



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 013/13-25

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

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 21 февраля 2025г.
Дата составления отчета: 21 февраля 2025г.

г. Уфа – 2025 год

Уважаемый Рамиль Махмutowич!

По Вашему запросу, согласно договору № 23/107=04 от 10.05.2023г. произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – квартир, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6.

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

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, определенная по состоянию на 21 февраля 2025 года с учетом округления составляет:

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	квартира	02:55:020216:2727	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.7	55,3	6 489 000 (Шесть миллионов четыреста восемьдесят девять тысяч) рублей
2	квартира	02:55:020216:2602	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.202	42,2	4 961 000 (Четыре миллиона девятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей
3	квартира	02:55:020216:2613	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.212	42,1	4 949 000 (Четыре миллиона девятьсот сорок девять тысяч) рублей
4	квартира	02:55:020216:2615	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.214	55,0	6 454 000 (Шесть миллионов четыреста пятьдесят четыре тысячи) рублей
5	квартира	02:55:020216:2627	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.225	41,6	4 842 000 (Четыре миллиона восемьсот сорок две тысячи) рублей
6	квартира	02:55:020216:2628	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.226	41,2	4 795 000 (Четыре миллиона семьсот девяносто 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. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСОН №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

С уважением,
Генеральный директор
оценщик



Тухватуллин Т.Д.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №23/107=04 от 10.05.2023г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6:

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.
1	квартира	02:55:020216:2727	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.7	55,3
2	квартира	02:55:020216:2602	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.202	42,2
3	квартира	02:55:020216:2613	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.212	42,1
4	квартира	02:55:020216:2615	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.214	55,0
5	квартира	02:55:020216:2627	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.225	41,6
6	квартира	02:55:020216:2628	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.226	41,2

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. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, определенная по состоянию на 21 февраля 2025 года с учетом округления составляет:

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	квартира	02:55:020216:2727	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.7	55,3	6 489 000 (Шесть миллионов четыреста восемьдесят девять тысяч) рублей
2	квартира	02:55:020216:2602	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.202	42,2	4 961 000 (Четыре миллиона девятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей
3	квартира	02:55:020216:2613	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.212	42,1	4 949 000 (Четыре миллиона девятьсот сорок девять тысяч) рублей
4	квартира	02:55:020216:2615	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.214	55,0	6 454 000 (Шесть миллионов четыреста пятьдесят четыре тысячи) рублей
5	квартира	02:55:020216:2627	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.225	41,6	4 842 000 (Четыре миллиона восемьсот сорок две тысячи) рублей
6	квартира	02:55:020216:2628	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.226	41,2	4 795 000 (Четыре миллиона семьсот девяносто пять тысяч) рублей

1.4 Дата оценки

21 февраля 2025 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 013/13-25 от 21 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	02:55:020216:2727	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.7	55,3
2	квартира	02:55:020216:2602	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.202	42,2
3	квартира	02:55:020216:2613	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.212	42,1
4	квартира	02:55:020216:2615	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.214	55,0
5	квартира	02:55:020216:2627	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.225	41,6
6	квартира	02:55:020216:2628	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.226	41,2

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

21 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 разре-

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	02:55:020216:2727	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.7	55,3
2	квартира	02:55:020216:2602	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.202	42,2
3	квартира	02:55:020216:2613	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.212	42,1
4	квартира	02:55:020216:2615	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.214	55,0
5	квартира	02:55:020216:2627	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.225	41,6
6	квартира	02:55:020216:2628	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.226	41,2

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

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Выписка из ЕГРН
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.7	02:55:020216:2727	55,3	07.02.2025г. № КУВИ-001/2025-34444663
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.202	02:55:020216:2602	42,2	07.02.2025г. № КУВИ-001/2025-34444846
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.212	02:55:020216:2613	42,1	07.02.2025г. № КУВИ-001/2025-34445375
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.214	02:55:020216:2615	55,0	07.02.2025г. № КУВИ-001/2025-34445683
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.225	02:55:020216:2627	41,6	07.02.2025г. № КУВИ-001/2025-34446229
6	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.226	02:55:020216:2628	41,2	07.02.2025г. № КУВИ-001/2025-34446450

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.

