



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 085/5-25

**об оценке рыночной стоимости квартир,
расположенных по адресу: Республика Башкортостан,
Дуванский район, с. Месягутово, ул. Светлая, д. 3**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 22 мая 2025г.

Дата составления отчета: 22 мая 2025г.

г. Уфа – 2025 год

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу, согласно договору № 25/26=04 от 03.03.2025г. произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – квартир, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Дуванский район, с. Месягутово, ул. Светлая, д. 3.

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, Дуванский район, с. Месягутово, ул. Светлая, д. 3, определенная по состоянию на 22 мая 2025 года с учетом округления составляет:

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	квартира	02:21:180146:1025	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 15	53,2	4 222 000 (Четыре миллиона двести двадцать две тысячи) рублей
2	квартира	02:21:180146:1030	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 19	53,2	4 222 000 (Четыре миллиона двести двадцать две тысячи) 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 №25/26=04 от 03.03.2025г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Дуванский район, с. Месягутово, ул. Светлая, д. 3:

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.
1	квартира	02:21:180146:1025	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 15	53,2
2	квартира	02:21:180146:1030	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 19	53,2

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

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость квартир, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Дуванский район, с. Месягутово, ул. Светлая, д. 3, определенная по состоянию на 22 мая 2025 года с учетом округления составляет:

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	квартира	02:21:180146:1025	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 15	53,2	4 222 000 (Четыре миллиона двести двадцать две тысячи) рублей
2	квартира	02:21:180146:1030	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 19	53,2	4 222 000 (Четыре миллиона двести двадцать две тысячи) рублей

1.4 Дата оценки

22 мая 2025 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 085/5-25 от 22 мая 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	02:21:180146:1025	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 15	53,2
2	квартира	02:21:180146:1030	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 19	53,2

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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности

Ограничения (обременения) этих прав: не зарегистрировано

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

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

22 мая 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	02:21:180146:1025	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 15	53,2
2	квартира	02:21:180146:1030	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 19	53,2

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	02:21:180146:1025	53,2	29.04.2025г. № КУВИ-001/2025-98227898
2	квартира	02:21:180146:1030	53,2	29.04.2025г. № КУВИ-001/2025-98248200

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 – не зарегистрировано.

Характеристика объектов оценки

Таблица

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Количество комнат	Этажность	Этаж	Отделка	Балансовая стоимость, руб.
1	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 15	02:21:180146:1025	53,2	2	3	1	Шт-ка, окраска, линолеум, натяжной потолок	3 934 772,15
2	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 19	02:21:180146:1030	53,2	2	3	2	Шт-ка, окраска, линолеум, натяжной потолок	3 934 772,15

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Таблица 2 Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение		Состояние
Год постройки	2024	хорошее
Фундамент	ж/б ленточный	хорошее
Стены	Каменные кирпичные	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Крыша	Кровля металлическая, сталь профилированная	хорошее
Полы	Бетонные, линолеум	хорошее
Проемы	Пластиковые, филенчатые, вх.дверь-железная	хорошее
Отделка	Шт-ка, окраска, линолеум, натяжной потолок	хорошее
Благоустройство	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение	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 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Описание	Площадь	Этаж	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	с. Месягутово, Светлая ул., 1/1	4 200 000	Продается двухкомнатная квартира в центре села Месягутово по адресу: улица Светлая дом 1/1 на третьем этаже(дом трех этажный) . Площадь 52,5 квадрата. Дом сдан в 2022 году. В шаговой доступности детская поликлиника, детские сады, школа, магазины. В квартире сделан косметический ремонт, установлен встроенный кухонный гарнитур, сделан гардероб, лоджия застекленная и обшитая, в ванной душевая кабина. Квартира светлая, уютная, зимой очень теплая. Высокие потолки (2,6 м). В доме установлен тепловой счетчик(за отопление оплачивается согласно показаний, а не по нормативу), водяной счетчик. Торг при осмотре. На данный момент квартира в ипотеке, при продаже ипотека будет закрыта собственником.	52,5	3/3	https://архивоценщика.рф 05.01.2025
2	с. Месягутово, Октябрьский пер., 3/1	5 200 000	Продаётся уютная и светлая 3-комнатная квартира в центре Месягутово . В шаговой доступности — парк,школы, магазины, аптеки, МФЦ. Мебель и технику оставим по желанию покупателя! Все вопросы и подробности по телефону! На звонки отвечаю с 9:00-21:00	61,6	3/3	https://www.avito.ru 18.05.2025 8-967-517-31-36
3	Дуванский район, Месягутово село, ул. Светлая, 1/1	3 300 000	Новый многоквартирный дом в центре с. Месягутово. Сдан в 2021 году. В шаговой доступности детские сады, школа, магазины, больница, парк активности. Квартира светлая, уютная .Окна с солнечной стороны. Торг уместен Все вопросы по номеру телефона.	34,3	3/3	https://архивоценщика.рф , 27.12.2024

