. № КУВИ-001/2025-34444251

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 основ-

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для описания объекта оценки являются копии предоставленных документов и визуальный осмотр Оценщиком (См. приложения).

Характеристика объектов оценки

Таблица 1.

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 177	02:57:050601:2709	74,3	3	14	3	без отделки	4 141 365,62
2	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 190	02:57:050601:2723	51,8	2	14	5	без отделки	2 918 280,46
3	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 205	02:57:050601:2739	74,5	3	14	7	без отделки	4 162 868,08
4	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 215	02:57:050601:2750	53	2	14	8	без отделки	3 024 214,44
5	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 219	02:57:050601:2755	74,3	3	14	9	без отделки	4 141 365,61
6	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 222	02:57:050601:2758	52,8	2	14	9	без отделки	3 023 655,33
7	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 233	02:57:050601:2770	74,6	3	14	11	без отделки	4 163 171,93
8	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 253	02:57:050601:2792	51,4	2	14	14	без отделки	2 917 065,11

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, 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 котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна. Предельный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Гос-

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом двухкомнатных квартир

Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
Октябрьский, ул. Клинова, 9	4 980 000,00	Ищете 2 х комнатную квартиру... Заехать и жить? Тогда это ваш вариант. Продаётся квартира, распашонка в новом доме с 53,7кв. м, на 13 этаже/14 эт. дома, с шикарным видом из окон. Рядом с домом вся инфраструктура: * 2 школы * 2 садика * остановки * магазины * удобная парковка * 2 лифта (грузовой и пассажирский). Просмотр в любое удобное время!!! Цену обсудим !!!	53,7	13/14	https://www.avito.ru, 02.02.2025,8-985-701-99-42
Октябрьский, ул. Рахимьяна Насырова, 7	5 550 000,00	Просторная 2-х комнатная квартира, общей площадью 67,87 м², расположенная по адресу Рахимьяна Насырова, 7, на 5-м этаже восьмиэтажного здания, удивляет своим современным евроремонтом и комфортом. Просторная и светлая гостиная создает атмосферу уюта, идеально подходящую для семейных вечеров или встреч с друзьями. Большие окна наполняют помещение солнечным светом, а стильная отделка подчеркивает элегантность и изысканность интерьера.	67,87	5/8	https://www.avito.ru, 23.01.2025,8-932-713-69-61
Октябрьский, ул. Рахимьяна Насырова, 7	4 490 000,00	Продается двухкомнатная квартира в новом доме 2023 года постройки от застройщика Ролстрой! Расположенная на 8 этаже (9 этаж технический) в стремительно развивающемся районе, эта квартира станет отличным выбором для комфортной жизни. Преимущества: • Улучшенная планировка: высота потолков 3 метра, что создает ощущение простора. • Большая ниша в прихожей для удобного хранения вещей. • Гостиная с тремя окнами, наполняющими пространство светом. • Кухня площадью 9,5 м² с выходом на застекленную лоджию площадью 8 м² — идеальное место для отдыха и приема гостей. • Раздельный санузел для дополнительного комфорта. • Автономное отопление позволит существенно экономить на коммунальных платежах. Квартира в собственности одного взрослого собственника, обременения отсутствуют. Не упустите возможность стать владельцем уютной квартиры в новом доме! Звоните для записи на просмотр!	64,3	8/9	https://www.avito.ru, 27.01.2025,8-924-037-08-22
Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 4	5 290 000,00	В продаже отличная 2х комнатная квартира, на комфортном 3 этаже, 9 этажного дома, по адресу Л.Марданшиной 4. Площадь 57.7 м² (без учета лоджии) В квартире хороший ремонт. Окна пластиковые, лоджия остеклена ПВХ. На полу линолеум. Натяжные потолки. Кухня 12.1 м², просторная, светлая. Кухонный гарнитур изготавливался под заказ. Зал 17.3 правильной формы. Спальня 13.3 м². Квартира распашонка-окна выходят на обе стороны дома. Сан узел раздельный. Ванная и санузел в кафеле.	57,7	3/9	www.avito.ru, 07.01.2025,8-924-037-19-47

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом двухкомнатных квартир на среднем этаже