Таблица 1.

Характеристика объектов оценки								
№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Балансовая стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.7	02:55:020216:2727	55,3	2	26	2	без отделки	2 444 966,62
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.202	02:55:020216:2602	42,2	1	26	24	без отделки	726 026,40
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.212	02:55:020216:2613	42,1	1	26	25	без отделки	707 746,70
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.214	02:55:020216:2615	55,0	2	26	25	без отделки	923 911,19
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.225	02:55:020216:2627	41,6	1	26	26	без отделки	1 957 420,80
6	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.226	02:55:020216:2628	41,2	1	26	26	без отделки	1 900 737,34

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Таблица 2 Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение		Состояние
Год постройки	2021	хорошее
Фундамент	монолитный ж/б	хорошее
Стены	монолитный каркас, кирпич, шт-ка по утеплителю	хорошее
Перекрытия	монолитные ж/б	хорошее
Крыша	кровля плоская, рулонная	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	окна -пластиковые, дверь входная железная	хорошее
Отделка	без отделки	требуется ремонт
Благоустройство	водопровод, канализация, отопление, лифты, электроосвещение	хорошее
Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.	

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Таблица 3. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом однокомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	7 149 990	ЕВРО 1х комнатная квартира расположена на 13 этаже 26-этажного дома. Из окон открывается вид на реку и лес. Дорогой дизайнерский ремонт придаёт квартире особый шарм и уют, а главное - практичность, функциональность и рационально продуманное пространство.	42,5	13/26	https://www.avito.ru , 30.01.2025 8-965-929-10-26
2	Уфа, ул. Блюхера, 3/6, кв.217	5 225 000	Продается 1- комн. квартира в новом, сданном доме по ул. Блюхера 3/6. Возможна семейная ипотека.	43	25/26	https://www.avito.ru , 13.01.2025 8-924-037-04-53
3	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	7 299 000	Продаётся просторная видовая квартира в зеленом районе Уфы! Квартира расположена на 18 этаже 26-этажного дома. Из окон открывается вид на природу. Дизайнерский ремонт придаёт квартире особый шарм и уют. В квартире никто не проживал, все ремонтные работы выполнялись из качественных материалов: керамогранит, кварцвинил - самый износостойкий высококачественный материал, ламинат высокого класса. Объемный водонагреватель позволяет сохранить спокойствие летом. Техника на гарантии!	42	18/26	https://www.avito.ru , 17.01.2025 8-965-929-10-26
4	Уфа, ул. Блюхера, 1/3	6 950 000	Продаётся отличная просторная квартира в кирпичном доме 2018 года! Функциональная планировка и все условия для полноценной жизни в новом современном доме. Основные характеристики: Год постройки: 2018. Материал дома: Кирпич Количество комнат: 2 Площадь: Просторная, удобная для комфортного проживания Преимущества: Полностью укомплектована: Заходи и живи! Всё необходимое остаётся в квартире. Функциональная планировка: Просторные комнаты, современная кухня, комфортный санузел. Счётчики: На воду, электричество и отопление, что позволяет контролировать расходы.	48,2	4/16	https://www.avito.ru , 24.01.2025 8-964-963-83-63

Источник: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица сравнительным подходом однокомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	7 149 990	5 225 000	7 299 000	6 950 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		168 235	121 512	173 786	144 191
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%
Скорректированная цена	руб./м2		161 001	116 287	166 313	137 991
Право собственности		Полное право собств.	Полное право	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право

