



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ № 085/6-25

**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 Махматович!

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	02:21:180146:1036	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 2	43,6	3 460 000 (Три миллиона четыреста шестьдесят тысяч) рублей
2	квартира	02:21:180146:1037	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 3	42,1	3 341 000 (Три миллиона триста сорок одна тысяча) рублей
3	квартира	02:21:180146:1040	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 6	44,2	3 508 000 (Три миллиона пятьсот восемь тысяч) рублей
4	квартира	02:21:180146:1041	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 7	42,2	3 349 000 (Три миллиона триста сорок девять тысяч) рублей
5	квартира	02:21:180146:1020	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 10	44,7	3 547 000 (Три миллиона пятьсот сорок семь тысяч) рублей
6	квартира	02:21:180146:1021	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 11	42,5	3 373 000 (Три миллиона триста семьдесят три 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.

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №25/25-04 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	02:21:180146:1036	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 2	43,6
2	квартира	02:21:180146:1037	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 3	42,1
3	квартира	02:21:180146:1040	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 6	44,2
4	квартира	02:21:180146:1041	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 7	42,2
5	квартира	02:21:180146:1020	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 10	44,7
6	квартира	02:21:180146:1021	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 11	42,5

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	02:21:180146:1036	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 2	43,6	3 460 000 (Три миллиона четыреста шестьдесят тысяч) рублей
2	квартира	02:21:180146:1037	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 3	42,1	3 341 000 (Три миллиона триста сорок одна тысяча) рублей
3	квартира	02:21:180146:1040	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 6	44,2	3 508 000 (Три миллиона пятьсот восемь тысяч) рублей
4	квартира	02:21:180146:1041	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 7	42,2	3 349 000 (Три миллиона триста сорок девять тысяч) рублей
5	квартира	02:21:180146:1020	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 10	44,7	3 547 000 (Три миллиона пятьсот сорок семь тысяч) рублей
6	квартира	02:21:180146:1021	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 11	42,5	3 373 000 (Три миллиона триста семьдесят три тысячи) рублей

1.4 Дата оценки

22 мая 2025 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 085/6-25 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	02:21:180146:1036	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 2	43,6
2	квартира	02:21:180146:1037	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 3	42,1
3	квартира	02:21:180146:1040	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 6	44,2
4	квартира	02:21:180146:1041	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 7	42,2
5	квартира	02:21:180146:1020	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 10	44,7
6	квартира	02:21:180146:1021	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 11	42,5

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

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

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	02:21:180146:1036	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 2	43,6
2	квартира	02:21:180146:1037	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 3	42,1
3	квартира	02:21:180146:1040	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 6	44,2
4	квартира	02:21:180146:1041	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 7	42,2
5	квартира	02:21:180146:1020	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 10	44,7
6	квартира	02:21:180146:1021	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 11	42,5

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	02:21:180146:1036	43,6	29.04.2025г. № КУВИ-001/2025-98222734
2	квартира	02:21:180146:1037	42,1	29.04.2025г. № КУВИ-001/2025-98223010
3	квартира	02:21:180146:1040	44,2	29.04.2025г. № КУВИ-001/2025-98223575
4	квартира	02:21:180146:1041	42,2	29.04.2025г. № КУВИ-001/2025-98223851
5	квартира	02:21:180146:1020	44,7	29.04.2025г. № КУВИ-001/2025-98225982
6	квартира	02:21:180146:1021	42,5	29.04.2025г. № КУВИ-001/2025-98226513

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.

2.17 Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиками проанализированы правоустанавливающие документы, и иные документы, определяющие основные характеристики имущества, произведен осмотр и фотографирование объекта оценки. Проведен анализ соответствия данных оценки. Информация об использованных при проведении расчетов аналогах подтверждается прилагающимися к отчету копиями Интернет-страниц. Информация об использованных при проведении расчетов аналогах подтверждается прилагающимися к отчету копиями Интернет-страниц.

2.18 Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Осмотр производился по месту расположения объекта оценки, лично оценщиком, визуально, с использованием цифрового фотоаппарата.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик – Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.

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.

Собственник – Республика Башкортостан.

Характеристика объектов оценки

Таблица 1.