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4

Цена предложения	руб.	Описание	4 980 000	5 550 000	4 490 000	5 290 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		92 737	81 774	69 829	91 681
Корректировки (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)						
Корректировка на торг	%		-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%
Скорректированная цена	руб./м2		88 750	78 258	66 826	87 739
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное пра собств.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		88 750	78 258	66 826	87 739
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночны
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		88 750	78 258	66 826	87 739
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ип
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		88 750	78 258	66 826	87 739
Условия продажи			выставлен на продажу	выставлен на прода- жу	выставлен на продажу	выставлен на дажу
Условия рынка (время продажи)			1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяце
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		88 750	78 258	66 826	87 739
Количество комнат		2	2	2	2	2
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		88 750	78 258	66 826	87 739
Местоположение		РБ, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9	Октябрьский, ул. Кли- нова, 9	Октябрьский, ул. Ра- химьяна Насырова, 7	Октябрьский, ул. Ра- химьяна Насырова, 7	Октябрьский Ляйлы Марданшинс
Отношение цен однотипных квар- тир по районам города по отноше- нию к самому дорогому району	%	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		88 750	78 258	66 826	87 739
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		88 750	78 258	66 826	87 739
Материал стен		монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кир
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		88 750	78 258	66 826	87 739
Этаж/Этажность			13/14	5/8	8/9	3/9

Корректировка на этаж			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		88 750	78 258	66 826	87 739
Общая площадь	м2	50-90	53,70	67,9	64,3	57,7
Корректировка на площадь	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		88 750	78 258	66 826	87 739
Тип отделки		без отделки	евро	евро	евро	без отделки
Корректировка на состояние	%		-16,0%	-16,0%	-16,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		74 550	65 736	56 134	87 739
Суммарная поправка по аналогу	%		20,30%	20,30%	20,30%	4,30%
Коэффициент вариации	%	18,9%				
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,230	0,230	0,230	0,311
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	72 406				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6. Расчетная таблица сравнительным подходом квартиры на 14 этаже

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	4 980 000	5 550 000	4 490 000	5 290 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		92 737	81 774	69 829	91 681
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%
Скорректированная цена	руб./м2		88 750	78 258	66 826	87 739
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		88 750	78 258	66 826	87 739
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		88 750	78 258	66 826	87 739
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		88 750	78 258	66 826	87 739
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		88 750	78 258	66 826	87 739
Количество комнат		2	2	2	2	2
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		88 750	78 258	66 826	87 739
Местоположение		Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 253	Октябрьский, ул. Клинова, 9	Октябрьский, ул. Рахимьяна Насырова, 7	Октябрьский, ул. Рахимьяна Насырова, 7	Октябрьский, Ляйлы Марданшиной
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		88 750	78 258	66 826	87 739
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		88 750	78 258	66 826	87 739
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		88 750	78 258	66 826	87 739
Этаж/Этажность		14/14	13/14	5/8	8/9	3/9
Корректировка на этаж			-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%
Скорректированная цена	руб./м2		86 087	75 910	64 821	85 107
Общая площадь	м2	51,40	53,70	67,9	64,3	57,7
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		86 087	75 910	64 821	85 107
Тип отделки		без отделки	евро	евро	евро	без отделки
Корректировка на состояние	%		-16,0%	-16,0%	-16,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		72 313	63 764	54 450	85 107
Суммарная поправка по аналогу	%		23,30%	23,30%	23,30%	7,30%
Коэффициент вариации	%	18,9%				
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,233	0,233	0,233	0,302
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	70 028				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом трехкомнатных квартир

Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
Октябрьский, ул. Рахимьяна Насырова, 1	5 997 000,00	Продаётся отличная трёхкомнатная квартира (Смарт формата) в новом доме на комфортном 2ом этаже. Не угловая, тёплая, светлая, просторная кухня-гостиная и две спальни, где комнаты выходят в обе стороны (распашные), сквозной подъезд. Выполнен качественно дизайнерский ремонт, где продумано всё до мелочей, заехать и жить! Новый развитый микрорайон, всё в шаговой доступности. Квартира без долгов и обременений, быстрый выход на сделку, ЗВОНИТЕ!	58,6	2/9	https://www.avito.ru, 31.01.2025,8-932-713-95-62
Октябрьский, пр-т Ленина, 84	6 535 350,00	Продается трехкомнатная квартира в новом доме. Дом сдан!!! Действует семейная ипотека 6% За наличный расчет предусмотрена скидка! Действует рассрочка Дополнительные скидки для участников СВО и многодетным семьям!Скидка при ПВ 50%	84,6	2/9	https://www.avito.ru, 10.02.2025,8-932-713-54-08
Октябрьский, ул. Рахимьяна Насырова, 3	5 899 000,00	Смарт 3-х комнатная квартира общей площадью 60,49 кв.м расположена на 5/6 этаже современного жилого комплекса, оборудованного лифтом. Это идеальное предложение для тех, кто ценит комфорт и качество. В квартире выполнен евро ремонт, с использованием высококачественных материалов, что обеспечивает не только стильный внешний вид, но и долговечность всех элементов интерьера.	60,5	5/6	https://www.avito.ru, 10.02.2025,8-932-713-69-61
Октябрьский, ул. Ляйлы Марданшиной, 4	6 200 000,00	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, 16.02.2025,8-917-371-20-74

