

Частно практикующий оценщик «Вафин Масгут Анварович»
ИНН 026006157869
Респ Башкортостан, Дюртюлинский р-н, село Иванаево, ул Полевая, д 9

/Вафин М. А./

(подпись) М.П.

22.05.2024 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 40 - 24

рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой квартиру общей площадью 55,9 кв. м, расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Степана Злобина, д. 44, кв. 63, кадастровый номер 02:55:010709:1092

ЗАКАЗЧИК: Нематова Айсылу Радиковна

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ЧПО «Вафин Масгут Анварович»

ОЦЕНЩИК: Вафин М. А., реестровый номер 4718 в Российское общество оценщиков от 22.07.2020 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 21.05.2024 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 22.05.2024 г.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости Объекта оценки для раздела имущества.

2024 г.

Нематовой А. Р.

Уважаемая Айсылу Радиковна!

В соответствии с договором № 40 - 24 от 21.05.2024 года, заключенным между Вами и оценщиком Вафиным Масгутом Анваровичем, произведена оценка объекта, квартиры по адресу РБ, г. Уфа, ул. Степана Злобина, д. 44, кв. 63, с целью определения рыночной стоимости по состоянию на 21.05.2024 г.

Осмотр объекта оценки производился по представленным фотографиям 21.05.2024 г.

Оценка выполнена на основе технического паспорта квартиры, осмотра объекта оценки, нормативной и статистической информации об изменении уровня цен в данном регионе.

Обращаю внимание, что письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика ОБЪЕКТА оценки, необходимые расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Произведенные ниже расчеты и анализы позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость ОБЪЕКТА оценки, квартиры по адресу РБ, г. Уфа, ул. Степана Злобина, д. 44, кв. 63, по состоянию на 21.05.2024 г., с учетом округления составляет: - **4 783 000 (четыре млн. семьсот восемьдесят три тыс.) руб.;**

- рыночная стоимость 1/24 доля в праве составляет 167 000 (сто шестьдесят семь тыс.) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; с федеральными стандартами оценки ФСО № 1, 2, 3, от 20.05.2015 г. № 297, 298, 299, ФСО №7 от 25.09.2014 г., приказ № 611, и «Международными стандартами оценки».

Оценщик, представляя Отчет, заявляет, что рыночная стоимость является вероятностной величиной, что она содержит неопределенность и не может рассматриваться как точное значение цены, ожидаемой в сделке.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки собственности, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать Вам эту услугу, надеюсь на дальнейшее плодотворное сотрудничество

Оценщик

Вафин М. А.

СОДЕРЖАНИЕ.

1. Основные факты выводы
2. Информационно – описательная часть
3. Применяемые стандарты оценки
4. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка
5. Описание объекта оценки
6. Обобщенный анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
7. Анализ рынка аналогичных объектов. Выводы
о применимости подходов к оценке рыночной стоимости
объекта оценки.
8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования
объектов оценки.
Расчет рыночной стоимости объекта оценки
9. Список используемой литературы и других источников информации
10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Основные факты и выводы.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Жилая квартира общей площадью 55,9 кв. м, расположенная по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Степана Злобина, д. 44, кв. 63.		
Порядковый номер отчета:	40 - 24		
Дата составления отчета:	22.05.2024 г.		
Основание для проведения оценки:	Договор № 40 – 24 от 21.05.2024 г.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<ul style="list-style-type: none"> - ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; - результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%; <p>оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p>		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, руб.:	затратный:	сравнительный:	доходный:
	не использовался	4 783 307	не использовался
Итоговая величина рыночной стоимости объекта на дату оценки, руб.:	4 783 000 (четыре млн. шестьсот тридцать три тыс.) 1/24 доля в праве 167 000 (сто шестьдесят семь тыс.)		

Оценщик

Вафин М. А.

1.2. Задание на оценку.

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	Жилая квартира общей площадью 55,9 кв. м, расположенная на втором этаже девятиэтажного крупнопанельного дома по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Степана Злобина, д. 44, кв. 63.
Существующие имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право собственности (без учета обременений)
Обладатель оцениваемых прав:	1/24 доля в праве Нематова Айсылу Радиковна
Цель оценки (необходимость)	Определение стоимости Объекта оценки для раздела имущества

проведения оценки ¹⁾):	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки:	21.05.2024 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	21.05.2024 г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	21.05.2024 – 22.05.2024 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: <i>(Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</i>	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024/130773766 от 14.05.2024 г. Технический формуляр жилого помещения № 4172 от 18.11.2008 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на электронном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.

¹ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

Заказчик оценки:	Нематова Айсылу Радиковна, паспорт 8010 158597 выдан Отделением УФМС России по Республике Башкортостан в г. Дюртюли 29.11.2010 г. Адрес: Республика Башкортостан, г. Дюртюли, ул. Дружбы, д. 59.
-------------------------	---

1.4. Сведения об оценщике.

Параметр	Значение
Оценщик	Вафин Масгут Анварович
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член ассоциации «Русское общество оценщиков», расположенной по адресу: г Москва, Басманный р-н, пер Басманный 1-й, д 2А.
Свидетельство о членстве саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в ассоциации: Русское общество оценщиков от 22.07.2020 г., регистрационный номер № 4718;
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП- 1 № 097706 по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте РБ), дата выдачи: 23 мая 2008 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Вафин Масгут Анварович) № 433-545-137090/23, выданный организацией: СПАО "Ингосстрах". Период страхования с 07.10.2023 по 06.10.2024. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
Местонахождение оценщика	Республика Башкортостан, Дюртюлинский р-н, село Иванаево, ул Полевая, д 9
Номер контактного телефона	+79174441499
Адрес электронной почты	vafinma@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	15
Сведения о независимости оценщика	<p>Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</p>	<p>Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались</p>
---	---

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;

- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;

- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;

- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;

- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;

- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;

- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;

- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;

- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;

- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации.

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т. ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1.6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

1.7 Заявление о соответствии.

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;

- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022));
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

1.8 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения.

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Страницы сайтов сети Internet: <http://maps.rosreestr.ru/Portal>, <http://ru.wikipedia.org/wiki>, http://www.strategia.tomsk.ru/tomsk_area.html и др., в том числе сайты томских агентств недвижимости (nash-dom.tomsk.ru, www.alter.tomsk.ru, www.ru09.ru и др.);
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;
- Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г.;
- Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.strategia.tomsk.ru>; <http://www.gosman.ru>);
- Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;
- Данные электронной базы данных «Орис» (информационный центр недвижимости г. Томск, пер. 1995 года, 18, тел. 306-307 <https://oris-info.ru>).

1.9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

- Копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2024/130773766 от 14.05.2024 г.
- Копия Технического формуляра жилого помещения № 4172 от 18.11.2008 г.
- Фотографии квартиры.

1.10 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия.

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании

ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе.

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе.

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.11 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости.

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

2.1. Обобщенный анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕСПУБЛИКИ

Географическое положение. Республика Башкортостан расположена на рубеже Европы и Азии. Протяженность территории с севера на юг 540 км, с запада на восток – 420 км. Граничит: на юге и юго-западе – с Оренбургской областью, на северо-западе – с Удмуртской республикой, на севере – с Пермской и Свердловской областями, на западе – с Республикой Татарстан, на востоке – с Челябинской областью.

Природные условия. Республика Башкортостан занимает часть восточной окраины Восточно-Европейской равнины (Предуралья), горной полосы Южного Урала и возвышенно-равнинного Зауралья. Западная часть республики – равнинная, восточная – гористая. Климат континентальный – теплое лето, холодная снежная зима. Зимой температура воздуха от -10 до -22 градусов; летом от +15 до +25 градусов. Вегетационный период составляет 120-135 дней. Около 5 млн га территории республики покрыто лесом. Главная река – Белая (приток Камы).

Население. Население республики по данным на 1 января 2009 г. составляет 4057,3 тыс. человек в т. ч.: городское – 2426,3 и сельское – 1631,0 тыс. человек. Национальная структура населения (по переписи на 9 октября 2002 г.), процентов: башкиры – 29,8, русские – 36,3, татары - 24,1, чувашаи - 2,9, марийцы - 2,6, другие национальности - 4,3.

Муниципальное устройство и крупнейшие города. В республике насчитывается 1019 муниципальных образований (на 1 января 2008 г.) – в т. ч.: муниципальных районов – 54, городских округов – 9, городских поселений – 14, сельских поселений – 942. Наиболее крупные города (тыс. человек – оценка на 1 января 2008 г.): Уфа – 1021,5, Стерлитамак – 268,3, Салават – 155,9, Нефтекамск – 118,0, Октябрьский – 108,2, Белорецк – 68,8.

