

Почтовый адрес:
603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
Тел /факс (831) 220 82 70; 415 77 89
e-mail: info@pcfko.ru, Сайт: www.pcfko.ru

**Сафиуллину Булату
Тагировичу**

Заключение по результатам оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» согласно договору оказания услуг по оценке №3517/ОН-2026 от «15» апреля 2026 г. произвело оценку недвижимого имущества, представляющего собой жилое помещение, кадастровый номер: 02:55:020506:604, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5 и 1/6 доли в нем.

Оценка произведена по состоянию на «04» мая 2026 г. Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки – для совершения сделки купли-продажи.

Развернутая характеристика объекта оценки, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки рыночной стоимости содержатся в отчете об оценке №29652 от «04» мая 2026 г., который является неотъемлемой частью данного заключения.

Отчет об оценке №29652 от «04» мая 2026 г. выполнен в полном соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки:

- I, II, III, IV, V, VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №№200, 298 от 14.04.2022;
- №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014, а также иными нормативными правовыми актами РФ в области оценочной деятельности.

Кроме того, Оценщик, являясь членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», соблюдает положения Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (Протокол Решения Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», протокол № 2 от «03» октября 2016 г.).

Основываясь на фактах, информации, предоставленной Заказчиком, и примененных в настоящем отчете об оценке методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению:

рыночная стоимость недвижимого имущества, представляющего собой жилое помещение, кадастровый номер: 02:55:020506:604, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5, как отдельного объекта права, на «04» мая 2026 г. составляет:

5 080 000 (Пять миллионов восемьдесят тысяч) рублей,

рыночная стоимость 1/6 доли недвижимого имущества, представляющего собой жилое помещение, кадастровый номер: 02:55:020506:604, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5, при условии реализации 1/6 доли в праве на вышеуказанное недвижимое имущество (02:55:020506:604) на «04» мая 2026 г. составляет:

360 000 (Триста шестьдесят тысяч) рублей.

В соответствии с основными принципами оценки мы являемся независимыми Оценщиками. Размер нашего вознаграждения за данную работу не ставился в зависимость от результатов оценки. У нас нет текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом настоящего отчета об оценке.

Генеральный директор:



Яковлев Д. А.

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
ФИНАНСОВОГО КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ

Утверждаю:
Генеральный
директор



Яковлев Д.А./

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №29652

недвижимого имущества, представляющего собой жилое помещение, кадастровый номер: 02:55:020506:604, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5 и 1/6 доли в нем.

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
Адрес Исполнителя: 603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
Дата оценки: «04» мая 2026 г.
Дата составления Отчета: «04» мая 2026 г.
Место составления Отчета: г. Нижний Новгород
Заказчик: Сафиуллин Булат Тагирович
Оценщик: Кононюк Мария Николаевна

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике	7
1.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости	8
1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	9
1.6. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения	10
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
1.8. Процедура оценки (содержание и объем работ)	10
1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
1.10. Описание имущественных прав	10
1.11. Общая информация, характеризующая объект оценки.....	11
1.12. Характеристика объекта оценки	12
1.13. Местоположение объекта оценки	15
2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	19
2.1. Анализ участка как условно-свободного	20
2.2. Анализ участка с имеющейся застройкой	20
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
3.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки	21
3.2. Классификация объектов жилой недвижимости	29
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	32
3.4. Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость жилой недвижимости	33
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов	34
3.6. Основные выводы:	35
4. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ.....	37
5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	38
5.1. Методика оценки	38
5.2. Процесс оценки.....	40
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1/6 ДОЛИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
8. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	51
9. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	52
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	53
Шкала экспертных оценок для определения физического износа	53
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	54
Фотоматериалы.....	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	55
Материалы сети Интернет.....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	62
Копии документов Оценщика	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 5	69
Копии документов, предоставленных для проведения оценки.....	69

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Жилое помещение (квартира), кадастровый номер 02:55:020506:604, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5 и 1/6 доли в нем.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Более подробные сведения об объекте оценки приведены в Разделе 2 Отчета об оценке.
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки №3517/ОН-2026 от «15» апреля 2026 г.
Порядковый номер отчета об оценке	29652
Дата составления отчета об оценке	«04» мая 2026 г.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	«04» мая 2026 г.
Дата осмотра объекта оценки	Заказчик не предоставил Оценщику возможность осмотра объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Сравнительный подход: 5 084 849 Затратный подход: не применялся. Доходный подход: не применялся.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	5 080 000
Рыночная стоимость 1/6 доли при условии реализации 1/6 доли в праве	360 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием – для совершения сделки купли-продажи. Результат достоверен только для указанного предполагаемого использования. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Жилое помещение (квартира), кадастровый номер 02:55:020506:604, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5 и 1/6 доли в нем
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на Доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: выписка из ЕГРН;
Имущественные права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Обладатели указанных прав	Мустафина Ильфира Мухамматовна (1/6 доля в праве), прочие собственники Оценщику не известны
Ограничения и обременения указанных прав	Запрещение регистрации.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	для совершения сделки купли-продажи
Дата оценки	«04» мая 2026 г.
Вид определяемой стоимости / формат представления итоговой стоимости	1.1. Рыночная стоимость. 1.2. Итоговая величина стоимости каждого Объекта оценки в обязательном порядке должна быть приведена в отчете об оценке в рублях Российской Федерации. 1.3. Итоговая стоимость приводится в виде единой величины. Отсутствует необходимость отражения в отчете об оценке суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. 1.4. Допускается округление по математическим правилам (указывается возможная степень округления, например, до тысяч рублей, до целых значений, до 2-х знаков после запятой и т.д.). Иные расчетные величины, указанные в п. 9 ФСО № 7, не определяются.

Проведение осмотра	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>1.5. Общие допущения и ограничения</p> <p>1.5.1. В процессе подготовки отчета оценщик исходит из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения оценки.</p> <p>1.5.2. В обязанности оценщика не входит юридическая экспертиза прав в отношении объекта оценки. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</p> <p>1.5.3. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, будут получены из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, будут указаны ссылки на источник информации. В отсутствие рыночных данных о ключевых показателях, доступных оценщику в открытых источниках информации, в том числе о механизмах ценообразования, а также о тенденциях и прогнозах развития компаний отрасли при проведении аналитической работы и расчетных процедур оценщик полагается на соответствующую информацию, предоставленную Заказчиком или Обществом, подлежащим оценке.</p> <p>1.5.4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</p> <p>1.5.5. От оценщика не требуется предоставлять показания в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененных объектов, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>1.5.6. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на соответствующую стоимость объекта оценки.</p>
Необходимость привлечения отраслевых экспертов и (или) проведения специальных экспертиз	Необходимость привлечения отраслевых экспертов и (или) проведения специальных экспертиз (в т. ч. технологической, финансовой, пр.) отсутствует
Обмен документами и информацией	Информация, предоставленная Исполнителю на дату заключения Договора: выписка из ЕГРН
Срок оказания услуг	5 рабочих дней со дня предоставления необходимой информации

1.3. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике

Исполнитель	
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
Юридический адрес Исполнителя	603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
Почтовый адрес Исполнителя	603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
ОГРН Исполнителя	1155257002174 от 25.03.2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис от «07» ноября 2025 г. к договору страхования гражданской ответственности №922/2912782948. Страховщик: САО «РЕСО-Гарантия». Период страхования: 13.11.25-12.11.2026 г.
Сведения о независимости Исполнителя	Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
Руководитель проекта, оценщик	
Оценщик	Кононюк Мария Николаевна. Оценщик 1 категории. Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 450995. Выдан ННГУ им. Н. И. Лобачевского 01.02.2005 г. Стаж работы в оценочной деятельности с 2003 г. Трудовой договор с Исполнителем №17 от 29.12.07 г. и дополнительное соглашение №2 от 25.03.2015 г.
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №037075-1 от 25.05.2024 г., серия 022831-КА1, срок действия квалификационного аттестата до

деятельности	24.05.2027 г.
Сведения о членстве в СРО	Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков». Регистрационный №707 от 23.09.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис №433-542-217913/25 от 30.09.2025 года выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах», действует с 28.11.2025 г. до 27.11.2026 г. Страховая сумма 10 000 000 рублей.
Номер контактного телефона	8-930-67-85-53
Почтовый адрес	г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
Адрес электронной почты	kononuk@pcfko.ru
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистах	
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	Прочие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Заказчик	
Заказчик	Сафиуллин Булат Тагирович
Реквизиты Заказчика	Паспорт серия 8018 905422, выдан МВД по Республике Башкортостан, дата выдачи 05.02.2019 г. Адрес регистрации: Респ. Башкортостан, г. Уфа, ул. Карла Маркса, д. 26, кв. 3

1.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости

В данном отчете об оценке осуществляется определение рыночной стоимости имущества для совершения сделки купли-продажи.