Источник: СМИ

Таблица 8. Расчетная таблица сравнительным подходом трехкомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	5 997 000	6 535 350	5 899 000	6 200 000

Цена за ед. общей площади	руб./м2	102 338	77 250	97 504	89 855
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)			
Корректировка на торг	%	-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%
Скорректированная цена	руб./м2	97 937	73 928	93 311	85 991
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	97 937	73 928	93 311	85 991
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	97 937	73 928	93 311	85 991
Условия оплаты		наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	97 937	73 928	93 311	85 991
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	97 937	73 928	93 311	85 991
Количество комнат		3	3	3	3
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	97 937	73 928	93 311	85 991
Местоположение		РБ, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9	Октябрьский, ул. Рахимьяна Насырова, 1	Октябрьский, пр-т Ленина, 84	Октябрьский, ул. Рахимьяна Насырова, 3
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,86	0,86	0,86	0,86
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2	97 937	73 928	93 311	85 991
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	Корректировка
Скорректированная цена	руб./м2	97 937	73 928	93 311	85 991
Материал стен		монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	97 937	73 928	93 311	85 991
Этаж/Этажность		3,7,9,11/14	2/9	5/6	3/5

корректировка на этаж			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
корректированная цена	руб./м2		97 937	73 928	93 311	85 991
общая площадь	м2	50-90	58,60	84,6	60,5	69,0
отношение площади объекта 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		97 937	73 928	93 311	85 991
тип отделки		без отделки	премиум	без отделки	премиум	стандарт
корректировка на состояние	%		-27,0%	0,0%	-27,0%	-16,0%
корректированная цена	руб./м2		71 494	73 928	68 117	72 233
коммунальная поправка по аналогу	%		31,30%	4,30%	31,30%	20,30%
коэффициент вариации	%	3,4%				
рыночный коэффициент	коэф.	1,00	0,214	0,317	0,214	0,256
средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	71 733				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9 Расчет стоимости квартир

№ п/п	Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.	Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	Рыночная стоимость квартиры, руб.
1	квартира кад.№02:57:050601:2709	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 177	74,3	71 733	5 329 750
2	квартира кад.№02:57:050601:2723	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 190	51,8	72 406	3 750 618
3	квартира кад.№02:57:050601:2739	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 205	74,5	71 733	5 344 096
4	квартира кад.№02:57:050601:2750	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 215	53	72 406	3 837 505
5	квартира кад.№02:57:050601:2755	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 219	74,3	71 733	5 329 750
6	квартира кад.№02:57:050601:2758	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 222	52,8	72 406	3 823 024
7	квартира кад.№02:57:050601:2770	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 233	74,6	71 733	5 351 269
8	квартира кад.№02:57:050601:2792	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 253	51,4	70 028	3 599 420

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

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

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

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

где U_v - удельный вес аналога

I - абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов

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

№ п/п	Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стои- мость квартиры, руб.
1	квартира кад.№02:57:050601:2709	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кли- нова, д.9, кв. 177	74,3	5 329 750
2	квартира кад.№02:57:050601:2723	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кли- нова, д.9, кв. 190	51,8	3 750 618
3	квартира кад.№02:57:050601:2739	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кли- нова, д.9, кв. 205	74,5	5 344 096
4	квартира кад.№02:57:050601:2750	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кли- нова, д.9, кв. 215	53	3 837 505
5	квартира кад.№02:57:050601:2755	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кли- нова, д.9, кв. 219	74,3	5 329 750
6	квартира кад.№02:57:050601:2758	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кли- нова, д.9, кв. 222	52,8	3 823 024
7	квартира кад.№02:57:050601:2770	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кли- нова, д.9, кв. 233	74,6	5 351 269
8	квартира кад.№02:57:050601:2792	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кли- нова, д.9, кв. 253	51,4	3 599 420

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 различным стоимостям, полученных разными подходами

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

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

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

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

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, определенная по состоянию на 20 февраля 2025 года с учетом округления составляет:

№	Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	квартира кад.№02:57:050601:2709	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 177	74,3	5 330 000 (Пять миллионов триста тридцать тысяч) рублей
2	квартира кад.№02:57:050601:2723	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 190	51,8	3 751 000 (Три миллиона семьсот пятьдесят одна тысяча) рублей
3	квартира кад.№02:57:050601:2739	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 205	74,5	5 344 000 (Пять миллионов триста сорок четыре тысячи) рублей
4	квартира кад.№02:57:050601:2750	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 215	53	3 838 000 (Три миллиона восемьсот тридцать восемь тысяч) рублей
5	квартира кад.№02:57:050601:2755	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 219	74,3	5 330 000 (Пять миллионов триста тридцать тысяч) рублей
6	квартира кад.№02:57:050601:2758	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 222	52,8	3 823 000 (Три миллиона восемьсот двадцать три тысячи) рублей
7	квартира кад.№02:57:050601:2770	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 233	74,6	5 351 000 (Пять миллионов триста пятьдесят одна тысяча) рублей
8	квартира кад.№02:57:050601:2792	Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9, кв. 253	51,4	3 599 000 (Три миллиона пятьсот девяносто девять 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 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.

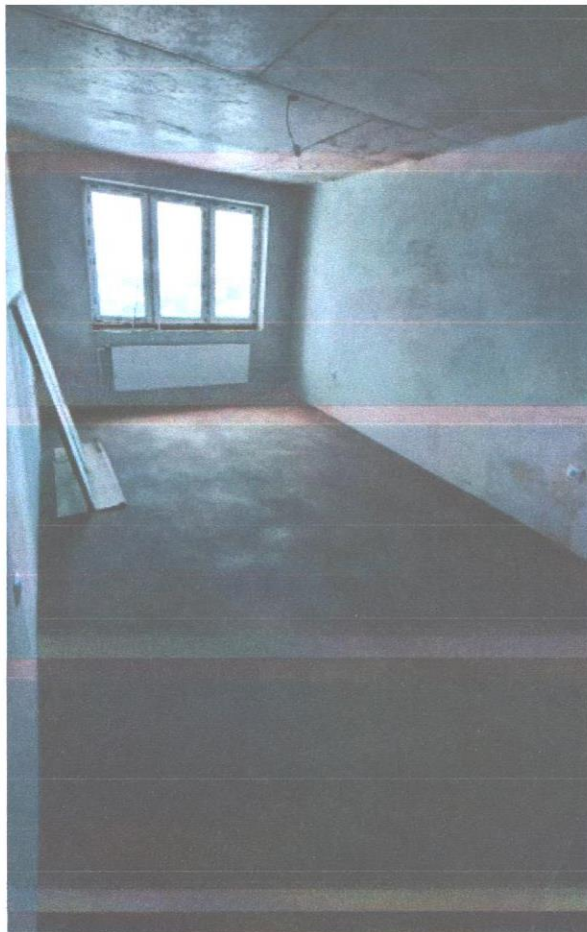


Тухватуллин Т.Д.

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. 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