Экономические преимущества и недостатки. Башкортостан – индустриально-аграрная республика, богатая различными полезными ископаемыми, один из основных нефтедобывающих районов Российской Федерации. Республика располагает высокопродуктивным сельским хозяйством, специализирующимся на продукции зернового растениеводства, мясомолочного и шерстяного животноводства. На территории республики существует значительное число лечебно-оздоровительных комплексов, минеральных источников. Наиболее существенный недостаток социально-экономического развития республики Башкортостан – тяжелая экологическая ситуация и высокая вероятность техногенных аварий в ряде районов и городов в связи с перенасыщенностью экологически опасными производствами нефтяной, нефтеперерабатывающей и нефтехимической промышленности, а также прохождением через территорию республики нефте- и газопроводов.

Основные отрасли промышленности: топливно-энергетическая, в том числе нефтедобывающая, нефтеперерабатывающая. Развита также: химическая и нефтехимическая промышленность и электроэнергетика, машиностроение и металлообработка, металлургия, лесная, деревообрабатывающая,

целлюлозно-бумажная, легкая и пищевая промышленность. В легкой и пищевой промышленности выделяются мукомольно-крупяная, маслосыродельная, молочная, мясная, швейная и обувная отрасли. В электроэнергетике преобладают тепловые электростанции, на реке Уфе сооружена Павловская ГЭС (166 тыс. кВт).

Сельское хозяйство. Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий, по данным Всероссийской сельскохозяйственной переписи на 1 июля 2006 г., составили 5991 тыс. га, или 42% всех земель республики, пашня – 3466 тыс. га, или 24%. В республике развито сельское хозяйство. Здесь успешно занимаются выращиванием зерновых и технических культур, картофелеводством, овощеводством, пчеловодством, птицеводством, коневодством. Большой удельный вес имеет молочно-мясное скотоводство и мясошерстное овцеводство.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона – 2В, что означает средний потенциал – умеренный риск. Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 15-е место, по инвестиционному потенциалу – 15-е место. Наименьший инвестиционный риск – экономический, наибольший – экологический. Наибольший потенциал – потребительский. Антикризисная устойчивость. По рейтингу финансовой устойчивости регион относится к группе значительного спада, по рейтингу экономической устойчивости – к группе умеренного спада, по рейтингу социальной устойчивости – к группе глубокого спада и по комплексному рейтингу антикризисной устойчивости – к группе значительного спада.

ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ г. УФЫ

Современная Уфа, протянувшаяся с юга-запада на северо-восток более чем на 40 километров, занимает территорию площадью 71 тысяча гектаров. Здесь проживает более одного миллиона человек – четверть всего населения Башкортостана. Как семь лепестков курая, благополучие и процветание города создают семь районов, у каждого из которых – своя биография и свое лицо. Золотым фондом столицы, центром политической, научной, деловой и культурной жизни называют Кировский район, бережно хранящий наследие старины. Здесь располагаются главные административные учреждения республики, ведущие театры и большинство высших учебных заведений. Последние 16 лет, прожитые в условиях политических и экономических преобразований, благотворно сказались на внешнем облике и индустриальной мощи столицы республики. Сегодня это крупный промышленный и культурный центр России, активно развивающий международные связи. Среди торговых партнеров Уфы – десятки стран мира; предприятия города регулярно демонстрируют свои достижения на престижных российских и международных выставках. В свою очередь, Уфа также является местом проведения значимых республиканских, всероссийских и международных форумов; один из самых известных – ежегодный Конгресс нефтегазопромышленников России.

Уфа – важный транспортный узел. Железнодорожный, воздушный, речной, автомобильный пути сообщения связывают город со всеми регионами России и многими странами Европы и Азии. Основу транспортной сети составляет железнодорожная магистраль Самара – Уфа – Челябинск: на долю Башкирского отделения Куйбышевской железной дороги приходится около половины грузо- и треть пассажирооборота республики. Железнодорожный вокзал «Уфа» ежедневно обслуживает до 40 поездов прямого сообщения и 61 пригородный маршрут.

Связь с районами республики и ближайшими соседями поддерживается автобусным сообщением с двух автовокзалов города – Южного и Северного. Удобное географическое и транспортное положение, высокая концентрация объектов промышленности и социальной инфраструктуры, пристальный интерес со стороны зарубежных партнеров открывают перед столицей Башкортостана все новые и новые горизонты.

В Уфе сосредоточено около 200 крупных и средних промышленных предприятий с общим объемом отгружаемой продукции и оказанных услуг свыше 197 миллиардов рублей. Основу экономики города составляют два многоотраслевых комплекса: топливно-энергетический и машиностроительный. В общереспубликанском объеме производства доля уфимских предприятий превышает 50%; свою продукцию они экспортируют в 55 стран мира.

Становой хребет, мощь экономики республики, ее славу и гордость составляют отрасли топливно-энергетического комплекса, химия и нефтехимия, которым принадлежит наибольший удельный вес в промышленном потенциале столицы Башкортостана. Здесь перерабатывается каждая десятая тонна российской нефти, производится каждая восьмая тонна автомобильного бензина и каждая девятая тонна дизельного топлива страны.

Один из самых мощных нефтеперерабатывающих и нефтехимических комплексов, по эффективности работы являющийся самым передовым в стране, расположен в Уфе. В то время как в среднем по России глубина переработки нефти составляет 72%, в ОАО «Уфимский нефтеперерабатывающий завод» этот показатель достиг 80,3%, в ОАО «Ново - Уфимский нефтеперерабатывающий завод» - 79,9%, в ОАО «Уфанефтехим» - 77%. В рамках приоритетных направлений на предприятиях ведется работа по переходу на выпуск продукции по стандартам Евро-4 и Евро-5. Более 55 наименований нефтехимической продукции и товаров народного потребления в ассортименте одного из крупнейших предприятий Европы - ОАО «Уфаоргсинтез», неоднократно удостоенного дипломов «Лучшие товары Башкортостана», «100 лучших товаров России».

Пищевая и перерабатывающая промышленность призвана удовлетворять потребности населения в высококачественных продуктах питания. От результатов работы перерабатывающих предприятий во многом зависит эффективность функционирования агропромышленного комплекса, экономическая и продовольственная безопасность республики, благосостояние и жизненный уровень населения.

Сегодня насыщение потребительского рынка хлебом и хлебобулочными изделиями осуществляется 5 хлебозаводами, цельномолочной продукцией - ОАО «Уфамолагропром» и «Уфамолзавод». В числе ведущих перерабатывающих предприятий республики называют ОАО «Уфимский комбинат хлебопродуктов». В последние годы им проведена значительная работа по улучшению качества и расширению ассортимента выпускаемой муки; успешно развивается комбикормовое производство.

Интенсивное развитие строительной отрасли приобрело стратегическое значение. Возводятся множество самых востребованных объектов: школ и больниц, дорог и мостов, клубов и театров, спортивных сооружений и физкультурно-оздоровительных комплексов. По протяженности автомобильных дорог республика вышла на первое место в России. В Уфе сегодня насчитывается 1237 улиц общей протяженностью почти 1,5 тысячи километров, 12 мостов, 17 путепроводов, 12 подземных и надземных переходов.