			собств.		собств.
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		161 001	116 287	166 313
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		161 001	116 287	166 313
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		161 001	116 287	166 313
Условия продажи			выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Условия рынка (время продажи)			1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		161 001	116 287	166 313
Количество комнат		1	1	1	1
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		161 001	116 287	166 313
Местоположение		Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Уфа, ул. Блюхера, 3/6, кв.217	Уфа, ул. Блюхера, 3/6
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%
Скорректированная цена	руб./м2		161 001	116 287	166 313
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		161 001	116 287	166 313
Материал стен		монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		161 001	116 287	166 313
Этаж/Этажность		24,25/26	13/26	25/26	18/26
Корректировка на этаж			0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		161 001	116 287	166 313
Общая площадь	м2	30-50	42,50	43,0	42,0
Отношение площади объекта оценки к аналогам			1,00	1,00	1,00

Корректировка на площадь	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2	161 001	116 287	166 313	137 991
Тип отделки		без отделки	дизайнерский	без отделки	дизайнерский
Корректировка на состояние	%	-27,0%	0,0%	-27,0%	-16,0%
Скорректированная цена	руб./м2	117 531	116 287	121 408	115 912
Суммарная поправка по аналогу	%	31,30%	4,30%	31,30%	20,30%
Коэффициент вариации	%	2,1%			
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,214	0,317	0,214
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	117 551			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом однокомнатных квартир на последнем этаже

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	7 149 990	5 225 000	7 299 000	6 950 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		168 235	121 512	173 786	144 191
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Корректировка на торг	%		-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%
Скорректированная цена	руб./м2		161 001	116 287	166 313	137 991
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		161 001	116 287	166 313	137 991
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		161 001	116 287	166 313	137 991
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		161 001	116 287	166 313	137 991
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		161 001	116 287	166 313	137 991
Количество комнат		1	1	1	1	1
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		161 001	116 287	166 313	137 991

Местоположение		Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.218	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Уфа, ул. Блюхера, 3/6, кв.217	Уфа, ул. Блюхера, 3/6	Уфа, ул. Блюхера, 3/6
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		161 001	116 287	166 313	137 991
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		161 001	116 287	166 313	137 991
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		161 001	116 287	166 313	137 991
Этаж/Этажность		26/26	13/26	25/26	18/26	4/16
Корректировка на этаж			-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
Скорректированная цена	руб./м2		159 391	115 124	164 650	136 611
Общая площадь	м2	41,6	42,50	43,0	42,0	48,2
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%
Скорректированная цена	руб./м2		159 391	115 124	164 650	136 611
Тип отделки		без отделки	дизайнерский	без отделки	дизайнерский	стандарт
Корректировка на состояние	%		-27,0%	0,0%	-27,0%	-16,0%
Скорректированная цена	руб./м2		116 355	115 124	120 194	114 753
Суммарная поправка по аналогу	%		32,30%	5,30%	32,30%	21,30%
Коэффициент вариации	%	2,1%				
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,215	0,314	0,215	0,255
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	116 386				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом двухкомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	9 900 000	Продается свободная 2х-комнатная квартира в ЖК Зеленый Берег по адресу Блюхера 3/8. Общая площадь 79,8. Высокие потолки! Два лифта! Собственник!	79,8	11/12	https://www.avito.ru , 16.02.2025 8-936-545-88-81
2	Уфа, ул. Блюхера, 3/7	8 300 000	Двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: ул. Блюхера, д. 3/7 5\16 этажность. Общая площадь 59.9 м2.	59,9	5/16	https://www.avito.ru , 14.02.2025 8-965-645-15-60
3	Уфа, ул. Блюхера, 3/7	10 700 000	Продается отличная 2-х комнатная квартира в ЖК "Зеленый берег" в новом кирпичном доме, с очень красивым видом из окон всех комнат. Сделан ремонт из качественных материалов. Остались мелкие недоделки. Большая кухня (16м), которую можно переделать в кухню-гостиную. Квартира расположена в географическом центре Уфы, в пяти минутах ходьбы от парка им. М. Гафури, Фитнес-центр Zorge. Придомовая территория оборудована камерами видеонаблюдения. Хорошие, спокойные соседи! Большая парковка, всегда найдется места для вашего автомобиля. Во дворе несколько игровых площадок. Отличная транспортная развязка, без пробок! Быстрый выезд на Проспект Октября. Рядом Шафиева, Рихарда Зорге, Блюхера, Комсомольская, Лесной проезд, Парковая. 106 лицей "Содружество" по прописке.	71	2/16	https://www.cian.ru , 01.12.2024 8-987-020-20-36
4	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	10 750 000	Продам просторную светлую 2+ квартиру 79м2 удобной планировки на 6 этаже 12-этажного дома в ЖК Зелёный берег. Дом монолитно-кирпичный, 2013 года. Окна выходят с живописным видом на лесной массив и реку Белая. Площадь квартиры с балконами 88м2 без балконов 71,5м2, кухня-гостиная 22м2, 2 комнаты, вместительная гардеробная 3м2, сан.узел раздельный, просторные видовые балконы. Потолки высокие 2,85 метра. В квартире выполнен современный ремонт, установлены кондиционеры. При продаже остаётся обставленная мебелью и техникой кухня, прихожая.	80	6/12	https://www.cian.ru , 16.02.2025 8-917-362-77-95