№	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. 2	02:21:180146:1036	43,6	2	3	1	Шт-ка, окраска, линолеум, натяжной потолок	3 177 156,47
2	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 3	02:21:180146:1037	42,1	2	3	1	Шт-ка, окраска, линолеум, натяжной потолок	3 177 853,65
3	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 6	02:21:180146:1040	44,2	2	3	2	Шт-ка, окраска, линолеум, натяжной потолок	3 178 717,57
4	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 7	02:21:180146:1041	42,2	2	3	2	Шт-ка, окраска, линолеум, натяжной потолок	3 178 113,83
5	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 10	02:21:180146:1020	44,7	2	3	3	Шт-ка, окраска, линолеум, натяжной потолок	3 180 018,48
6	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 11	02:21:180146:1021	42,5	2	3	3	Шт-ка, окраска, линолеум, натяжной потолок	3 178 894,38

Источник: документы предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Таблица 2 Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Таблица 2 Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта		Состояние
Конструктивное решение		
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, филленчатые, вх. дверь-железная	хорошее
Отделка	Шт-ка, окраска, линолеум, натяжной потолок	хорошее
Облагодостройство	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 р-н, Месягутовский сельсовет, с. Месягутово, Октябрьский пер., 3/1	4 600 000	Продам 3-комнатную квартиру в центре Месягутово. Все вопросы по телефону.	61,1	3/3	https://www.avito.ru , 16.05.2025, 8-933-020-69-83

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	4 600 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		80 000	84 416	78 286
корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)			
корректировка на торг	%		-4,5%	-4,5%	-4,5%
корректированная цена	руб./м2		76 400	80 617	71 899
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
корректировка	%		0%	0%	0%
корректированная цена	руб./м2		76 400	80 617	71 899
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка	%		0%	0%	0%

Скорректированная цена	руб./м2		76 400	80 617	71 899
Условия оплаты			наличные/ипотека	наличные/ипотека	наличные/ипотека
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		76 400	80 617	71 899
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		76 400	80 617	71 899
Количество комнат		2	2	3	2
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		76 400	80 617	71 899
Местоположение		Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3	с. Месягутово, Светлая ул., 1/1	с. Месягутово, Октябрьский пер., 3/1	Дуванский р-н, с. Месягутово, Октябрьский пер., 3/1
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	71 899
Наличие балкона		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		76 400	80 617	71 899
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		76 400	80 617	71 899
Этаж/Этажность		1,2,3/3	3/3	3/3	3/3
Корректировка на этаж			0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		76 400	80 617	71 899
Общая площадь	м2	30-50	52,50	61,6	61,1
Отношение площади объекта оценки к аналогам			1,04	1,04	1,04
Корректировка на площадь	%		4,00%	4,00%	4,00%
Скорректированная цена	руб./м2		79 456	83 842	74 774
Тип отделки		жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка на состояние	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		79 456	83 842	74 774

Суммарная поправка по аналогу	%		8,50%	8,50%	8,50%
Коэффициент вариации	%	5,7%			
Весовой коэффициент	коэф.	1,00	0,333	0,333	0,333
Средневзвешенное значение цены за единицу общей площади	руб./м2	79 357			

Источник: расчеты 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	02:21:180146:1036	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 2	43,6	79 357	3 459 980	3 460 000
2	квартира	02:21:180146:1037	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 3	42,1	79 357	3 340 944	3 341 000
3	квартира	02:21:180146:1040	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 6	44,2	79 357	3 507 595	3 508 000
4	квартира	02:21:180146:1041	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 7	42,2	79 357	3 348 880	3 349 000
5	квартира	02:21:180146:1020	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 10	44,7	79 357	3 547 273	3 547 000
6	квартира	02:21:180146:1021	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 11	42,5	79 357	3 372 687	3 373 000

Удельный вес

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

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

где U_v – удельный вес аналога

I – абсолютная величина суммарной поправки

n – количество аналогов

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

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	02:21:180146:1036	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 2	43,6	3 459 980
2	02:21:180146:1037	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 3	42,1	3 340 944
3	02:21:180146:1040	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 6	44,2	3 507 595
4	02:21:180146:1041	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 7	42,2	3 348 880
5	02:21:180146:1020	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 10	44,7	3 547 273
6	02:21:180146:1021	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 11	42,5	3 372 687

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

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

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

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

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

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

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того предположения, 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, 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	02:21:180146:1036	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 2	43,6	3 460 000 (Три миллиона четыреста