Фактически за несколько лет город и прежде всего центральная его часть полностью изменили свой облик. С начала нового тысячелетия здесь были построены и реконструированы такие уникальные объекты, как Башкирский государственный академический театр драмы имени М. Гафури, татарский театр «Нур», Национальный Молодежный театр имени М.Карима, гостиничный комплекс «Башкортостан», Пенсионный фонд РФ по РБ, проспект Салавата Юлаева, стадион «Динамо», горнолыжные комплексы «Ак-Йорт» и «Олимпик-парк», спорткомплекс «Биатлон» и многие другие. Непростой вопрос, как сохранить историю в современном городе, нашел разрешение в реконструкции Гостиного двора и целого ряда памятников старины. Благодаря слаженной работе строительного комплекса Уфа стремительно преобразуется, по многим показателям приближаясь к мировым стандартам. Этому способствуют активное внедрение перспективных градостроительных технологий и архитектурно-планировочных решений, использование новейших материалов и конструкций. Задачей, первостепенной важности, возведенной сегодня в ранг государственной политики, объявлено обеспечение граждан республики доступным и комфортным жильем. Реализация одноименного национального проекта, ставящего целью создание эффективного рынка жилья и удовлетворение потребностей в нем основной части населения, накладывает огромную ответственность на строительный комплекс столицы. Безусловными лидерами здесь остаются МУП «Инвестиционный строительный комитет города Уфы» и ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан». Каждый построенный ими объект, органично вписываясь в архитектурный ансамбль города, сразу же становится его достопримечательностью. Единственный комплексный застройщик столицы, МУП «ИСК г. Уфы» возводит целые кварталы и микрорайоны со всей необходимой современной инфраструктурой, работая практически на всех объектах, строящихся за счет средств городского и республиканского бюджетов. ГУП «Фонд жилищного строительства РБ» выполняет функции инвестора жилищного строительства в городах и районах республики, по ряду объектов выступая также в качестве застройщика. Именно здесь

разрабатываются и внедряются в практику механизмы приобретения жилья для людей с различным уровнем достатка; предприятие остается универсальным инструментом в руках Правительства республики для решения социальных задач в жилищной сфере. Не случайно Фонд, чей опыт формирования гибкой системы обеспечения населения жильем послужил примером для многих регионов России, был определен уполномоченным органом по осуществлению в республике федеральных целевых жилищных программ. Массовое жилищное строительство давно превратило бывшие городские окраины в престижные микрорайоны «Белореченский», «Дружба», «Караидель», однако поистине гигантских масштабов оно достигло в Уфе в последние годы. По объему вводимого жилья в расчете на тысячу человек столица республики устойчиво занимает второе место в Приволжском федеральном округе. В 2006 году Уфа впервые перешагнула отметку в 500 тысяч квадратных метров вновь сданного жилья, в 2008-м году этот показатель планируется увеличить уже до 620 тысяч. Один за другим на карте столицы появляются комфортабельные жилые кварталы, в проектных мастерских рождаются новые. Жемчужиной Уфы справедливо называют сегодня микрорайон «Южный», выросший на юго-западе столицы. По совокупности применяемых здесь планировочных и инженерно-технических решений, технологии возведения зданий, достигаемому социальному эффекту этот уникальный архитектурный комплекс становится примером внедрения перспективных способов застройки XXI века.

Не менее грандиозным обещает стать микрорайон «Колгуевский», строительство которого начато по соседству с «Южным». Новый облик столицы формируется в микрорайонах «Бакалинский», «Юрюзья», «Каскад», «Йондоз», в современных коттеджных поселках, возникающих в разных частях города. Впрочем, то, что происходит с Уфой сегодня, - лишь малая толика грандиозных преобразований, которые ожидают столицу в не таком уж далеком будущем. Согласно скорректированному Генеральному плану города, через 15-20 лет на обоих берегах Белой, соединенных новыми мостами, раскинется современный удобный мегаполис. По железной дороге, свободной от товарняков, через станции «Правая Белая», «Затонская», «Бельский парк» перевозить пассажиров будут внутригородские поезда - уфимская альтернатива метро. От станций в гору поднимутся эскалаторы, по вечерам сверкающие нарядной иллюминацией. Север и юг столицы свяжут три скоростные магистрали. Исчезнут ставшие привычными автостоянки - их заменят подземные и наземные многоуровневые гаражи. За счет застройки юго-восточных территорий площадь города увеличится до 180 тысяч гектаров, общий жилищный фонд возрастет от нынешних 19,9 миллиона квадратных метров до 30 миллионов. Пройдет совсем немного времени, и столица республики превратится в цветущий мегаполис, засияет бриллиантом в короне российских городов. А наградой тем, кто преобразует сегодня Уфу, будут восхищенные взгляды гостей и улыбки Уфимцев, влюбленных в свой город.

2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	Советский
Местоположение в микрорайоне	северо – восточная часть
Преобладающая застройка микрорайона	многоэтажные жилые дома
Транспортная доступность	50 м. от общественного транспорта
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	школа, детсад, парк, рынок, магазины, больница, банк
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	район с развитой инфраструктурой
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	отсутствует
Объекты транспортной	автобусные маршруты

инфраструктуры микрорайона	
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	хорошее
Дополнительная существенная информация	местоположение объекта на карте города приведено в приложениях к отчету

Общая характеристика здания

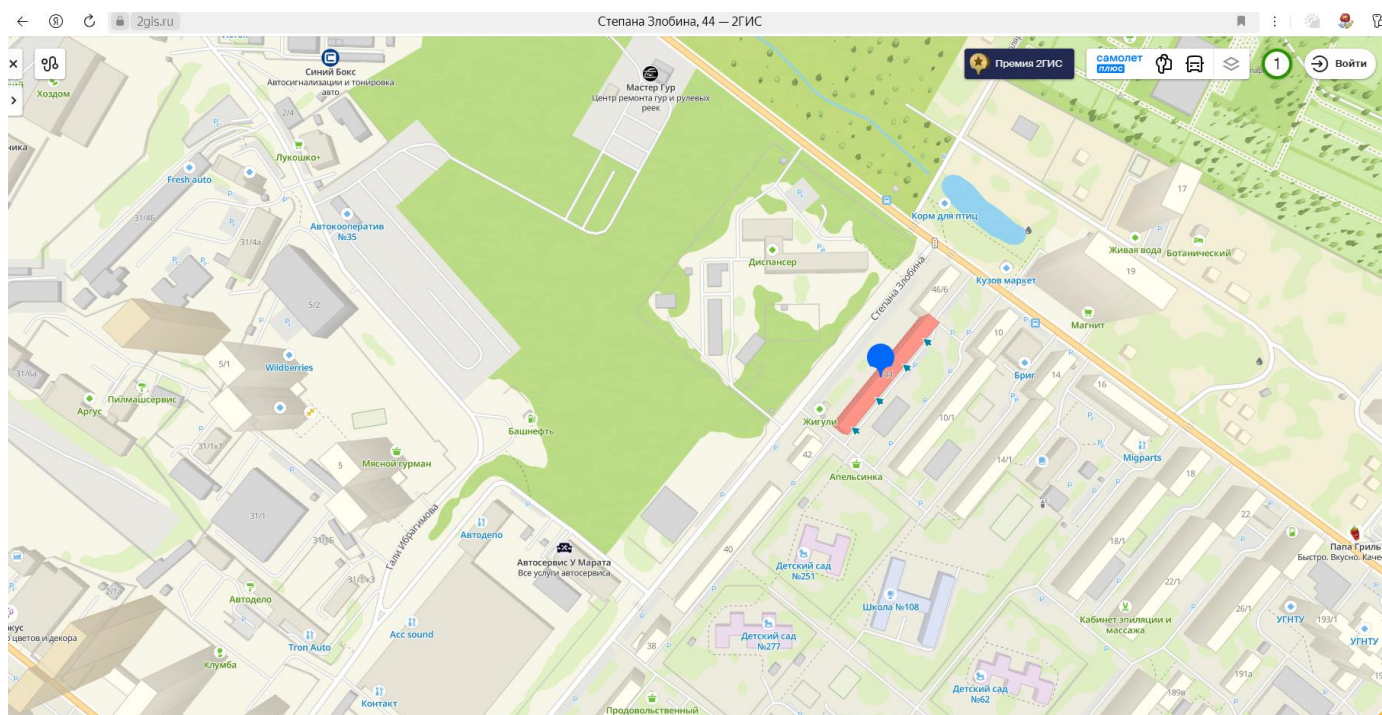
Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	многоквартирный жилой дом
Год постройки	1973
Материал наружных стен	крупнопанельный
Материал перекрытий	железобетонные плиты перекрытий
Состояние здания (субъективная оценка)	хорошее
Техническое обеспечение здания	горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, газ
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	двор
Количество этажей в здании	5
Состояние подъезда (субъективная оценка)	хорошее
Дополнительная существенная информация	снос или реконструкция дома с отселением не предполагается

Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения	2
Площадь, кв. м: общая / жилая	55,9 / 40,0
Кол-во комнат, их площадь, кв. м	3 / 10,4; 12,4; 17,2
Площадь кухни, кв. м	7,0
Санузел	3,6
Высота потолков, м	2,51
Вспомогательные и подсобные помещения	15,9
Лоджия	2,0
Вид из окон	улица и двор
Слаботочное обеспечение	ТВ - антенна
Дополнительные системы безопасности	-
Состояние объекта (субъективная оценка): - полы - стены - потолок - окна - дверные проемы - входная дверь	удовлетворительное линолеум, бетон в ванной обои, покраска, керамическая плитка на кухне покраска пластиковые и деревянные деревянная металлическая
Видимые дефекты внутренней отделки	нет
Данные о перепланировке	по техническому паспорту БТИ
Дополнительная существенная информация	Требуется косметический ремонт