Источник: СМИ

Таблица 7. Расчетная таблица сравнительным подходом двухкомнатных квартир

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.	Описание	9 900 000	8 300 000	10 700 000	10 750 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		124 060	138 564	150 704	134 375
(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)						
Корректировки						
Корректировка на торг	%		-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%
Скорректированная цена	руб./м2		118 726	132 606	144 224	128 597
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		118 726	132 606	144 224	128 597
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		118 726	132 606	144 224	128 597
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		118 726	132 606	144 224	128 597
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		118 726	132 606	144 224	128 597
Количество комнат		1	1	1	1	1
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		118 726	132 606	144 224	128 597
Местоположение		Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	Уфа, ул. Блюхера, 3/7	Уфа, ул. Блюхера, 3/7	Уфа, ул. Блюхера, 3/8
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		118 726	132 606	144 224	128 597
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		118 726	132 606	144 224	128 597
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		118 726	132 606	144 224	128 597
Этаж/Этажность		2,25/26	11/12	5/16	2/16	6/12
Корректировка на этаж			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		118 726	132 606	144 224	128 597
Общая площадь	м2	50-90	79,80	59,9	71,0	80,0
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	118 726	132 606	144 224	128 597
Тип отделки		без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	стандарт
Корректировка на состояние	%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-16,0%
Скорректированная цена	руб./м2	108 040	120 671	131 244	108 021
Суммарная поправка по аналогу	%	13,30%	13,30%	13,30%	20,30%
Коэффициент вариации	%	9,6%			
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,260	0,260	0,221
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	117 342			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8 Расчет рыночной стоимости квартир

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	02:55:020216:2727	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.7	55,3	2	117 342	6 489 013
2	02:55:020216:2602	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.202	42,2	24	117 551	4 960 659
3	02:55:020216:2613	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.212	42,1	25	117 551	4 948 904
4	02:55:020216:2615	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.214	55,0	25	117 342	6 453 810
5	02:55:020216:2627	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.225	41,6	26	116 386	4 841 648
6	02:55:020216:2628	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв.226	41,2	26	116 386	4 795 094

Источник: расчеты Оценщика

двигательности непосредственно связана с текущей стоимостью всех оценок доходов, которые принесет данная недвижимость. Возможность при прогнозировании доходов и ставок дисконтирования на будущий период. Рынок жилой недвижимости используется в основном для удовлетворения личных потребностей населения и не является в большинстве случаев источником получения дохода. Доходный подход не применялся.