Понятие «рыночная стоимость», используемое в данном отчете об оценке, раскрывается в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1]. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:

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

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объектов оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой этот объект может быть продан по обоюдному согласию сторон.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенности конкретной сделки.

1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. Настоящий отчет об оценке (далее – Отчет) достоверен лишь в полном объеме. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов. Ни Заказчик, ни специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – Оценщик), ни любой иной пользователь не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
2. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком. Оценщик не производил обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.
4. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
6. В Отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним.
7. Расчеты выполнялись с помощью программного приложения MS Excel без округлений. Промежуточные результаты в Отчете приведены для удобства восприятия округленно. Кроме того, в процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округления промежуточных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговые результаты стоимости объекта оценки.
8. В случае наличия расхождений в технических характеристиках, указанных в правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документах, при проведении оценки необходимо руководствоваться документами, имеющими более позднюю дату выдачи.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9. Заказчик не предоставил Оценщику возможность осмотра объекта оценки. Рыночная стоимость, определяемая Оценщиком в рамках данного отчета, рассчитывается на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком. Рыночная стоимость, представленная в рамках данного отчета верна только с учетом истинности представленных фотоматериалов.

1.6. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения

Данные, использованные при проведении оценки имущества с указанием источников их получения, приводятся в тексте Отчета по мере изложения. Кроме того, источники, используемые Оценщиком, приведены в разделе «Источники и литература», а также в разделе 1.9 «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки».

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Поскольку Федеральные стандарты оценки I-VI являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, настоящий отчет об оценке выполнен в полном соответствии с требованиями следующих Федеральных стандартов оценки:

- I, II, III, IV, V, VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №№200, 298 от 14.04.2022;
- №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014.

Кроме того, Оценщик, являясь членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», соблюдает положения Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (Протокол Решения Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», протокол № 2 от «03» октября 2016 г.)[5].

1.8. Процедура оценки (содержание и объем работ)

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.
6. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Для проведения работ по оценке объекта оценки Оценщик использовал фотоматериалы, предоставленный заказчиком, а также данные выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2025-169527103 от 10.09.2025 г, предоставленную Заказчиком:

Копии используемых документов приведены в Приложении 5 к настоящему Отчету. Остальные документы и источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

1.10. Описание имущественных прав

Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2025-169527103 от 10.09.2025 г. объект находится в общей долевой собственности. 1/6 доля в праве принадлежит Мустафиной Ильфире Мухамматовне, прочие собственники Оценщику не известны.

1.11. Общая информация, характеризующая объект оценки

В соответствии с заданием на оценку оценке подлежит недвижимое имущество (квартира), расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5.

ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик не владеет информацией о текущем использовании объекта оценки.

ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект представляет собой квартиру общей площадью до 70 кв. м. В таблице ниже приведены типичные сроки ликвидности оцениваемого объекта.

Типичные сроки ликвидности¹

Таблица 1

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	1	7	4
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	2	9	5
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	3	10	6
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	4	13	8
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	2	6	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	1	7	4
7	Гаражные места, машино-места	1	4	2

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Сроки ликвидности для квартир вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м. находятся в диапазоне от 1 до 7 месяцев при среднем значении 4 мес.

Срок экспозиции в соответствии с приведенной выше таблицей принимается равным для объекта оценки – 4 месяца.

ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик не предоставил Оценщику возможность осмотра объекта оценки. Рыночная стоимость, определяемая Оценщиком в рамках данного отчета, рассчитывается на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком. Рыночная стоимость, представленная в рамках

¹ Источник: сайт «СтатРиелт», 2026 г., режим доступа: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4100-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2026-goda>

Отчет № 29652 об оценке недвижимого имущества, представляющего собой жилое помещение, кадастровый номер: 02:55:020506:604, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5 данного отчета верна только с учетом истинности представленных фотоматериалов (см. Приложение 2).

1.12. Характеристика объекта оценки

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество, представляющее собой Жилое помещение (квартира), кадастровый номер 02:55:020506:604, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5.

Оцениваемый объект расположен на среднем втором этаже 9-ти этажного панельного дома. Год постройки дома, где расположен объект оценки (квартира), 1991. Оцениваемый объект относится к категории «массовое современное жилье» согласно «Справочника оценщика недвижимости-2025. Квартиры» [16].

В соответствии с заданием на оценку при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. На основании осмотра выявлено, что оцениваемая квартира имеет современный тип ремонта.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сводная информация о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта приводится в таблицах 2, 3, 4. Технические характеристики оцениваемого объекта приводятся согласно результатам осмотра; предоставленным документам; информации, которая присутствует в открытых источниках сети интернет.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют. Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, приводятся по мере их изложения в Отчете.

Местоположение/окружение объекта оценки

Таблица 2

Адрес объекта оценки	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5	
Район	Октябрьский	
Экологическая обстановка в районе	средняя	
Интенсивность движения транспорта мимо дома	средняя	
Прилегающая транспортная магистраль	ул. Маршала Жукова	
Близость к магистрали	5 минут пешком	
Эстетичность окружающей застройки	средняя	
Престижность района	средняя	
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	смешенная	
Близость к объектам социально-бытовой сферы	средняя	
Близость к объектам развлечений и отдыха	средняя	
Придомовая территория	есть	
	не огороженная	
Наличие зеленых насаждений	есть	
Прочие особенности местоположения	-	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	школа	Имеется
	детский сад	Имеется
	отделение банка	Имеется
	предприятия службы быта	Имеется
	торговые предприятия	Имеется
	аптека	Имеется
	поликлиника	Имеется
	зона отдыха	Дворовая территория с подъездными путями. Детская площадка имеется.

Отчет № 29652 об оценке недвижимого имущества, представляющего собой жилое помещение, кадастровый номер: 02:55:020506:604, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5

Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	имеются
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	-

Описание дома

Таблица 3

Год постройки	1991
Физическое состояние дома	удовлетворительное
Этажность	9
Материал стен	панель
Материал перегородок	нет данных
Группа капитальности	1
Тип (серия) дома	массовое современное жилье
Состояние внешней отделки	удовлетворительное
Состояние фасада дома	удовлетворительное
Характеристика перекрытий	нет данных
Уровень защищенности подъезда	нет данных
Состояние общественных зон подъезда	удовлетворительное
Газ	есть
Горячее водоснабжение	есть
Отопление	есть
Противопожарная безопасность	нет
Наличие и тип парковки	стихийная
Физическое состояние	удовлетворительное
Информация о планах на снос и реконструкцию	дом не значится в списках на снос и реконструкцию ²
Информация о капитальном ремонте	-
Наличие/ отсутствие дополнительных услуг для жильцов	-
Физический износ по данным БТИ, %	нет данных
Общий физический износ, %	23 ³ (расчет величины физического износа приводится ниже)
Прочие особенности дома	отсутствуют
Дополнительная информация	-