Источник: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом однокомнатных квартиры

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.	Описание	4 200 000	5 200 000	3 300 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		80 000	84 416	96 210
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)			
Корректировка на торг	%		-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная цена	руб./м2		76 400	80 617	91 880
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		76 400	80 617	91 880
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%

Скорректированная цена	руб./м2		76 400	80 617	91 880
			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Условия оплаты			0%	0%	0%
Корректировка	%		76 400	80 617	91 880
Скорректированная цена	руб./м2		1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
Условия рынка (время продажи)			0%	0%	0%
Корректировка	%		76 400	80 617	91 880
Скорректированная цена	руб./м2	2	2	3	1
Количество комнат			0%	0%	-4%
Корректировка	%		76 400	80 617	88 205
Скорректированная цена	руб./м2				
Местоположение		Республика Башкортостан, Дуван- ский район, сельское поселение Месягутовский сельсовет, село Месягутово, улица Светлая, дом 3	с. Месягутово, Светлая ул., 1/1	с. Месягутово, Ок- тябрьский пер., 3/1	Дуванский рай- он, Месягутово село, ул. Светлая, 1/1
			0,8	0,8	0,8
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	%	0,8	0,8	0,8	0,8
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		76 400	80 617	88 205
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		76 400	80 617	88 205
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		76 400	80 617	88 205
Этаж/Этажность		1,2/3	3/3	3/3	3/3
Корректировка на этаж			0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		76 400	80 617	88 205
Общая площадь	м2	53,2	52,50	61,6	34,3
Отношение площади объекта оценки к аналогам			1,00	1,00	0,94
Корректировка на площадь	%		0,00%	0,00%	-6,00%
Скорректированная цена	руб./м2		76 400	80 617	82 913
Тип отделки		жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка на состояние	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		76 400	80 617	82 913

Суммарная поправка по аналогу	%		4,50%	4,50%	14,50%
Коэффициент вариации	%	4,1%			
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,404	0,404	0,191
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	79 352			

Источники: расчет оценщика

Таблица 6 Расчет стоимости квартир

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта оценки, руб.	Стоимость объекта оценки с учетом округления
1	квартира	02:21:180146:1025	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 15	53,2	79 352	4 221 518,68	4 222 000
2	квартира	02:21:180146:1030	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 19	53,2	79 352	4 221 518,68	4 222 000

где $U_{\text{в}}$ – удельный вес аналога
 I – абсолютная величина суммарной поправки
 n – количество аналогов
Удельный вес

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

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

где $U_{\text{в}}$ – удельный вес аналога
 I – абсолютная величина суммарной поправки
 n – количество аналогов

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

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	02:21:180146:1025	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 15	53,2	4 221 519
2	02:21:180146:1030	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 19	53,2	4 221 519

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 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. Но разность 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, Дуванский район, с. Месягутово, ул. Светлая, д. 3, определенная по состоянию на 22 мая 2025 года с учетом округления составляет:

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	квартира	02:21:180146:1025	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 15	53,2	4 222 000 (Четыре миллиона двести двадцать две тысячи) рублей
2	квартира	02:21:180146:1030	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 19	53,2	4 222 000 (Четыре миллиона двести двадцать две тысячи) 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 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, <https://архивоценщика.рф>

ПРИЛОЖЕНИЯ



квартира 19 (18).jpg



квартира 19 (19).jpg



места общего пользования (5).jpg



общий вид (1).jpg