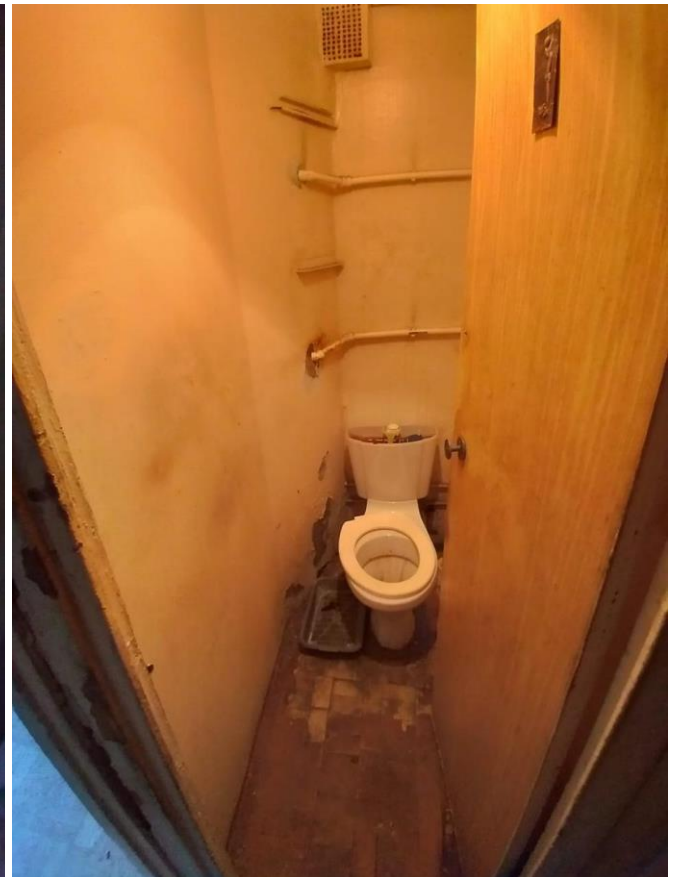
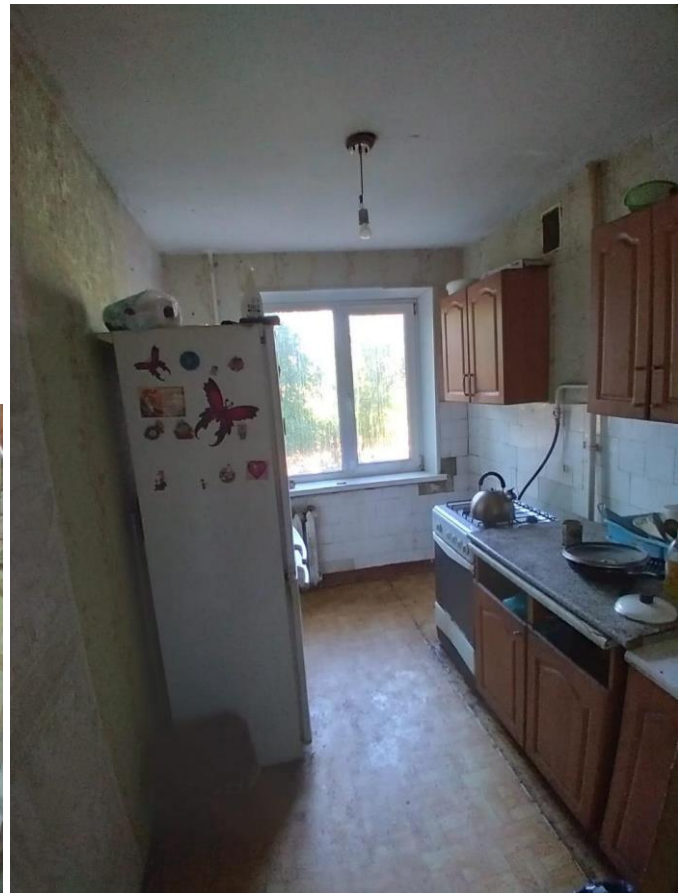
3. Состав оцениваемого объекта

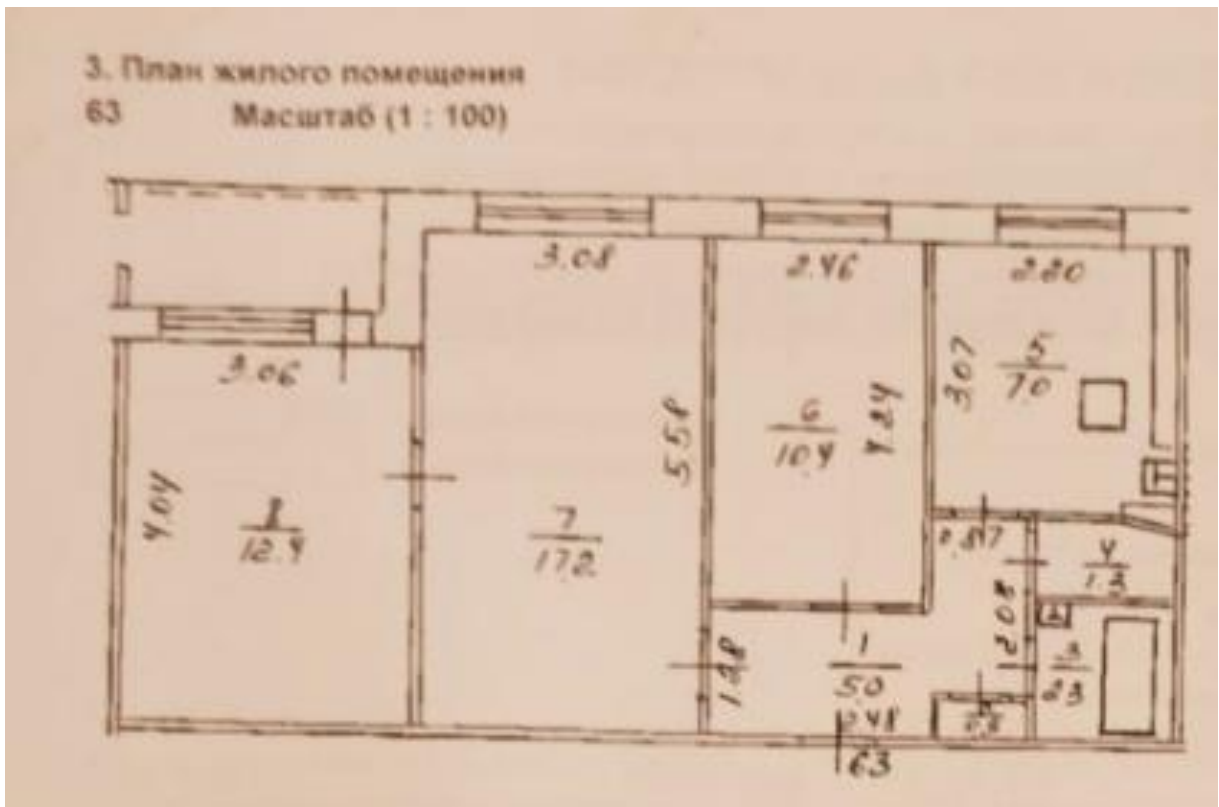
В состав объекта оценки, согласно полученному от Заказчика заданию, входит жилая квартира № 63, расположенная на втором этаже девятиэтажного крупнопанельного дома по адресу: г. Уфа, ул. Степана Злобина, д. 44, общей площадью квартиры 55,9 м², 1973 г. постройки.



Фотографии, представленные заказчиком.







План квартиры.

Результаты анализа достаточности предоставленной правовой и технической информации

Перечень данных	Источники получения
Данные о правовом статусе Данные о местоположении Данные об окружении Технические характеристики - общая площадь; - материал стен; - инженерные системы	Предоставлены правоустанавливающие / правоподтверждающие (правоудостоверяющие) документы Адрес определен по документам, проверен при осмотре По результатам осмотра Определены по документам кадастрового учета и по результатам осмотра
Рыночная информация	Проведен анализ рынка (см. далее в Отчете), подбор аналогов с известными характеристиками и ценами приведен далее в соответствующих разделах

Таким образом, можно сделать вывод, что информации, предоставленной Заказчиком, полученной в ходе осмотра и анализа рынка, достаточно для проведения оценки.