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, определенная по состоянию на 21 февраля 2025 года с учетом округления составляет:

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	квартира	02:55:020216:2727	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 7	55,3	6 489 000 (Шесть миллионов четыреста восемьдесят девять тысяч) рублей
2	квартира	02:55:020216:2602	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 202	42,2	4 961 000 (Четыре миллиона девятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей
3	квартира	02:55:020216:2613	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 212	42,1	4 949 000 (Четыре миллиона девятьсот сорок девять тысяч) рублей
4	квартира	02:55:020216:2615	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 214	55,0	6 454 000 (Шесть миллионов четыреста пятьдесят тысяч) рублей
5	квартира	02:55:020216:2627	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 225	41,6	4 842 000 (Четыре миллиона восемьсот сорок две тысячи) рублей
6	квартира	02:55:020216:2628	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, кв. 226	41,2	4 795 000 (Четыре миллиона семьсот девяносто пять тысяч) рублей

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

1. Выписки из ЕРПН (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 ЕРПН, 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 основаны на принятых Оценкам предложениях профессиональных и существующих ограничительных условиях и представляются собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика;
- ☐ в объекте оценки, являющемся 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.

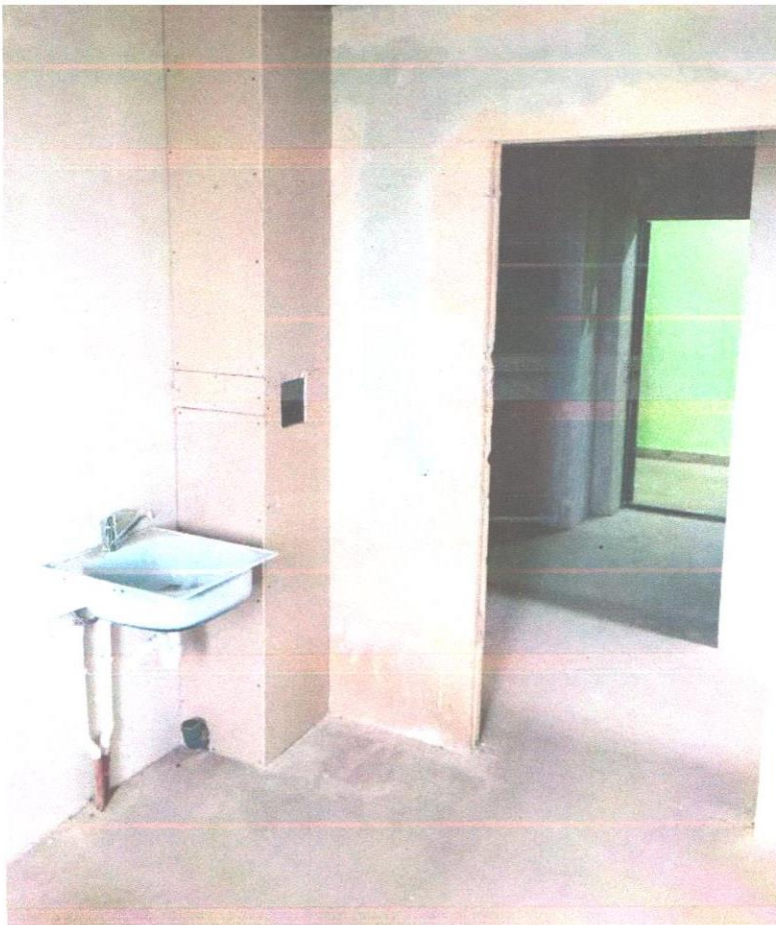


Тухватуллин Т.Д.

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 Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., 1995.
5. С.В. Грибовский. Методы капитализации доходов. - С-Пб., 1997.
6. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р). - М., 1990.
7. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. - М., 2002.
8. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. Квартиры» Под редакцией Лейфера Л. А. 2024г.
9. Сайты бесплатных объявлений: www.avito.ru, www.cian.ru