Описание объекта оценки

Таблица 4

Этаж	2
Общая площадь, кв. м	43,3
Общая площадь с учетом лоджий, балконов, веранд и террас, кв. м	нет данных
Жилая площадь кв. м	нет данных
Площадь кухни, кв. м	нет данных
Балкон/лоджия	нет данных
Высота помещений, м	нет данных
Остекление балкона/лоджии	нет данных
Выход окон	нет данных
Входная дверь	нет данных
Окна	нет данных
Сантехника/состояние	нет данных
Подключение к электричеству	имеется
Подключение к холодному/горячему водоснабжению	имеется
Подключение к канализации	имеется
Межкомнатные двери	имеются
Отопительные приборы	имеется
Кухонная плита	нет данных

² Источник: <https://www.gipernn.ru/dom/gorod-nizhniY-novgorod/ul-rodionova-199>

³ По результатам расчетов Оценщика

Тип ремонта	Типовой. Заказчик не предоставил Оценщику возможность осмотра объекта оценки. Рыночная стоимость, определяемая Оценщиком в рамках данного отчета, рассчитывается на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком. Рыночная стоимость, представленная в рамках данного отчета верна только с учетом истинности представленных фотоматериалов
Кадастровый номер	02:55:020506:604
Права на объект оценки	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2025-169527103 от 10.09.2025 г. объект находится в общей долевой собственности. 1/6 доля в праве принадлежит Мустафиной Ильфире Мухамматовне, прочие собственники Оценщику не известны
Текущее использование	Нет данных

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЗДАНИЯ

Физический износ – это износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Оценка физического износа объекта проводилась методом экономической жизни. В соответствии с этим методом процент физического износа рассчитывается как отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни. При этом, если условия эксплуатации оцениваемых объектов стандартные и соответствуют установленным требованиям, то эффективный возраст можно считать равным фактическому сроку эксплуатации. В качестве срока экономической жизни в этом случае можно принять срок, рассчитанный на основании единых норм амортизации. Тогда величина износа рассчитывается, как произведение фактического срока эксплуатации на норматив амортизационных отчислений при условии линейной модели амортизации.

Физический износ определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра. Величина физического износа дома методом экономической жизни рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{ФИ} = (\text{ЭВ}/\text{ТС}) * 100\%, \quad (1)$$

где:

- ФИ – физический износ;
- ЭВ – эффективный возраст;
- ТС – типичный срок экономической жизни⁴.

Типичный срок экономической жизни жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий⁵

Таблица 5

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные, монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные облегченные	Каменные бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных «ступенях» или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30

⁴Источники: <http://normativa.ru/content/view/509/2/1/21>; <https://proocenka.ru/nedvizh/nedzd/34-spravochnik/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdanij>), 2022 г.

⁵ Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных «ступенях» или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Нормативный возраст жилого дома, где расположен оцениваемая квартиры составляет 150 лет. Фактический возраст оцениваемого объекта составляет 35 лет. Таким образом, физический износ объекта составляет, таким образом:

$$\text{ФИ} = 35/150 * 100\% = 23\%$$

ИНФОРМАЦИЯ ОБ УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Функциональное устаревание – потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов требованиям. Дом, в котором расположен оцениваемый объект, построен в 1991 году и относится к типу массовое современное жилье. Исходя из этого можно сделать вывод, что дом был построен с использованием современных строительных материалов и технологий строительства. В связи с этим функциональное устаревание отсутствует.

Внешнее (экономическое) устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки, общего развития региона, насыщенности рынка предложениями схожих объектов недвижимости и других качественных параметров окружения. Квартиры пользуются спросом на вторичном рынке, поэтому экономическое устаревание отсутствует.

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ПРАВ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

1.13. Местоположение объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5.

ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ⁶

Башкортостан — субъект Российской Федерации, республика в её составе.

Входит в Приволжский федеральный округ РФ, является частью Уральского экономического района. Граничит с Пермским краем, Свердловской, Челябинской, Оренбургской областями, республиками Татарстан и Удмуртия. Является частью одноимённой историко-географической области. Столица — город Уфа. Государственными языками являются башкирский и русский.

Экономика республики характеризуется многоотраслевой структурой с высокими показателями комплексности развития. В последние годы Башкортостану удалось добиться значительной диверсификации экономики.

Крупнейшие промышленные центры: Уфа, Стерлитамак, Ишимбай, Салават, Нефтекамск, Туймазы, Октябрьский, Белорецк. Характерна высокая концентрация производства, около половины промышленной продукции производится в Уфе.

Важнейшие отрасли промышленности — нефтепереработка (Башнефть-УНПЗ, Башнефть-Новоил, Башнефть-Уфанефтехим), химия и нефтехимия (Газпром нефтехим Салават, Уфаоргсинтез, Шкаповское и Туймазинское ГПП), нефтедобыча («Башнефть-Добыча»).

⁶ Источник : https://ru.wikipedia.org/wiki/Нижний_Новгород

Отчет № 29652 об оценке недвижимого имущества, представляющего собой жилое помещение, кадастровый номер: 02:55:020506:604, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5. Нефтеперерабатывающий комплекс республики является одним из крупнейших в Европе. Развиты машиностроение и металлообработка (ООО НПФ «Пакер»). Имеется также деревообрабатывающая промышленность и производство строительных материалов.

Сельское хозяйство зерново-животноводческого направления. Выращиваются пшеница, рожь, овёс, ячмень (зерновые культуры) и сахарная свёкла, подсолнечник (технические культуры). В республике развито мясо-молочное животноводство, мясо-шёрстное овцеводство, птицеводство, коневодство, кумысоделие и пчеловодство. Широкой известностью в России пользуется башкирский мёд.

Башкортостан — регион, обладающий высоким потенциалом для туризма и отдыха. Среди ключевых факторов, определяющих его высокую конкурентоспособность на российском, а также международном туристических рынках выделяют значительное количество природных достопримечательностей и историко-культурное наследие⁷.



Рис. 1. Республика Башкортостан на карте России⁸

ОПИСАНИЕ ГОРОДА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Уфа — город в России, столица и крупнейший город Башкортостана. Один из российских городов-миллионеров, девятый по численности населения город в стране, центр Уфимской агломерации. Административный центр Уфимского района, в состав которого не входит, и городского округа город Уфа. Входит в число крупнейших экономических, культурных и научных центров Российской Федерации.

Исторический центр Уфимского уезда, Уфимской провинции, Уфимского наместничества, Уфимского и Симбирского генерал-губернаторства, Оренбургской губернии (1802—1865), Уфимской губернии, Уфимской области и историческая столица Башкирской АССР с 1922 (с 1930 адм. центр Уфим. р-на), с 1990 столица Башкирской Советской Социалистической Республики, с 1992 — Республики Башкортостан. Расположена на Уфимском полуострове, в водоразделе рек Белой (Агидель) и Уфы.

Город Уфа расположен на берегу реки Белой (Агидель), при впадении в неё рек Уфы и Дёмы, на Прибельской увалисто-волнистой равнине, в 100 км к западу от хребтов Южного Урала. Лежит преимущественно в междуречье рек Белой и Уфы, на Уфимском полуострове.

⁷ Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%>

⁸ Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D1%83%D1%80%D1%8F%D1%82%D0%B8%D1%8F?ysclid=mlusehz9ua655033793>

02:55:020506:604, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5
Ландшафт города в значительной степени определил развитие, застройку, планировку и современный облик Уфы. Река Сутолока делит Уфимский полуостров на Бельско-Сутолоцкую и Сутолоцко-Уфимскую части (ландшафты) Сутолоцким оврагом. Площадь города составляет 708 или 715 кв. км, протяжённость границы города - 232 км. Уфа - самый просторный (по критерию плотности населения) город-миллионер России, и пятый город России по площади и по протяжённости город России.

В рамках административно-территориального устройства, город Уфа состоит из 7 городских районов.