Оценщик произвел осмотр оцениваемого жилого и анализ данных, предоставленных Заказчиком, и составил мнение о количественных и качественных параметрах, а также о состоянии объекта:

1. Сведения об имущественных правах на объект оценки - имущественные права на дату оценки – собственность.
2. При подготовке Отчета об оценке не было установлено каких-либо обременений, настоящая оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.
3. Фактическое использование – на дату оценки квартира используется по назначению, как жилое помещение.
4. По данным Технического формуляра квартиры № 63, дом № 44 по ул. Степана Злобина построено в 1973 году. На дату осмотра физическое состояние оцениваемого дома можно охарактеризовать как «хорошее», то есть жилой дом пригодна к использованию по функциональному назначению, не имеют дефектов, износ по расчету 35 %.

Представление об оцениваемом доме можно получить из приведенных выше фотоматериалов.

5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

№ п/ п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик, изучение фактического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4	Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5	Анализ отраслевого и локального рынка, к которому относится Объект оценки	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

6. АНАЛИЗ РЫНКА АНАЛОГИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ

Цена вторичного рынка в 2024 году продолжила движение вслед за новостройками. С апреля 2023 года до февраля 2024 цена 1 м² выросла на 10,2% в среднем, а стоимость квартир – на 12,6%. В то же время средние цены на новостройки выросли более, чем на 23%.

Ситуация. Основной тренд на повышение цены на вторички пока сошел на нет ввиду высоких ставок по ипотеке. Однако, некоторая активность в формате квартир эконом-класса все равно присутствует. Учитывая также следует и то, что покупка новостройки привлекает сейчас большинство интересантов, благодаря низким ставкам по господдержке, субсидированию и т.д. Часто для покупки новостройки продается имеющееся жилье, так как цены на первичном рынке таковы, что с минимальным первоначальным взносом сумма кредита и платеж высоки настолько, что и оплачивать и получить одобрение сложно. Поэтому типовое жилье продавать приходится. А покупают его те, кто готов жить не сразу в старом фонде, понимая, что цена квартиры в нем при той же площади будет дешевле в новостройке в полтора раза. Такая разница и компенсируется разницей в ставках по кредиту (в переплате). Но ожидания и ремонта не будет. Тем не менее, большая категория покупателей уже не воспринимает старый фонд, и видит только преимущества нового, и ставок по господдержке. Особенно у поколений моложе 30 лет, молодых семей без привязок к уже существующим школам и т.д.

Касаемо новостроек, то они вряд ли смогут остановиться в росте цены, зависящей от себестоимости. Основным трендом и прогнозом сейчас является отказ от субсидирования. На практике ранее, при более скромных ценах, это приводило к завышению цены на квартиру в психологически приемлемых суммах. Сейчас же, учитывая еще и требования первоначального взноса, это выливается в значительное, и уже «неприличное», завышение цены. К тому же, это налогооблагаемая база. Видимо, рынок ждет постепенный, хоть и болезненный для продаж застройщиков и выдач объемов банков, отказ от субсидирования ставок таким путем. Но это правильный и очищающий тренд, приводящий цены сделок к реальным суммам.

Если на вторичном рынке вопрос завышения стоимости при отсутствии ПВ решался верификацией оценки реальной рыночной стоимости, и банки боролись с этим уже давно, то с новостройками сейчас начинает происходить то же самое. Но, учитывая более высокие цены, и большую значительность завышения в абсолютной сумме, произойдет это быстрее, так как отказ от завышения цены повышает одобряемость заемщика.

Средняя цена типов квартир (сегодня цифры приводятся без учета элитного жилья и лучших домов бизнес-класса):

Студии менее 29 м² – 135,77 тыс. руб./м² цена выросла, это самый ликвидный и «ипотекопригодный» тип. При сильном росте средней цена студии приблизится к цене однушки, и покупатель купит скорее однушку, поэтому средняя цена на студии ограничена в росте. Ну учитывая общий рост цен и как итог сильный рост общей цены объекта, многие выберут студию, так как она все-таки дешевле.

Средняя стоимость на студии – 4 289 тыс. руб. по лучшим районам города без учета пригородов, средняя цена за 1 метр – 139,47 тыс. руб./м². Средняя цена студии по городу 3 495 тыс. руб., за 1 метр – 135,77 тыс./м². Средняя площадь – 23,1 м². Рост средней цены за м² 16,3% с апреля 2023 по февраль 2024г., рост стоимости студий – 18%.

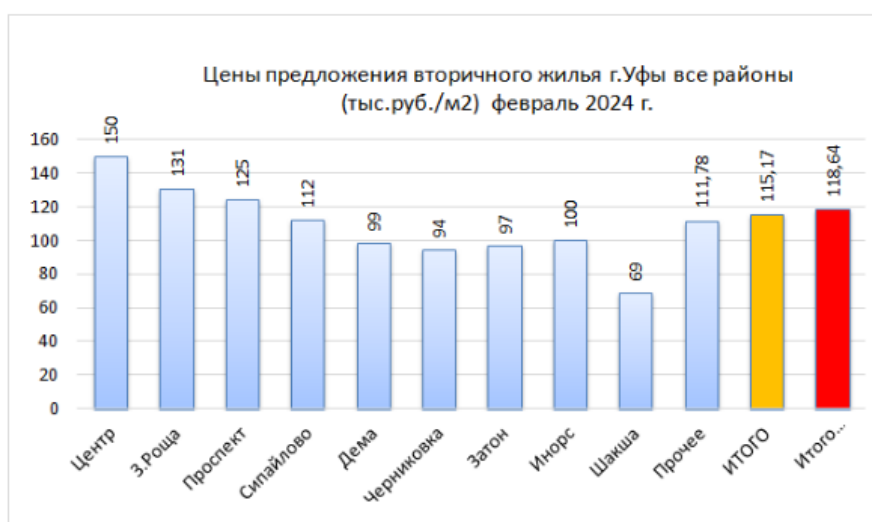
1-комнатных – 117,32 тыс. руб. /м², без учета пригородов – 123,28 тыс. руб./м², рост на 11,1% с апреля 2023 по февраль 2024г. Средняя цена однокомнатной квартиры по городу 4160 тыс. руб., в сегменте типовых – 3617 тыс. руб. средняя площадь 36,25 м².

2-комнатных – 110,41 тыс. руб./м² без учета пригородов – 116,92 тыс. руб./м², рост средней цены примерно на 8,1% с апреля 2023 по февраль 2024г. Средняя цена квартиры по городу 5493 тыс. руб., площадь – 51 м².

3 -комнатных – 105,31 тыс. руб. /м², без учета пригородов – 107,96 тыс. руб./м², рост на 10,2% с апреля 2023 по февраль 2024г. Средняя цена квартиры 7335 тыс. руб., площадь – 70,9 м².

Многокомнатных – 107,07 тыс. руб. /м², без учета пригородов 105,56 тыс. руб./м², рост на 5,3% с апреля 2023 по февраль 2024г. Средняя цена 9678 тыс. руб., площадь – 97,62 м².

Район	Центр	3.Роща	Проспект	Сипайлово	Дема	Черниковка	Затон	Инорс	Шакша	Прочее	ИТОГО	Итого (уфимский полуостров)
Ср. цена т.р./м2	150	131	125	112	99	94	97	100	69	111,78	115,17	118,64
Ср. стоимость кв.	9790	7987	6797	6822	4849	4586	5188	5138	3375	5790,8	6032,28	6853,267
Студии	9	45	78	3	30	36	24	24	8	9	266	171
т.р./кв.м	164,7	156,3	151,7	128,0	127,6	119,1	114,5	117,0	78,8	120,0	135,77	139,47
1-к кв.	64	184	313	80	138	253	77	106	17	41	1273	894
т.р./кв.м	150,3	134,0	130,5	120,0	103,9	96,5	104,8	108,4	74,6	123,0	117,32	123,28
2-к кв.	89	227	345	75	140	260	64	59	33	39	1331	996
т.р./кв.м	155,8	127,0	120,9	108,7	92,9	87,0	96,4	102,1	65,0	113,7	110,41	116,92
3-к кв.	88	192	220	120	94	157	44	52	14	25	1006	777
т.р./кв.м	143,9	116,9	110,7	100,5	89,7	85,0	92,9	90,8	62,6	118,7	105,31	107,96
Многокомнатных	23	37	33	12	12	11	5	4	5	3	145	116
т.р./кв.м	134,6	119,0	109,8	103,3	79,4	83,7	77,3	83,0	64,2	83,5	107,07	105,56
Кол-во кв.итого	273	685	989	290	414	717	214	245	77	117	4021	2954
Ср. площ. эксп	62,06	58,08	51,77	57,82	46,67	46,22	50,72	48,68	46,45	49,22	52,05	54,88



7. ВЫВОДЫ О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых методов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные по оцениваемому объекту, а также объектам аналогичного функционального назначения и технического состояния. Был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости.