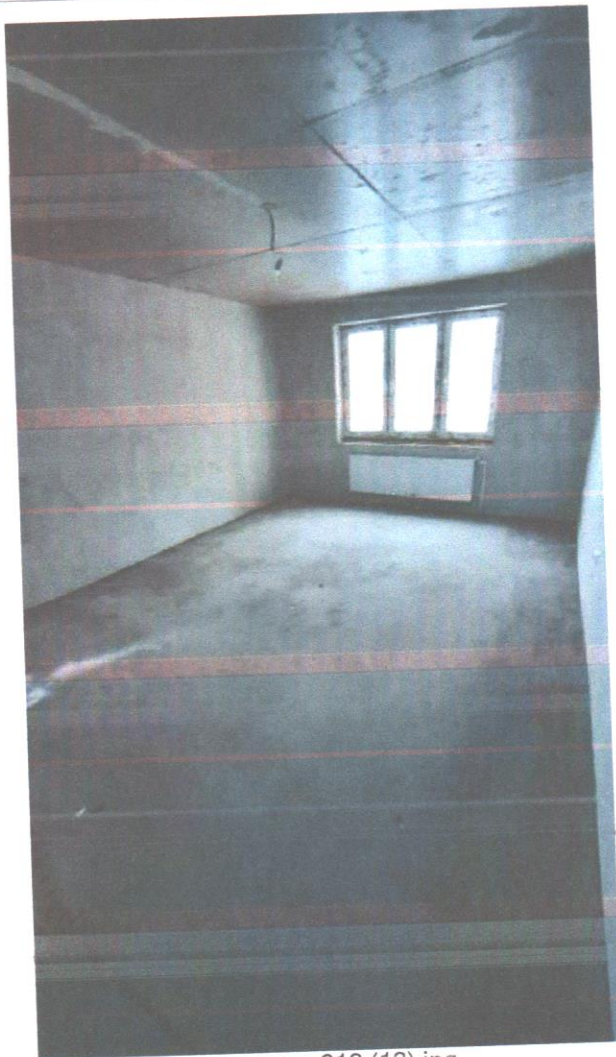
ПРИЛОЖЕНИЯ



квартира 202 (6).JPG



квартира 202 (8).JPG



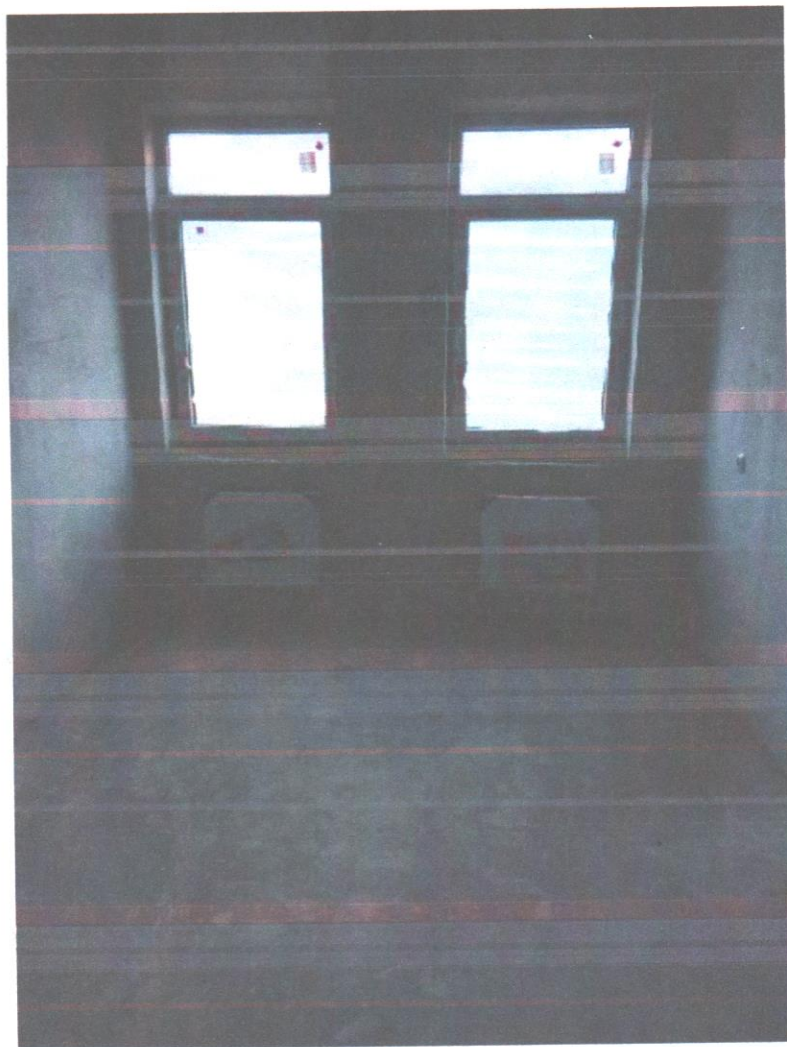