Районам подчинены напрямую 2 сельских населённых пункта (д. Князево подчинена Калининскому району и д. Ветошниково — Ленинскому району), а также 5 сельсоветов (включающих 22 населённых пункта): Фёдоровский сельсовет подчинён Калининскому району, Искинский сельсовет — Кировскому району, Нагаевский сельсовет — Октябрьскому району, Новочеркасский и Турбаслинский сельсоветы — Орджоникидзевскому району. Входящие в состав города районы и сельсоветы находятся на территории городского округа город Уфа, но сами они не являются муниципальными образованиями. В результате присоединения сельских населённых пунктов из окрестностей города, Кировский и Октябрьский районы имеют некомпактные, состоящие из двух отдельных частей, территории. При этом две части Октябрьского района разделены территориями других городских районов, а две части Кировского района разделены территориями, не включёнными в состав городского округа.

На 1 января 2025 года по численности населения город находился на 9-м месте из 1124[93] городов Российской Федерации. Также является 31-м городом Европы по численности населения.

Население Уфы на 2025 год составляет 1 190 254 чел.

Уфа является точкой роста экономики Башкортостана и вносит значительный вклад в экономику России — в городе производится ряд важнейших видов продукции страны — бензин, дизельное топливо и полимеры пропилена, а также клеёной фанеры, нефти и топочного мазута. Основу обрабатывающей промышленности Уфы составляет производства нефтепродуктов и нефтехимии, машиностроение и химическая промышленность.

Существует стратегия социально-экономического развития городского округа город Уфа Республики Башкортостан до 2030 года.

Уфа — крупный транспортный узел России (железнодорожные, трубопроводные, автомобильные магистрали, воздушные и речные пути). Судоходная река Белая со своим притоком Уфой здесь пересекается с историческим ходом Транссибирской магистрали. Город разделяется реками Уфой и Белой на центральную и окраинную части.

Автомобильные дороги соединяют город с Москвой, Санкт-Петербургом, Челябинском, Казанью, Самарой, Пермью, Оренбургом и Сочи. Кроме того, по южной окраине города проходит федеральная автодорога М5 «Урал». В южном направлении из Уфы начинается трасса Р240 Уфа-Оренбург, она же ведёт к международному аэропорту Уфа. Связь с городами, районами Республики Башкортостан и ближайшими соседями поддерживается с помощью автобусного сообщения. Междугородные автобусы отправляются с Южного автовокзала (основной пассажироперевозчик ГУП «Башавтотранс»).

В 2024 году введён в эксплуатацию восточный выезд из Уфы, с мостовым переходом и тоннелем⁹.

ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Объект оценки расположен в Октябрьском районе г. Уфа. Октябрьский район - один из семи городских районов города Уфы. За годы своего существования район дважды поменял свои границы: в 1986 году (очень интенсивное строительство жилого района Сипайлово резко увеличило численность населения района, в связи с этим возникла необходимость в передачи части Октябрьского района в Советский и Орджоникидзевский) и в 1992 году (в состав района

⁹ Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%84%D0%B0?ysclid=moqwatnhs829884700>

Отчет № 29652 об оценке недвижимого имущества, представляющего собой жилое помещение, кадастровый номер: 02:55:020506:604, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5 был введён Нагаевский сельсовет из Уфимского района республики четырьмя населёнными пунктами: Нагаево, Жилино, Зинино, Нагаевский кордон). Территория современного Октябрьского района составляет 13 613 га.

На территории района расположены:

- Уфимское приборостроительное производственное объединение (УППО), одно из крупнейших предприятий авиационного приборостроения в России и СНГ;
- Уфимский завод «Промсвязь»;
- «Уфимская кожгалантерейная фабрика»;
- «Уфимские спички»;
- Уфимский ремонтно-механический завод «Башлеспром»;
- «Башкирский гранит»;
- «Авиаспецмонтаж»;
- Уфимский фанерный комбинат ОАО «Лесохолдинговая компания»;
- «Крупнопанельное домостроение»;
- «Баштрансгаз»;
- «Газпром»;
- УГЭС «Башкирэнерго»;
- предприятие «Энергостройремонт» компании «Башкирэнерго»,
- АТП компании «Башкирэнерго»,
- УПАТП-1, колонна № 6,
- Уфимский хлебокомбинат № 1,
- Уфимский вино-водочный завод «Иремель»,
- пивоваренный завод «Амстар».

Объект оценки расположен в жилом массиве. Остановки общественного транспорта расположены в непосредственной близости от оцениваемого объекта. Транспортную доступность можно охарактеризовать как «хорошая».

Ближайшее окружение объекта оценки представлено коммерческими, социальными и жилыми объектами. Расположение объекта оценки на карте представлено на следующих рисунках.