Оценщик определял и анализировал рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывал их выбор.

Оценщик осуществлял необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков) и другой информации.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическом законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.

9.1. Методика оценки объектов недвижимости.

В соответствии со сложившейся практикой оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности,

замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

9.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений).

Отказ от использования методов затратного подхода.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

В данном случае оценивается одна квартира, которая является встроенной частью многоквартирного жилого дома. В распоряжении оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные о проектных характеристиках жилого дома и площади земельного участка, выделенного для размещения жилого дома.

Применение затратного подхода, основанного на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Отказ от использования методов доходного подхода.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Так же цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины, не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже квартир, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.

Процедура метода сравнения продаж.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

9. 3. Выбор объектов-аналогов.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого жилья и аналогов выбрана стоимость за 1 кв. м. общей площади в соответствии с требованиями к ее расчету, установленными ЖК РФ.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в приложениях к отчёту.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. **Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.**

Величина корректировки определялась оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры. Оценщик учёл следующие виды корректировок:

- *Тип дома*
- *Этаж расположения квартиры*
- *Общая площадь*
- *Вид из окон*
- *Наличие балкона/лоджии*
- *Транспортная магистраль, как источник шума*
- *Состояние и уровень отделки квартиры*
- *Покрытие полов*
- *Наличие телефона*
- *Отопление, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение*
- *Санузел*
- *Наличие металлической двери*
- *Состояние подъезда.*

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путём были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки (см. расчётную таблицу). Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 5 до 10 процентов от цены предложения (публичной оферты, анализ рынка жилья).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных

корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Подобранные аналоги квартиры по данным информационно – рекламных источников г. Уфы.

Местоположение аналогов	Общая площадь, кв. м.	Этаж	Этажность	Материал стен	Лоджия	Цена (тыс. руб.)	Контактный телефон	Источник
1. ул. Степана Злобина, 34	56,0	4	9	панель	+	5 199 000	8 9610451066	https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/3-k.kvartira_56_m_49_et.3951209036 от 14.05.2024
2. ул. Степана Злобина, 42	66,1	11	12	панель	+	6 400 000	8 9770953895	https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/3-k.kvartira_661_m_112_et.4087599118 от 12.05.2024
3. ул. Степана Злобина, 32/1	63,0	5	9	панель	+	5 200 000	8	https://ufa.domclick.ru/card/sale_flat_20_58742952 от 21.05.2024
4. ул. Степана Злобина, 34	56,0	4	9	панель	+	5 400 000	8 9649529647	https://ufa.domclick.ru/card/sale_flat_20_58657417 от 17.05.2024

Субъекты рынка стремятся совершать сделки по аналогии, основываясь на доступной им информации о ранее имевших место сделках с аналогичным имуществом.

Отталкиваясь от сведений о таких сделках в прошлом, оценщик может прийти к ориентиру рыночной стоимости объекта оценки, внося соответствующие корректировки, учитывающие возможные отличия объекта от аналогов.

Ниже в таблице приведен расчет скорректированной стоимости аналогов объектов оценки. За основу рыночных цен взяты удельные (в расчете на 1 м² общей полезной площади) цены предложений аналогов.

Расчет стоимости сравнительным подходом.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	ул. Степана Злобина, д. 44, кв. 63	ул. Степана Злобина, 34	ул. Степана Злобина, 42	ул. Степана Злобина, 32/1	ул. Степана Злобина, 34
Характеристика объекта	трехкомнатная квартира	трехкомнатная квартира	трехкомнатная квартира	трехкомнатная квартира	трехкомнатная квартира
Источник информации		https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/3-k.kvartira_56_m_49_et.395_1209036	https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/3-k.kvartira_661_m_1112_et.4087599118	https://ufa.domclick.ru/card/sale_flat_2058742952	https://ufa.domclick.ru/card/sale_flat_2058657417
Стоимость (цена), руб.		5 199 000	6 400 000	5 200 000	5 400 000
Площадь общая, кв. м.	55,9	56,0	66,1	60,5	56,0
Стоимость 1 кв. м., руб.	-	92 839	96 823	85 950	96 428
Уровень отделки, общее состояние	Требуется ремонта	Требуется ремонта	Требуется ремонта	Требуется ремонта	Требуется ремонта
Поправка, руб.	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		92 839	96 823	85 950	96 428
Дата продажи	21.05.2024	14.05.2024	12.05.2024	21.05.2024	17.05.2024
Поправка на дату продажи,	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.	-	92 839	96 823	85 950	96 428
Поправка на торг, %	-	- 8	- 8	- 8	- 8
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.	-	85 412	89 077	79074	88 714
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Поправка на условия продажи, руб.	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.	-	85 412	89 077	79074	88 714

Физические характеристики:					
Площадь квартиры, кв. м.	55,9	56,0	66,1	60,5	56,0
Поправка, %		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		85 412	89 077	79074	88 714
Этаж / этажность	2 / 9	4 / 9	11 / 12	5 / 9	4 / 9
Поправка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		85 412	89 077	79074	88 714
Тип квартиры, материал стен.	панель	панель	панель	панель	панель
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.	-	85 412	89 077	79074	88 714
Количество внесенных корректировок		1	1	1	1
Коэффициент вариации, %		5,41 < 33			
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.	85 569				
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	4 783 307				

Процентные поправки, вычисляемые в этом разделе, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1кв.м.) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$\text{Цеп}_i = \text{Цеп}_{(i-1)} + \text{Цедн} * \text{Пеп}_i, \text{ где}$$

Цеп_i – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i -ой процентной поправки,

Цедн - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок,

Пеп_i - величина i -ой процентной поправки.

Под коэффициентом вариации понимается мера относительного разброса предлагаемых цен. Он показывает, какую долю занимает средний разброс цен от среднего значения цены. Этот показатель может принимать следующие значения:

1. **Меньше 10%. В таком случае разница в ценах признается незначительной.**
2. **От 10% до 20%. Разброс считается средним.**
3. **От 20% до 33%. Разница признается значительной, но допустимой.**
4. **Свыше 33%. Данные неоднородны. При расчете не допускается использовать данные с коэффициентом вариации свыше 33%.**

Обоснование корректировок.

Корректировке подлежат цены всех отобранных сходных объектов, если их характеристики не совпадают с объектом оценки. При внесении корректировок ценообразующие характеристики аналогов последовательно приводятся к ценообразующим характеристикам оцениваемого объекта, а расчет стоимости оцениваемой недвижимости – это по сути, ответ на вопрос: «Сколько бы стоил аналог, если бы он был таким же, как оцениваемый объект?»

Наличие или отсутствие ценообразующих характеристик влияет на результат оценки недвижимости и обеспечивает стоимостное преимущество либо аналогу, либо оцениваемому объекту. Таким образом, в зависимости от того, кто получает преимущество, поправки может вноситься в цену аналога со знаками «+» или «-». В ходе сравнения оценщик может сделать два вывода, в зависимости от которых применяются различные формулы расчета:

- аналог лучше (хуже) оцениваемого объекта;
- оцениваемый объект лучше (хуже) аналога.

Стоимость квадратного метра аналогов рассчитывалась делением цены предложения на общую площадь аналога.

Инженерные коммуникации у всех аналогов и объекта оценки идентичны, корректировка не требуется.

Поправка на местоположение: объект оценки и все аналоги находятся в равных условиях, в недалеко друг от друга, корректировка по этой характеристики для них не требуется.

Транспортная доступность объекта оценки и объектов аналогов идентичны, корректировка по этому показателю не требуется.

Право собственности – корректировка не проводилась, т. к. не обнаружено каких – либо ограничений на право собственности у оцениваемого объекта и подобранных аналогов.

Условия финансирования – корректировка не проводилась, т. к. сделки купли – продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов имеют одинаковый характер.

Условия продажи – корректировка проведена с учетом того, что цена предложения отличается от фактической цены сделки. Анализ текущей ситуации на рынке вторичной недвижимости проведенный кандидатом технических наук Лейфер Л. А. показывает, что корректировки на торг при активном рынке находится в расширенном интервале 2,4 – 8,5 %, среднее значение 5,4 %, стр. 224, табл. 127. «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры – 2020». Величину

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 127

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,1%	2,8%	9,4%
2. Массовое жилье советской постройки	5,4%	2,4%	8,5%
3. Массовое современное жилье	4,1%	1,6%	6,7%
4. Жилье повышенной комфортности	4,8%	2,0%	7,5%

поправки принимаем 8 % в городе рынок жилья развит и активен.