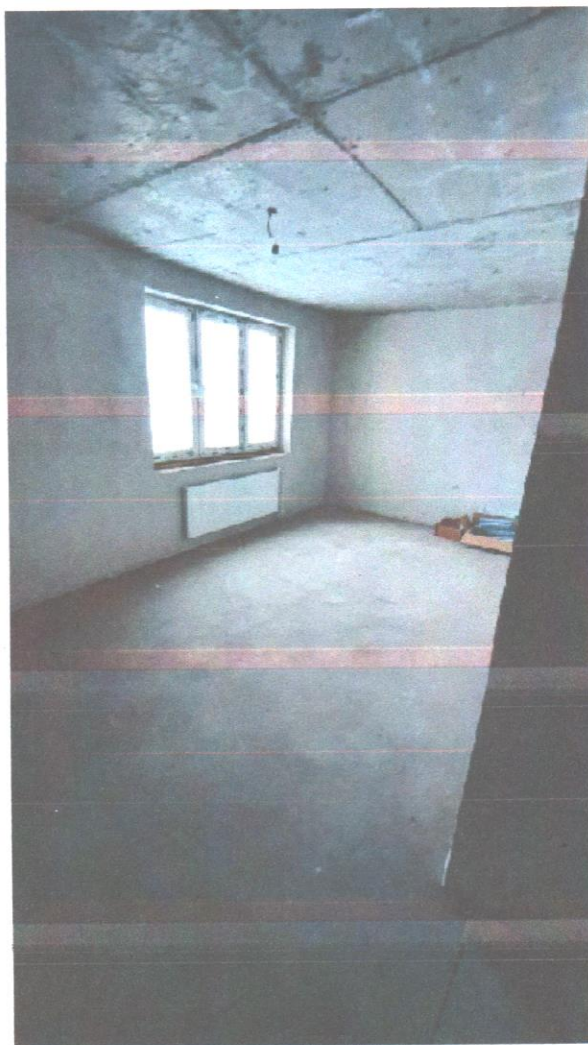
ПРИЛОЖЕНИЯ



квартира 177 (13).jpg



квартира 177 (14).jpg

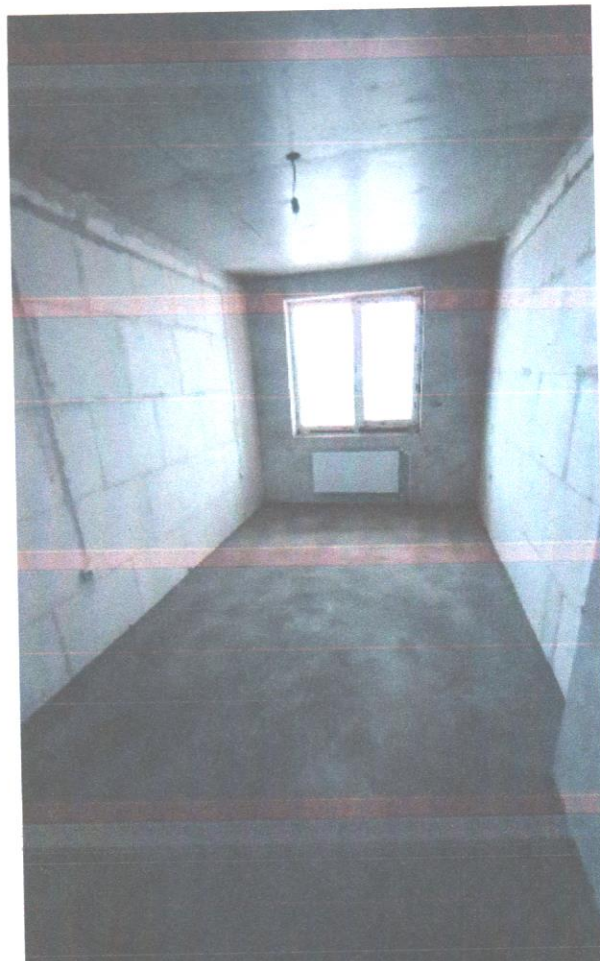


квартира 190 (10).jpg





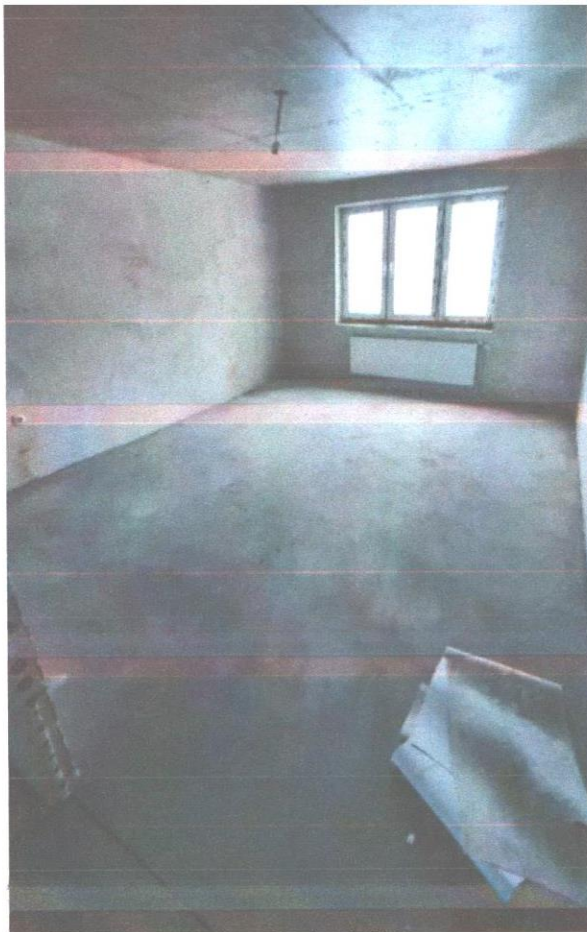
квартира 205 (14).jpg





квартира 215 (9).jpg





квартира 219 (21).jpg



квартира 219 (3).jpg