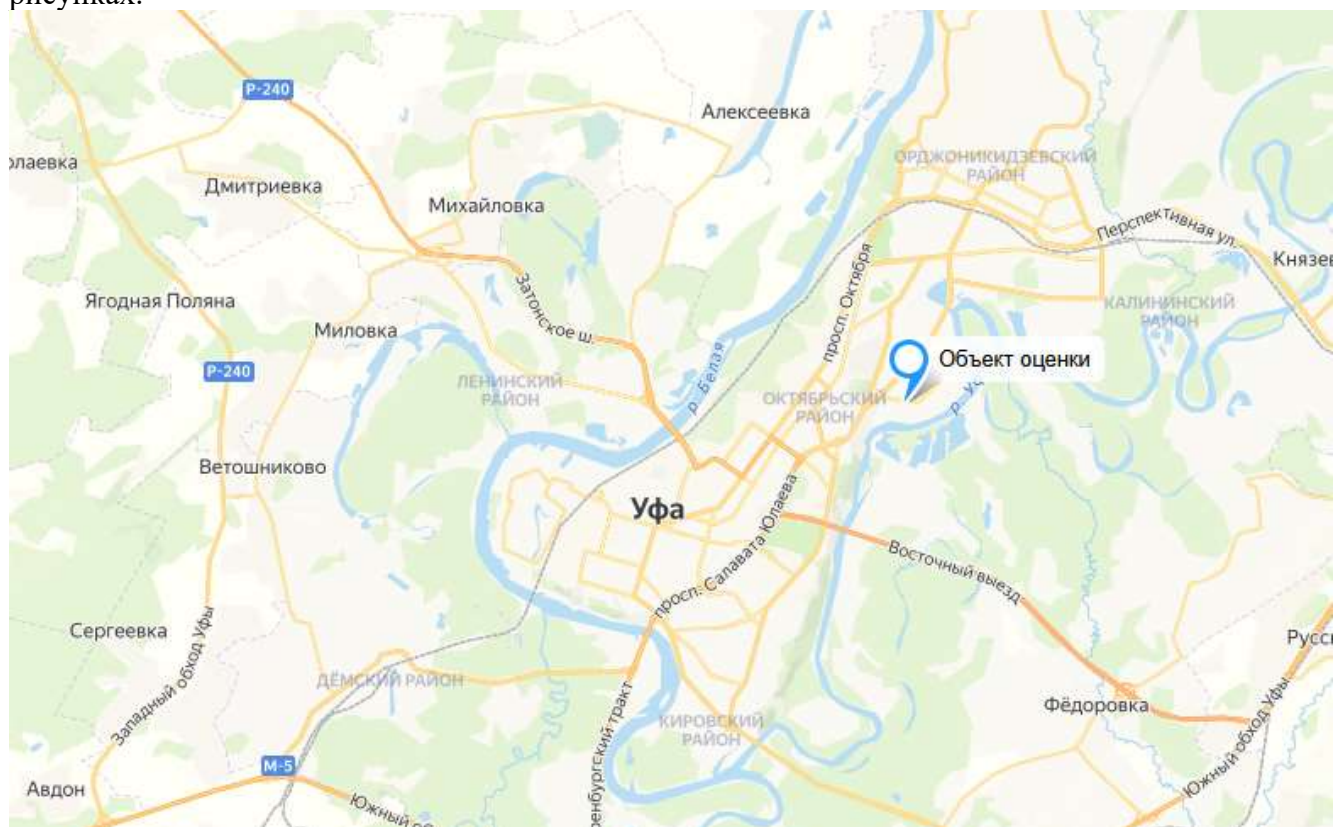


Рис. 2. Расположение объекта оценки на карте

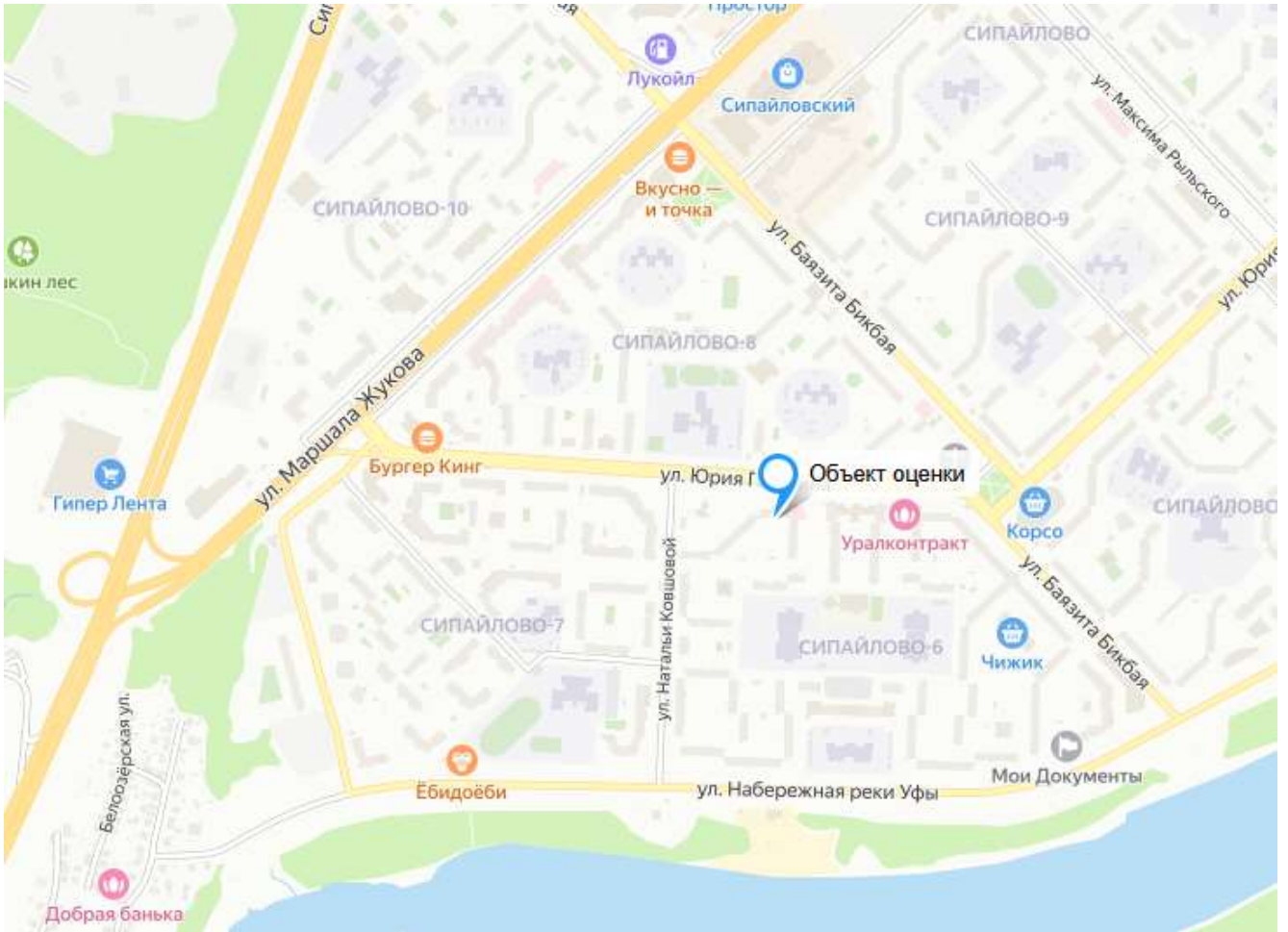


Рис. 3. Расположение объекта оценки на карте

2. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при оценке рыночной стоимости объекта недвижимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

- участка земли как условно-свободного;
- участка земли с улучшениями.

При определении наиболее эффективного использования объекта недвижимости определяется использование объекта недвижимости, при котором его стоимость будет наибольшей.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка вариантов использования имущества, которые могут быть реализованы.
- На втором этапе из списка вариантов удаляются те, которые являются юридически и физически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения и т.д. К факторам физической осуществимости относятся физические размеры, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

- На последнем этапе осуществляется выбор варианта, обеспечивающего максимальную стоимость имущества (см. ЕСО, п. S4. 33). Если в рассматриваемом варианте предполагались капитальные вложения, то наилучший вариант определяется из условия максимума чистой приведенной стоимости.

2.1. Анализ участка как условно-свободного

Так как оцениваемый объект является встроенным помещением, то снести его без ущерба всему зданию нельзя. Поэтому участок как условно свободный не рассматривается.

2.2. Анализ участка с имеющейся застройкой

В ходе проведения анализа наиболее эффективного использования имущества, после оценки юридической и физической целесообразности различных вариантов, были отобраны следующие варианты:

- использование в качестве жилого;
- перепрофилирование объекта под коммерческое использование.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

В соответствии с Жилищным кодексом РФ, глава 3, статья 22 «Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми».

Оцениваемая квартира расположена на среднем этаже жилого дома. Квартиры под объектом оценки являются жилыми. Соответственно, анализ юридических ограничений приводит к исключению второго варианта.

ФИЗИЧЕСКАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ

Оцениваемая квартира расположена в жилом доме. Учитывая рассмотренную выше юридическую допустимость, возможным вариантом использования оцениваемого объекта с точки зрения физической осуществимости можно только в качестве жилого помещения.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

Использование оцениваемого объекта в качестве жилого возможно без каких-либо дополнительных финансовых затрат.

Таким образом, использование оцениваемой квартиры в качестве жилого помещения является единственным физически осуществимым, юридически возможным вариантом; условие финансовой приемлемости также сохранено. Поэтому в данной работе в качестве наиболее эффективного варианта использования помещения принимается использование его в качестве жилого.

3. Анализ рынка объекта оценки

3.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки

Информационное наполнение раздела осуществляется по данным Аналитики социально-экономического развития Российской Федерации анализ 12 месяцев 2025 г., а также материалов сети Интернет¹⁰.

АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

В соответствии с первой оценкой Росстата, прирост ВВП по итогам 2025 г. составил 1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 г.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 г. прирост ВВП составил 1,9% г/г после 0,1% г/г в ноябре 2025 г., с исключением сезонного фактора – прирост на 1,8 м/м SA (в 4 кв. 2025 г. ВВП вырос на 1,0% г/г после 0,6% г/г в 3 кв. 2025 г.).

Т. 1.1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	2025*
ВВП (индекс физического объема), %	98,0	100,2	101,8	102,8	102,2	97,3	105,9	98,6	104,1	104,9	101,0**
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	109,5	105,6
Индекс промышленного производства	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	104,3	105,1	101,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	100,2	96,7	104,9
Индекс инвестиций в основной капитал	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	107,4	100,5***
Реальные располагаемые денежные доходы населения	97,6	95,5	99,5	100,7	101,2	98,0	103,3	104,5	106,1	108,2	107,4**
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах)	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	108,0	107,7	102,6
Экспорт товаров, млрд долл. США	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	433,8	418,3
Импорт товаров, млрд долл. США	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	282,9	279,0

Источник: Социально-экономическое положение России, <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://customs.gov.ru/statistic>, <https://translom.ru/news/obzor-vneshnetorgovykh-pokazateley-rf-po-itogam-2025-goda>

* Без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям

** Оценка

*** янв.-сен. 2025 / янв.-сен. 2024

Индекс промышленного производства (ИПП) по итогам 2025 г. вырос на 1,3% г/г после 5,1% г/г по итогам 2024 г. – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе. В годовом выражении в декабре 2025 г. наблюдалось ускорение темпов

¹⁰<https://euroexpert.ru/analytics/>, 2025 г.