Корректировка на материал наружных стен не требуется, объект оценки и все аналоги с панельными стенами.

Условия рынка (время продажи) корректировка не требуется, аналоги на время оценки не были проданы и время предложения являются актуальными.

Корректировка по планировке не требуется объект оценки и все аналоги по планировке брежневки, т. е. массовое жилье советской постройки.

Этажность – корректировка цены проводится с учетом того, что цена квартир на крайних верхних и нижних этажах ниже цены квартир на средних этажах. Корректировка не требуется, объект оценки и все аналоги расположены на средних этажах.

Наличие лоджии или балкона – у объекта оценки и аналогов лоджии имеются, корректировка не требуется.

Корректировка на качество отделки – не требуется, объект оценки и все аналоги требуют ремонта.

Корректировка стоимости по площади недвижимости обосновано тем, что стоимость 1 кв. м.

Таблица 56

Данные для корректировки цен квартир в городах-с численностью менее миллиона из групп: 1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье					
Площадь, кв. м.		аналог			
		<30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,17
	30-50	0,93	1,00	1,07	1,09
	50-90	0,87	0,93	1,00	1,02
	90-150	0,85	0,92	0,98	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

здания с меньшей площадью больше стоимости 1 кв. м. аналогичного здания, но с большей площадью.

Корректировка не требуется. Стр. 142, табл. 56, «Справочник оценщика – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», Лейфер Л. А.

Корректировка на наличие мебели. Объект оценки рассчитывается без мебели. Аналоги предлагаются без мебели, корректировка не требуется.

Состав оцениваемых прав, обременения правами собственников в доли.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся объемом прав собственности.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных.

№	жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
	Все доли в праве на квартиру при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
	Доля в праве на квартиру	0,77	0,91	0,84

Доля в праве у объекта оценки заказчика составляют 1/24. Величину корректировки для доли 1/24 принимаем – 16%. 1/24 доля в праве на квартиру составляет 199 304 руб. с учетом доли в праве с учетом корректировки составляет 167 416 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение оценщика.

Поскольку в своих расчётах оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

На основании информации, изложенной в отчёте, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на жильё, оценщик сделал вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости в Дюргюлинском районе объект оценки останется ликвидным, а его стоимость будет иметь тенденцию к уменьшению.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки из всех имеющихся на рынке аналогичных объектов жилой недвижимости, выбирались объекты не только наиболее сопоставимые по всем критериям, но так же проводилась выборка по ценовому диапазону аналогов. При расчетах не принимались аналоги, стоимость которых сильно занижена или сильно завышена. Оценщики приняли аналоги близкие по площади и стоимости за кв. м., сделав выборку по наименьшей и наибольшей стоимости.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая после расчета составила **4 783 307** руб.

Окончательное заключение о стоимости выносится на основе согласования, при котором проводятся:

- итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности расчетов;

Результаты согласования суммированы в таблице:

Подход	Метод	Результат	Вес	Вклад
Затратный	Не применялся	-	-	-
Доходный	Не применялся	-	-	-
Рыночный	Сравнение продаж	4 783 307	1	4 783 307
Согласованная рыночная стоимость имущества, рублей				4 783 307

ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ ПО РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в данном отчете, составила **4 783 000 (четыре млн. семьсот восемьдесят три тыс.) руб.**

Заключительные положения.

Ограничения и пределы применения полученного результата.

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемой на основе знаний и ограниченного опыта Оценщика.

- Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.

- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

Оценщик _____ **Вафин М. А.**

10. Список используемой литературы и других источников информации

1. Гражданский кодекс Российской Федерации Часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ и Часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (в редакции от 06.12.2007 г.); (Источник: официальный сайт ЗАО «Консультант+» www.consultant.ru).
2. Налоговый кодекс Российской Федерации. Части первая от 31.07.98г. №146-ФЗ (в редакции от 17.05.2007 г.) и вторая от 05.08.2000г. №117-ФЗ (в редакции от 07.12.2007 г., с изменениями и дополнениями от 06.12.2007 г.); (Источник: официальный сайт ЗАО «Консультант+» www.consultant.ru)
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.06.98г. №135-ФЗ. Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г. (в ред. от 24.07. 2007 г.); (Источник: официальный сайт ЗАО «Консультант+» www.consultant.ru)
4. Федеральные стандарты оценки:
 - ФСО № 1 от 20.05.2015 г. приказ № 297;
 - ФСО № 2 от 20.05.2015 г. приказ № 298;
 - ФСО № 3 от 20.05.2015 г. приказ № 299;
 - ФСО № 7 от 25.09.2014 г. приказ № 611;
 - ФСО № 9 от 01.05.2015 г. приказ № 327.
5. Косорукова И.В., Бакалов А.С., Пособие по дисциплине «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» – М. Московская финансово-промышленная академия. 2005.-105 с.
6. Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости / Московская Финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204с.
7. Грязнова А.Г. Федотова М.А. Оценка бизнеса. – М.: «Финансы и статистика», 2004. – 736 с.
8. Лейфер Л. А., Справочник Оценщика недвижимости – 2022. Квартиры.
9. Периодическое издание газет «Гид Инфо», «Товары и услуги», «Информ», «Юлдаш» и др.
10. Ресурсы сети Интернет и др.

ПРИЛОЖЕНИЯ.

Копии интернет страниц по аналогам.

на продажу в Уфе | Купить квартиру | Авито

Для бизнеса | Авито Pro | Карьера в Авито | Помощь | Каталоги | Польза

Avito Все категории Поиск объявлений

Помощь | Недвижимость | Купить | Вторичка | Занятная

3-к. квартира, 56 м², 4/9 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

5 199 000 Р
40 630 Р за м²
Ипотека от 50 630 Р в мес.
Посмотреть охваты

8 951 045-10-66

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца



Здравствуйте!

Сайт продавца? | Телеграмм? | Контактное фото?

Доулер
4.4 (4) 3 отзыва
Активность
на Авито с мая 2011
Написать продавцу

Войти/зарегистрироваться

Подписаться на продавца



Рыночная цена
Такая же цена по аналогичным

Деталь-поиск
Можно посмотреть по видео

О квартире

Количество комнат: 3	Тип комнат: смешан
Общая площадь: 56 м ²	Высота потолков: 2.5 м
Площадь кухни: 7.1 м ²	Санузлы: раздельный
Жилая площадь: 40 м ²	Состояние: не устроит
Этаж: 4 из 9	Ремонт: требует ремонта
Балкон или лоджия: лоджия	Способ продажи: свободная

Рыночная цена

Похожие продаются за столько же

Диагностика: 4 870 000 Р | Рыночная: 5 199 000 Р | Высокая: 6 387 200 Р

Оценка факто учитывает данные о квартире, доме и районе
Под постройкой, расположением, ремонтом и ещё 12 параметров

Проверка в Росреестре

- ✓ Т. собственник
- ✓ На объекте ограничения и обременения
- ✓ Соответствие площади, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Республика Башкортостан, Уфа, ул. Степана Злобина, 3А,
р-н Советский

Показать карту

Аналог 1.

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 66,1 м², 11/12 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

6 400 000 Р

96 823 Р за м²

В ипотеку от 62 328 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 977 095-38-95

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

София

Частное лицо

На Avito с июля 2019



Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 66,1 м²

Площадь кухни: 8,5 м²

Жилая площадь: 46 м²

Этаж: 11 из 12

Балкон или лоджия: балкон, лоджия

Тип комнат: смежные

Санузел: раздельный

Ремонт: требует ремонта

Способ продажи: свободная

Проверка в Росреестре

- ✓ 2 собственника или больше
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Республика Башкортостан, Уфа, ул. Степана Злобина, 42

р-н Советский

[Показать карту](#)

Аналог 2.