			улица Светлая, дом 3, кв. 2		шестьдесят тысяч) рублей
2	квартира	02:21:180146:1037	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 3	42,1	3 341 000 (Три миллиона триста сорок одна тысяча) рублей
3	квартира	02:21:180146:1040	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 6	44,2	3 508 000 (Три миллиона пятьсот восемь тысяч) рублей
4	квартира	02:21:180146:1041	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 7	42,2	3 349 000 (Три миллиона триста сорок девять тысяч) рублей
5	квартира	02:21:180146:1020	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 10	44,7	3 547 000 (Три миллиона пятьсот сорок семь тысяч) рублей
6	квартира	02:21:180146:1021	Республика Башкортостан, Дуванский район, село Месягутово, улица Светлая, дом 3, кв. 11	42,5	3 373 000 (Три миллиона триста семьдесят три 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 Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

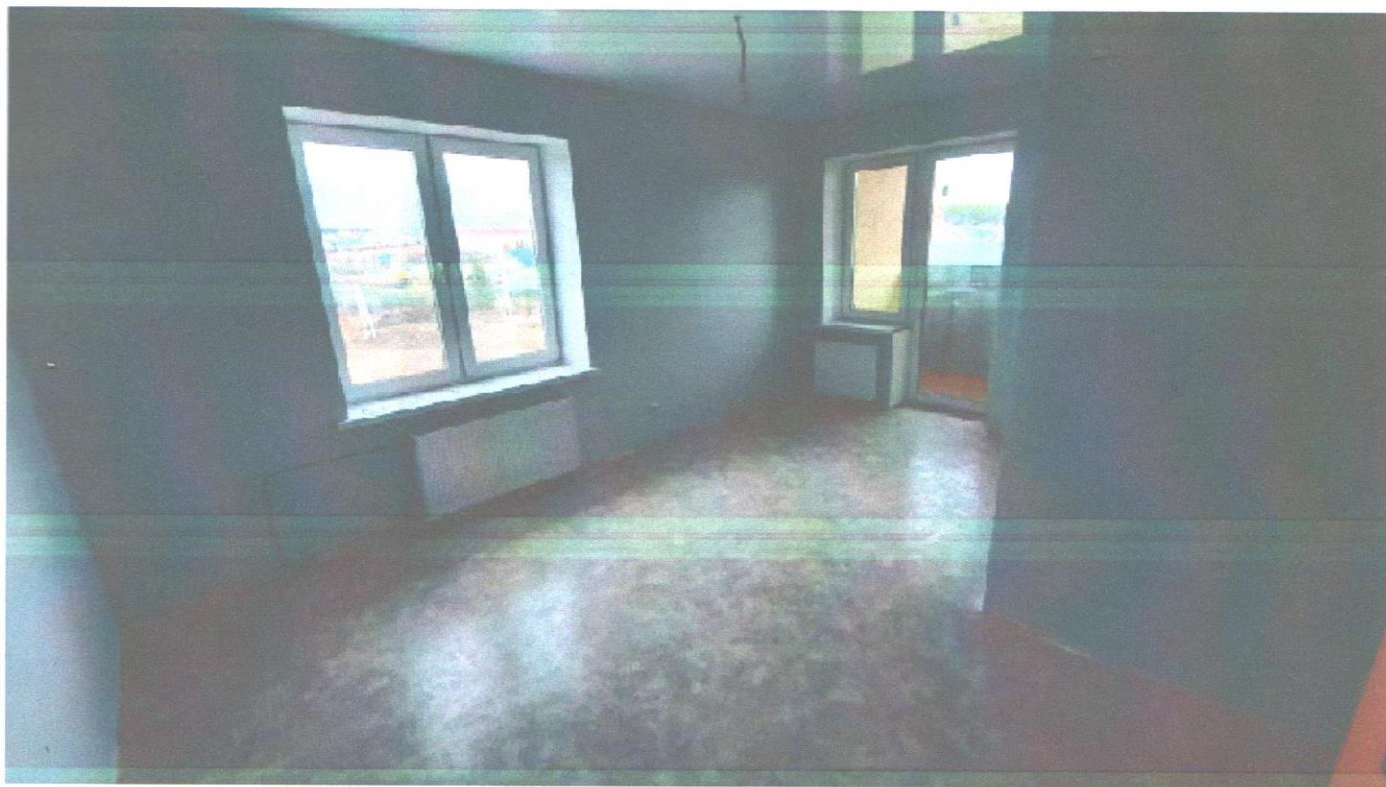
- ☐ все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены;
- ☐ приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика;
- ☐ в объекте оценки, 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:

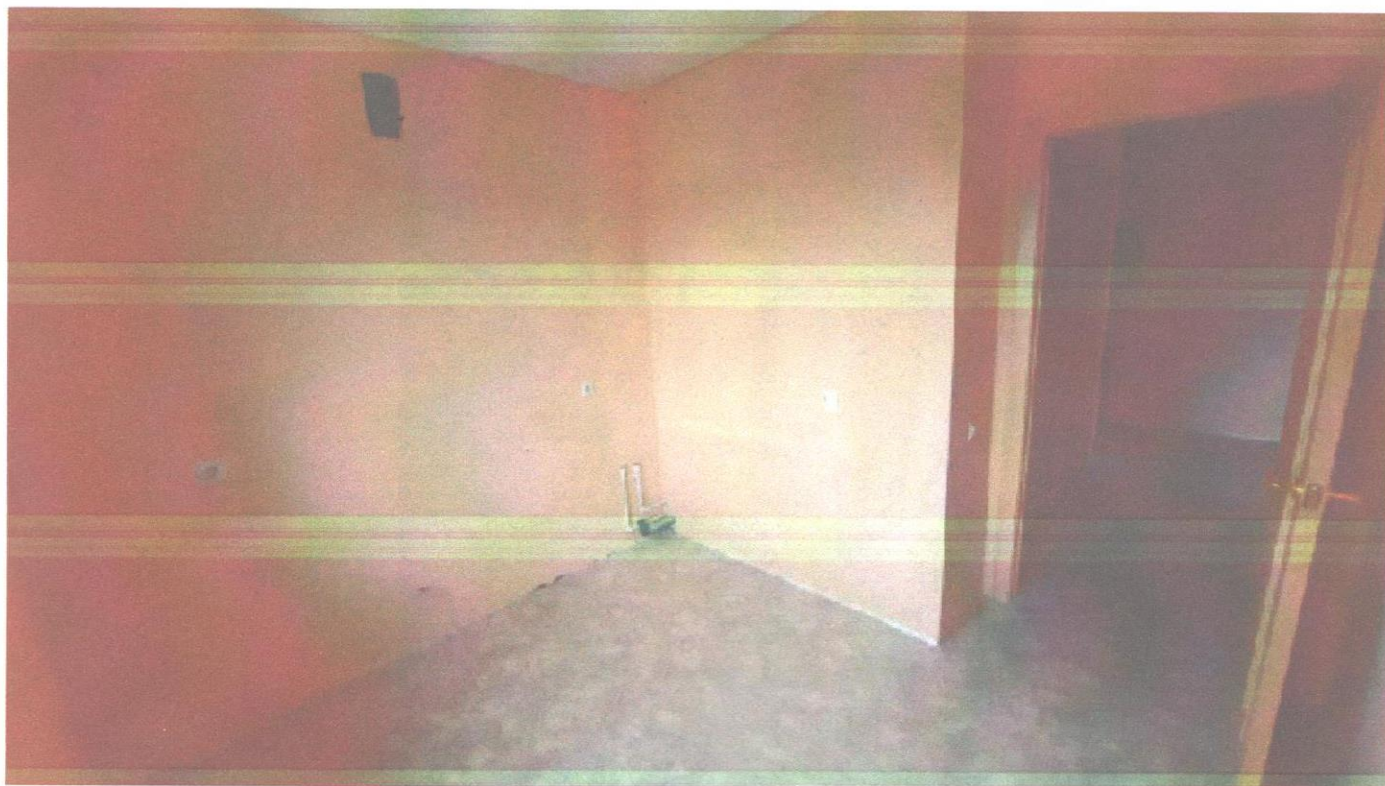
Другие специалисты не привлекались.



Тухватуллин Т.Д.



квартира 10 (2).jpg



квартира 10 (22).jpg



квартира 7 (17).jpg



квартира 7 (19).jpg



общий вид (1).jpg