Отчет № 29652 об оценке недвижимого имущества, представляющего собой жилое помещение, кадастровый номер: 02:55:020506:604, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5 роста ИПП до 3,7% г/г после 0,4% г/г в ноябре 2025 г., с исключением сезонного фактора выпуск увеличился на 2,3% м/м SA.

Обрабатывающая промышленность в 2025 г. была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на 3,6% г/г после 9,1% г/г в 2024 г. , что выше прогнозных оценок (в прогнозе 3,1% г/г). В декабре 2025 г. выпуск увеличился на 7,8% г/г после 1,0% г/г в ноябре 2025 г., с учётом сезонного фактора – прирост на 4,1% м/м SA.

Объёмы строительных работ по итогам 2025 г. увеличились на 2,5% г/г (в 2024 г. прирост на 3,8% г/г). В декабре 2025 г. объёмы строительства выросли на 4,8% г/г после околонулевой динамики (0,1% г/г) в ноябре 2025 г.

Оборот розничной торговли в 2025 г. продемонстрировал прирост на 2,6% г/г после 7,7% г/г в 2024 г. (в прогнозе 2,5% г/г на 2025 г.). Оборот розницы в декабре 2025 г. вырос на 3,9% г/г в реальном выражении после 3,3% г/г в ноябре 2025 г.

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН

В декабре 2025 г. месячный прирост цен с исключением сезонности в пересчете на год (с. к. г.) составил 2,6% (2,2% в ноябре 2025 г.). Ускорение произошло за счет устойчивой части ценовой динамики.

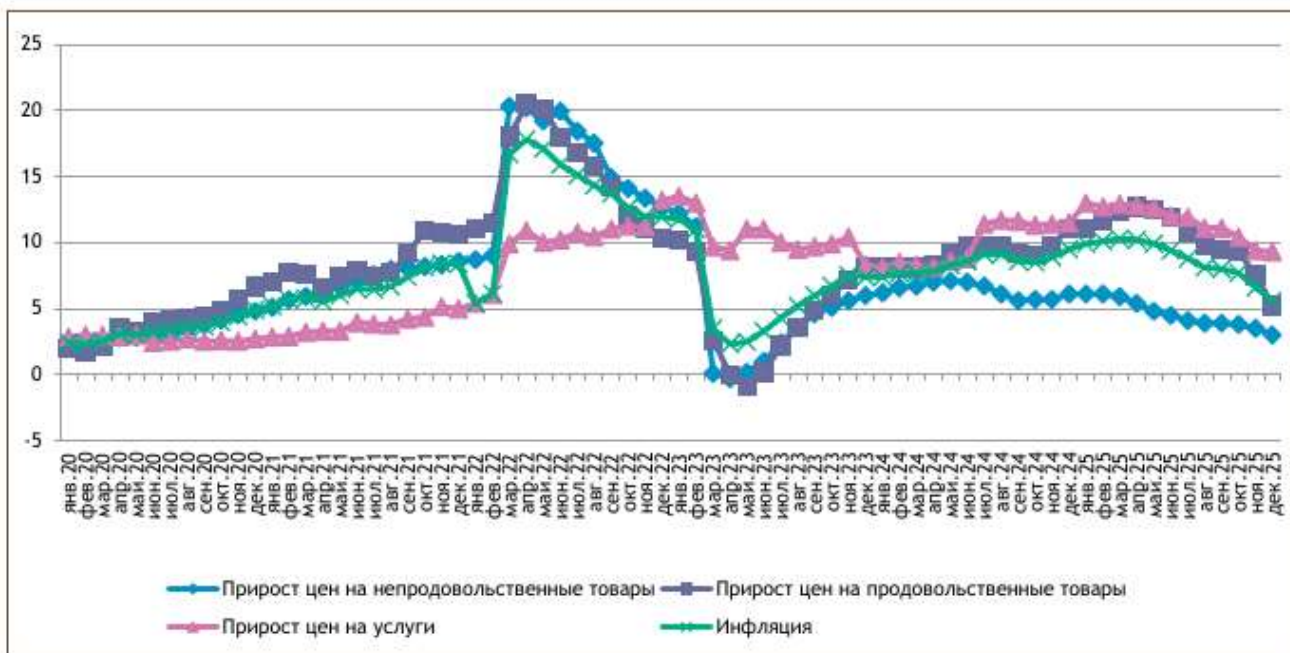
Годовая инфляция в декабре 2025 г. уменьшилась до 5,59% (в ноябре 2025 г. – 6,64%), по сравнению с ноябрем 2025 г. заметно сократились годовые приросты цен на продовольственные и непродовольственные товары. Среднегодовая инфляция за 2025 г. составила 8,7% (2025 г. к 2024 г.).

За 2025 г. среди продовольственных товаров наблюдалось снижение цен на яйца (-20,0%), сахар (-6,4%), макаронные и крупяные изделия (-0,9%). Кроме того, по сравнению с высокой базой декабря 2024 г. овощи и фрукты подешевели на 8,8%, сливочное масло – на 3,0%. В непродовольственном сегменте за 2025 г. снизились цены на телерадиотовары (-8,5%), средства связи (-7,1%), персональные компьютеры (-5,4%), электротовары и бытовые приборы (-5,0%), инструменты и оборудование (-3,2%), обувь (-1,2%), а также легковые автомобили (-0,8%). Показатели устойчивой инфляции (с. к. г.) в декабре 2025 г. преимущественно возросли. В среднем за 4 кв. 2025 г. их приросты сложились в диапазоне от 4% до 6% (с. к. г.) и находились вблизи значений 2 кв. 2025-3 кв. 2025 гг. или немного выше.

Компоненты потребительской корзины с волатильными ценами внесли отрицательный вклад в месячный прирост цен (декабрь 2025 г.). Продолжили снижаться цены на бензин и сахар. Низкими для декабря 2025 г. были приросты цен на яйца, овощи и фрукты.

Банк России будет поддерживать жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели.

И. 1.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, янв. 2020 г.-дек. 2025 г. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %

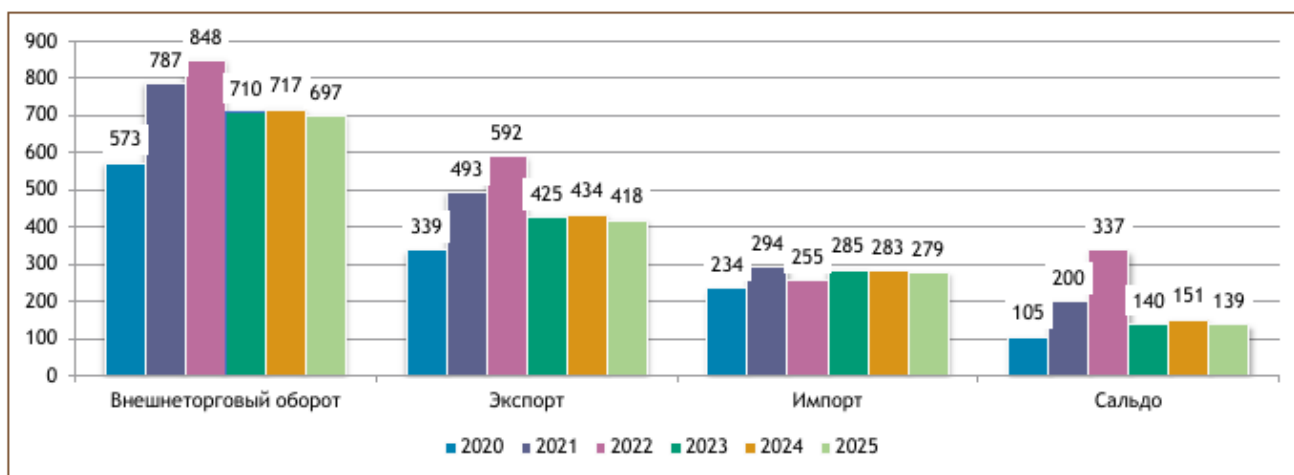


Источник: Банк России, Динамика потребительских цен, <https://cbr.ru/analytcs/dkp/dinamic/>