квартира 212 (12).jpg





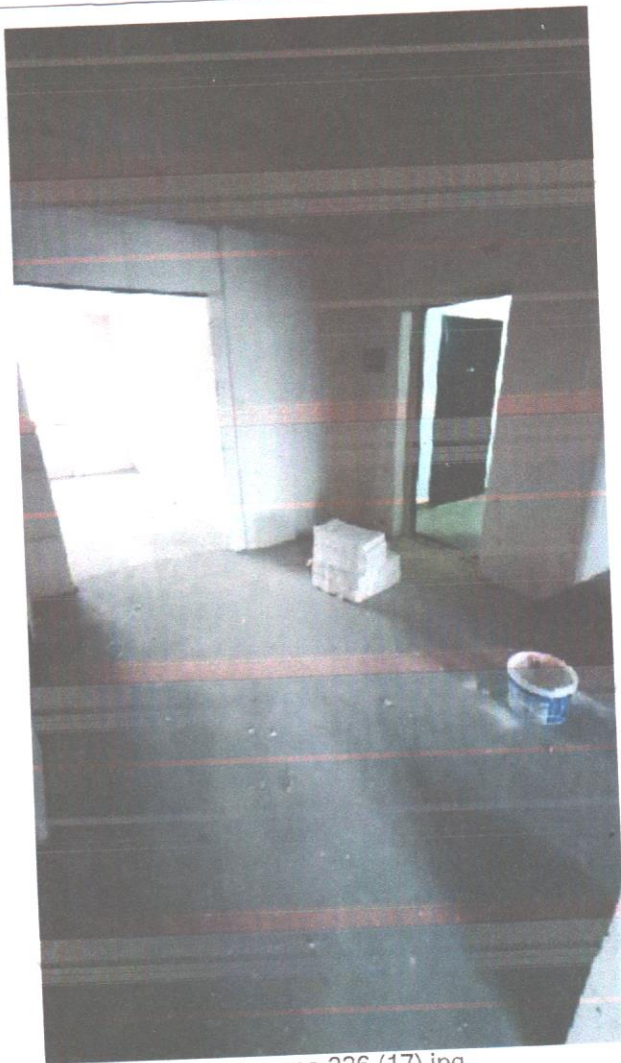
квартира 214 (3).JPG



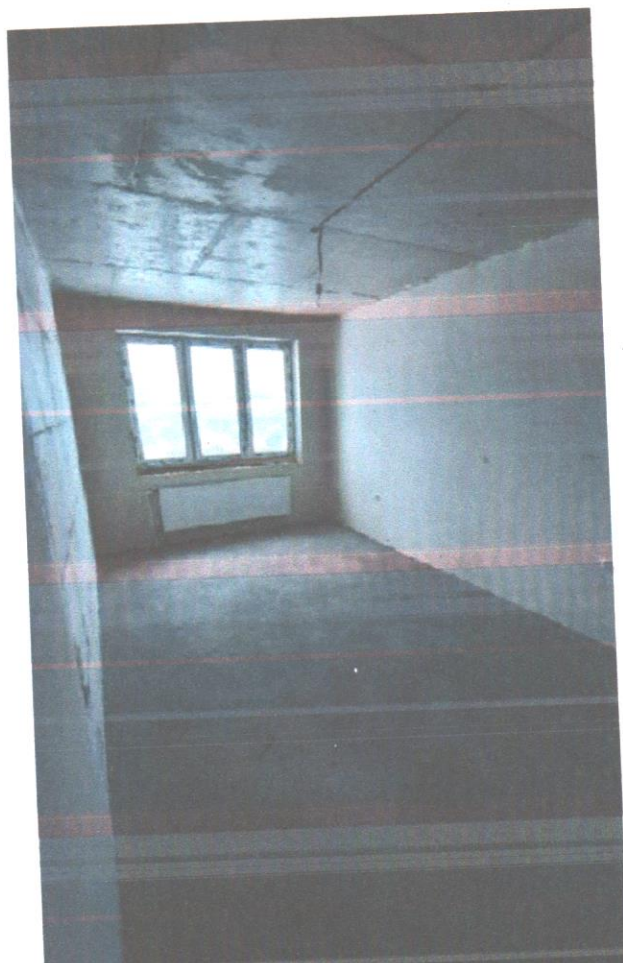