ру, 60.5 м² по адресу Республика Башкортостан, Уфа, улица Степана Злобина, 32/1, 5 этаж за 5 200 000 ру

Уфа Партнерам

Разместить объявление Личный кабинет

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 94 Риелторы PRIME

Внесён аванс

2 из 15

60.5 м² Площадь
45 м² Жилая
6 м² Кухня
5 из 9 Этаж
1975 Год постройки

Республика Башкортостан, Уфа, улица Степана Злобина, 32/1

Обновлено сегодня 1 Платное

Ипотека от Сбербанка
Рассчитайте свою ипотеку

Рыночная цена
Похожие квартиры стоят столько же

Описание

К вашему вниманию 3 х комнатная квартира в центре Зеленой рощи, возле ТЦ Аркада. В квартире никто не проживает, косметический ремонт, но чистенькая. Балкон выходит из зала, лоджия из большой спальни. Сан узел в кафеле, полы по квартире деревянные, сверху хорошая фанера. Окна ПВХ из немецкого профиля. Дружные соседи. В доме был проведен капитальный ремонт, замена лифта. Большая во дворе детская площадка. Школа 110, 108. Детский садик, все в шаговой доступности. Один взрослый собственник.

О квартире


Комнат	3	Площадь	60,5 м²
Жилая	45 м²	Кухня	6 м²
Этаж	5	Ремонт	Косметический
Тип сделки	Свободная продажа	Лет в собственности	Больше пяти

Аналог 3.

ру, 56 м² по адресу Республика Башкортостан, Уфа, улица Степана Злобина, 34, 4 этаж за 5 400 000 руб. в

Уфа Партнерам

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 94 Риелторы PRIME



3-комн. квартира, 56 м², 4/9 этаж
5 400 000 ₽
96 428 ₽/м² [Хочу скидку >](#)

Назифа Сайфуллина ✓
13 объявлений
На Домклик 2 года 1 мес.
СмениКварти.Ру

+7 964 952-96-47

[Записаться на просмотр](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

[Напечатать сообщение >](#)

[Ещё актуально?](#) [Торг уместен?](#)

[Подходит под ипотеку?](#)

[Когда могу посмотреть?](#)

Ипотека от Сбербанка
Рассчитайте свою ипотеку

Рыночная цена
Похожие квартиры стоят столько же

Описание

Продается квартира вторичка с 3 комнатами на 4 этаже 9-этажного дома. Площадь квартиры составляет 59.00 кв.м. Этот вариант является очень экономичным, но требует небольших ремонтных работ.

Эта квартира идеально подойдет для семей с детьми. Рядом с домом находятся различные образовательные учреждения, такие как школы и детские сады, а также медицинские учреждения.

[Показать описание](#)

О квартире

Комнат	3	Площадь	56 м²
Жилая	41 м²	Кухня	7.1 м²
Этаж	4	Ремонт	Косметический
Тип сделки	Свободная продажа	Несовершеннолетние собственники	Нет

госуслуги дом

Обсуждайте важные вопросы и голосуйте там, где удобно

[Подробнее](#)

Аналог 4.

Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком.

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Курской области
полное наименование органа регистрации прав

14.05.2024г.

№ КУВИ-001/2024-130773766

На основании запроса от 14.05.2024, поступившего на рассмотрение 14.05.2024, сообщаем, что правообладателю Нематова Айсылу Радиковна; дата рождения: 13.02.1990; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 8010 № 158597 от 29.11.2010 выдан: ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН В ГОРОДЕ ДЮРТЮЛИ; СНИЛС: 129-463-088 77., в период с 01.01.2020 по 14.05.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	02:55:010709:1092
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский, ул. Степана Злобина, д. 44, кв. 63
		Площадь:	55.9
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/24
		дата государственной регистрации:	08.09.2022
		номер государственной регистрации:	02:55:010709:1092-02/372/2022-10
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, № б/н, выдан 08.09.2022 Документ нотариально удостоверен: 08.09.2022 Кашапова Л.Р. 03/94-н/03-2022-5-785
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	02:70:011901:1200
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Башкортостан, р-н. Дюртюлинский, г. Дюртюли, ул. Дружбы, д. 59
		Площадь:	147.7
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.07.2018
		номер государственной регистрации:	02:70:011901:1200-02/105/2018-1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 00B056B7401C838D2B357ACD8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

		основание государственной регистрации:	Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства, № б/н, выдан 06.07.2018 Договор безвозмездного предоставления в собственность земельного участка, № 463, выдан 19.07.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	02:70:011901:185
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для строительства и обслуживания индивидуального жилого дома
		Адрес:	452320, Российская Федерация, Республика Башкортостан, Дюртюлинский муниципальный район, городское поселение город Дюртюли, город Дюртюли, улица Дружбы, земельный участок 59
		Площадь:	1206 +/- 12
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.09.2013
		номер государственной регистрации:	02-04-05/013/2013-977
		основание государственной регистрации:	Договор безвозмездного предоставления в собственность земельного участка, № 463, выдан 19.07.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	Получатель выписки		Нематова Айсылу Радиковна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<p>Сертификат: 0080956b7401cb18d2b3576acd38425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>			

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН
 Государственное унитарное предприятие
 Центр учета, инвентаризации и оценки недвижимости
 Уфимский городской филиал

450097, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Бессонова, 26А, тел. 253-46-41

ТЕХНИЧЕСКИЙ ФОРМУЛЯР ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Дата: 18 ноября 2008 г.

Инвентарный номер: **4172**
 Реестровый номер:

Квартира №	63
Жилого дома №	44
По улице:	Степана Злобина
Район города:	Советский
Город:	Уфа

1. Техническая характеристика квартиры

1.1. Квартира расположена на (в) **2** этаже **9** - этажного дома, состоит из:

жилая комната	10.4 кв. м	жилая комната	17.2 кв. м
жилая комната	12.4 кв. м	кухня	7.0 кв. м
ванная комната	2.3 кв. м	туалет	1.3 кв. м
коридор	5.0 кв. м	встроенные шкафы (кладовые)	0.3 кв. м
лоджия(с коэф. 0.5)	2.0 кв. м		

1.2. Общая площадь жилого помещения (площадь квартиры), кв. м.: **55.9**, в том числе жилая площадь, кв. м.: **40.0**

1.3. Общая площадь квартиры, кв. м.: **57.9**

1.4. Количество жилых комнат: **3**

1.5. Высота помещений, м.: **2.51**

1.6. Инвентаризационная стоимость, руб: **180 842.00** в ценах **2007** года

2. Общие сведения о жилом доме:

Год постройки: **1973**

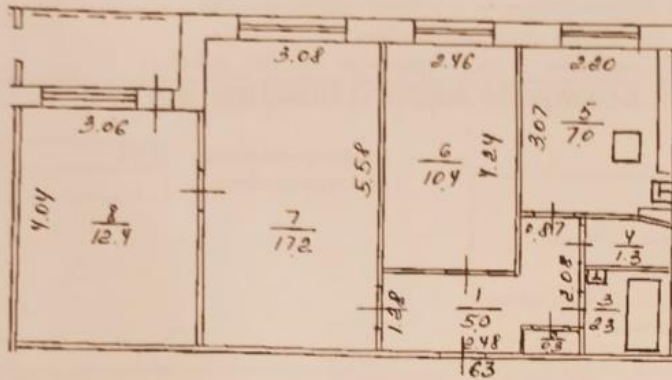
Материал наружных стен:

Материал перекрытий:

Благоустройство:

Количество этажей: **9** Физический износ, %: **20**
 из крупногабаритных блоков и однослойных несущих панелей
 из сборного железобетонного настила
 внутренняя радиофикация, газоснабжение, мусоропровод,
 объединенная диспетчерская служба, канализация, отопление,
 лифты, телевидение

3. План жилого помещения
63 Масштаб (1 : 100)



К сведению правообладателей

1. Технический формуляр выдётся на жилые помещения, не оформленные в собственность.
2. При регистрации права на жилое помещение правообладателю необходимо произвести в Уфимском городском филиале учёт и оформить технический паспорт жилого помещения.

Квартиросъёмщик с планировкой
и площадью согласен

Директор филиала



Аюпов И. Р.


Документы Исполнителя и оценщика.



**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-545-137090/23**

«25» сентября 2023 г.

г. Уфа

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Вафин Масгут Анварович Паспортные данные: 8001, 469502, выдан ОВД Дюртюлинского района РБ, 30.01.2002г. Адрес регистрации: 452308, РБ, Дюртюлинский р-н, с. Иванаво, ул. Полевая, 9.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «07» октября 2023 года по «06» октября 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 3 300 (три тысячи триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 07.10.2023г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Вафин Масгут Анварович	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
От Страхователя:  Вафин М.А. МП	От Страховщика:  Виноградов О.В. Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Башкортостан Доверенность № 9909090-545/23 от 30.12.2022 г. МП



**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Вафин Масгут Анварович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 026006157869

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

16 июля 2008 года, регистрационный № 004718

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0001432 *