ВНЕШНЯЯ ТОРГОВЛЯ

Положительное сальдо внешней торговли Российской Федерации в 2025 г. уменьшилось на 7,7% в сравнении с 2024 г., и зафиксировался на уровне 139 млрд долл. США. Данное сокращение обусловлено замедлением как объемов реализации товаров за рубеж, так и закупок. В частности, отгрузки на внешние рынки снизились до 418,3 млрд долл. США (сокращение на 3,7%), а встречные закупки до 279 млрд долл. США (сокращение на 1,4%). Общий объем товарооборота страны за 2025 г. составил 697,3 млрд долл. США, что ниже показателя 2024 г (717,3 млрд долл. США). В структуре закупок России в 2025 г. наиболее ощутимое уменьшение коснулось поставок машин и оборудования – спад составил 7,7%, до 135,6 млрд долл. США. Положительная динамика наблюдалась в импорте продовольствия и сырья (рост на 15%, до 43,4 млрд долл. США), а также в закупках продукции химической отрасли (прирост на 3,8%, до 55,5 млрд долл. США).

И. 1.2 Внешняя торговля Российской Федерации за 2020-2025 гг., млрд долл. США



Источник: Федеральная таможенная служба, <https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>, <https://translom.ru/news/obzor-vneshnetorgovykh-pokazateley-rf-po-itogam-2025-goda>

ВАЛЮТНЫЙ РЫНОК

Диапазоны колебаний курсов основных иностранных валют в декабре 2025 г. составили 6,6% по юаню и 6,1% по долл. США.

Чистые продажи 29 компаний из числа крупнейших российских экспортеров в декабре 2025 г. составили 4,7 млрд долл. США, уменьшившись на 32% м/м на фоне снижения цен на нефть и сокращения объемов продаж рядом компаний, аккумулировавших в ноябре 2025 г. рублевую ликвидность для выплат купонного дохода по облигациям.

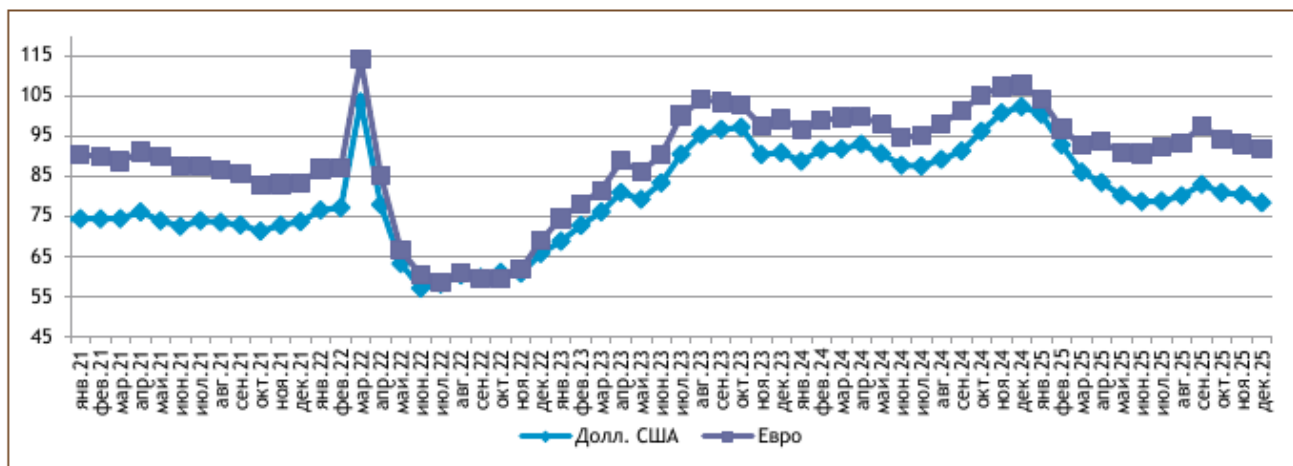
Совокупный спрос на валюту со стороны юридических лиц (без учета банков) в декабре 2025 г. повысился до 3,7 трлн руб., что объяснялось сезонными факторами. Среднее значение в 2025 г. – 2,5 трлн руб.

Нетто-покупки валюты физическими лицами в декабре 2025 г. сократились до минимальных значений с января 2025 г. – 49 млрд руб. (в ноябре 2025 г. было куплено валюты на 149 млрд руб.).

В целом за 2025 г. среднемесячные значения покупок составили 93 млрд руб. Суммарно с начала 2025 г. граждане приобрели иностранной валюты на 1,12 трлн руб. (в 2024 г. – 1,07 трлн руб.).

Средний курс доллара за 2025 г. составил 83,21 руб./долл. США, за 2024 г. - 92,62 руб./долл. США (сокращение на 10,2%). Средний курс евро за 2025 г. составил 94,05 руб./евро, за 2024 г. - 100,26 руб./евро (сокращение на 6,2%).

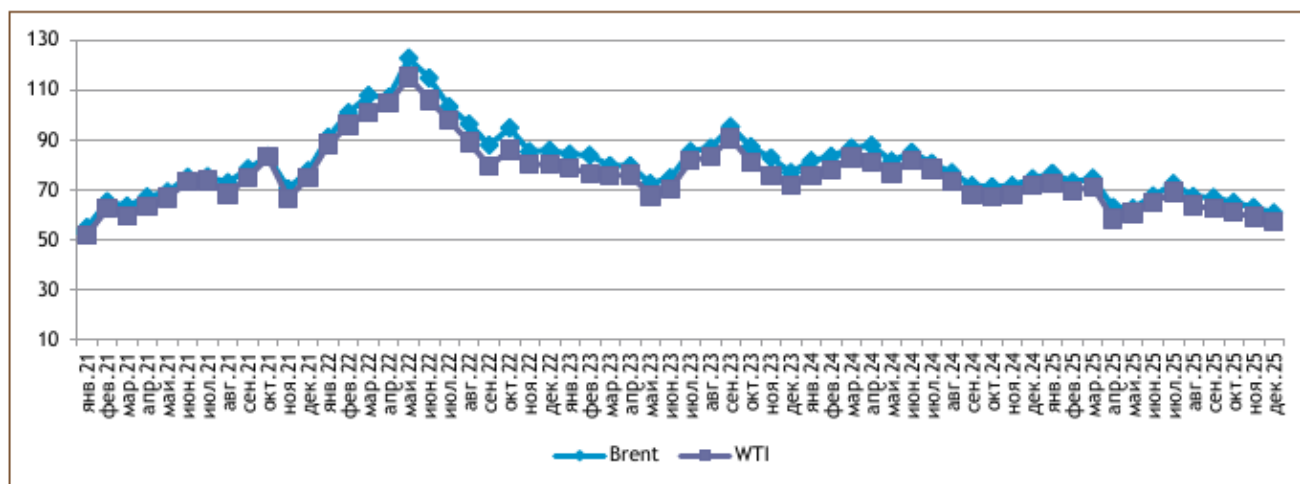
И. 1.3 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2021-декабрь 2025 гг.