квартира 225 (5).JPG



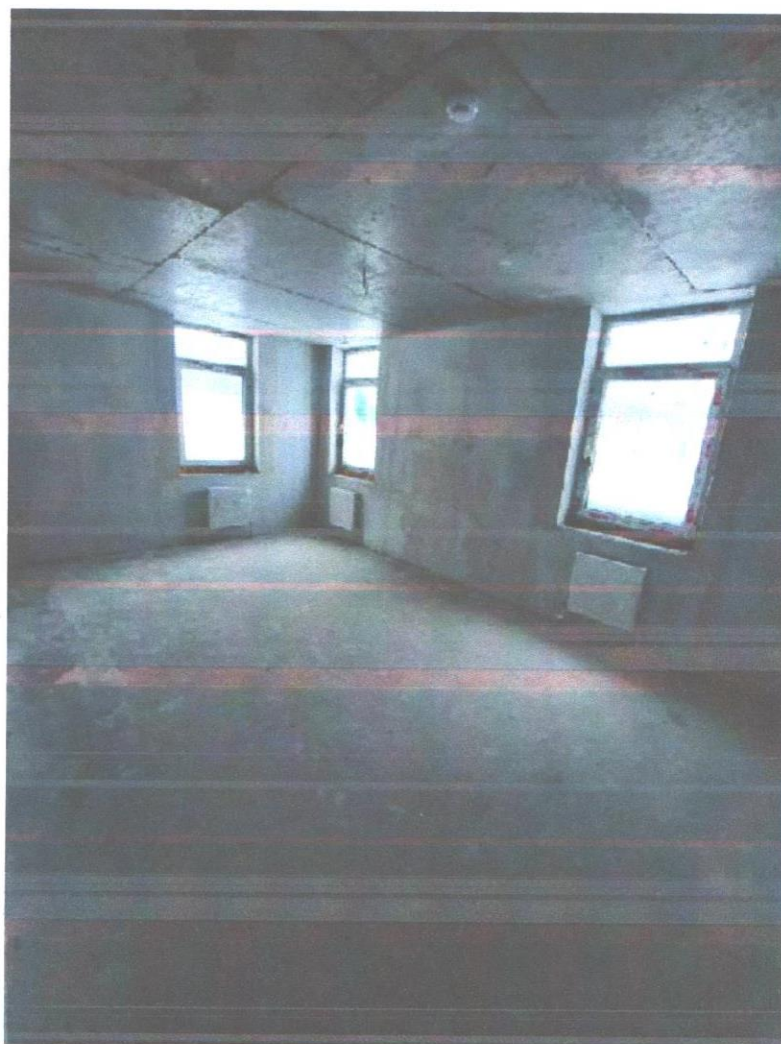


квартира 226 (17).jpg





квартира 7 (15).jpg



квартира 7 (16).jpg