Источник: данные Банка России, https://cbr.ru/hd_base/micex_doc

МИРОВЫЕ ЦЕНЫ НА НЕФТЬ И НЕФТЕПРОДУКТЫ

Цена марки Brent сократилась за 2025 г. на 15%, составив 68 долл. США/баррель, цена техасской WTI - на 15%, составив 64 долл. США/баррель.



Источник: <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2025>; <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2025>

В 2024 г. мировое потребление практически равнялось уровню нефтедобычи, в 2025 г. - рынок нефти являлся профицитным. По итогам 2025 г. средний объем профицита составил 2,6 млн барр./сут., став рекордным за последние 5 лет. В начале 2025 г. сократился спрос на нефть из-за ожиданий последствий тарифной политики президента США Дональда Трампа. В течение 2025 г. потребление выросло и превысило уровень 2024 г., однако объем предложения вырос гораздо существеннее.

Основной рост добычи нефти пришелся на страны, которые не входят в группу ОПЕК+ и не связаны обязательствами по ограничению производства. Глобальный спрос на нефть вырос в конце 2025 г., но всё еще остается под давлением.

Основными драйверами сдержанного потребления являются замедление мировой экономики и продолжающийся переход Китая на электротранспорт. Падение спроса сдерживается масштабным пополнением запасов китайских нефтехранилищ.

В 4 кв. 2025 г. мировой спрос на нефть, по оценкам EIA, остался на уровне 3 кв. 2025 г. (104,5 млн барр./сут.). При этом по итогам 2025 г. спрос на нефть вырос, по разным оценкам, на 0,85 млн барр./сут.–1,3 млн барр./сут. и составил 103,7 млн барр./сут.–105,1 млн барр./сут. Ключевым регионом роста потребления нефти остались страны, не входящие в ОЭСР. Китай, являясь одним из ключевых потребителей нефти, не только увеличивал собственное потребление нефти, но и наращивал ее коммерческие и стратегические запасы, тем самым поддерживая цены.

По итогам 4 кв. 2025 г. мировое предложение нефти увеличилось и составило 108,3 млн барр./сут. В течение 2025 г. мировое предложение непрерывно росло, по разным оценкам, на 2,9 млн барр./сут.–3,0 млн барр./сут. и составило 107,7 млн барр./сут.–108,7 млн барр./сут. Рост предложения в основном был обеспечен странами, не входящими в ОПЕК+ (США, Бразилия, Канада, Гайана). Альянс ОПЕК+ в 2025 г. также наращивал добычу за счет выхода из ранее введенных ограничений.

РЫНОК ЦЕННЫХ БУМАГ

Общий объем торгов на рынках Московской биржи в декабре 2025 г. составил 194,4 трлн руб. Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями в декабре 2025 г. составил 2,8 трлн руб., среднедневной объем торгов – 99,9 млрд руб.

В целом за 2025 г. Индекс МосБиржи снизился на 4,0%. Волатильность на рынке акций продолжала снижаться.

В декабре 2025 г. на первичном рынке акций были размещены ценные бумаги суммарно на 3 млрд руб. Основную долю в IPO выкупили физические лица и НФО в рамках доверительного управления (60 и 20% соответственно).

РЫНОК ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

В декабре 2025 г. на рынке ОФЗ наблюдалось снижение доходностей, в среднем по кривой на 37 базисных пунктов.

В декабре 2025 г. Минфин России впервые разместил ОФЗ-ПД, номинированные в юанях: 2 выпуска облигаций были размещены на общую сумму 20 млрд юаней. Основной объем размещений выкупили банки (57,5%), на инвестиционные фонды и население пришлось по 12% от совокупного объема.

Рублевые ОФЗ-ПД в декабре 2025 г. были размещены на 495 млрд руб., что позволило полностью выполнить годовой план заимствований.

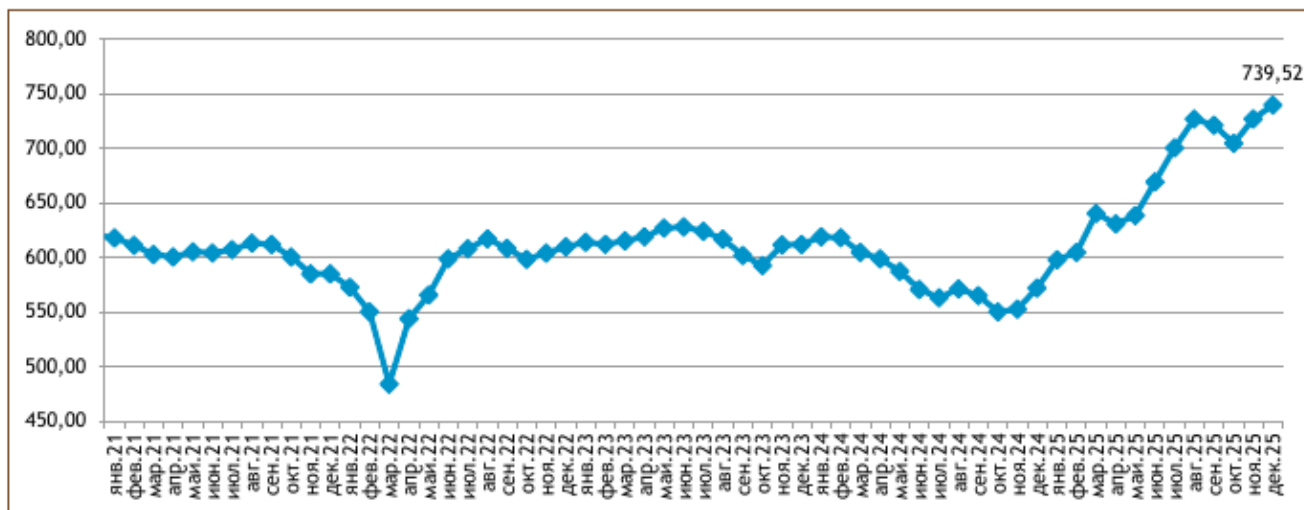
Основной спрос на аукционах ОФЗ в декабре 2025 г. предъявили кредитные организации. СЗКО выкупили 54% размещений в декабре 2025 г.

В целом за 2025 г. среднедневной объем торгов составил 39,2 млрд руб.

В декабре 2025 г. крупнейшими нетто-продавцами на вторичном рынке (как и весь 2025 г.) были СЗКО, реализовав ОФЗ на 147 млрд руб. (в среднем за 2025 г. – 138 млрд руб. в месяц).

Основной спрос на вторичном рынке ОФЗ продолжают предъявлять НФО за счет собственных средств, они приобрели ОФЗ на 144,6 млрд руб. в декабре 2025 г. В целом за 2025 г. розничные инвесторы приобрели ОФЗ на первичных и вторичных биржевых торгах на 490 млрд руб., что стало крупнейшим показателем в истории (в 2024 г. купили на 196 млрд руб., в 2023 г. – на 183 млрд руб.). С учетом погашений вложения физических лиц в 2025 г. выросли на 392 млрд руб., что составило 6,0% от суммарных нетто-заимствований Минфина.

И. 1.5 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2021-декабрь 2025 гг., п. п.



Источник: данные Московской биржи, <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/>

КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА БАНКА РОССИИ

Ключевая (базовая) процентная ставка — это минимальный процент, под который Банк России выдает кредиты коммерческим банкам. Получив кредит у Банка России, коммерческие банки дают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который выше значения ключевой ставки.

Дата изменения ключевой ставки	Значение ключевой ставки
2023	
24.07.2023	8,5%
15.08.2023	12,0%
18.09.2023	13,0%
30.10.2023	15,0%
18.12.2023	16,0%
2024	
29.07.2024	18,0%
16.09.2024	19,0%
28.10.2024	21,0%
2025	
09.06.2025	20,0%
28.07.2025	18,0%
15.09.2025	17,0%
27.10.2025	16,5%

ОСНОВНЫЕ ПРИЧИНЫ ПОВЫШЕНИЯ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ В 2023-2024 ГГ.:

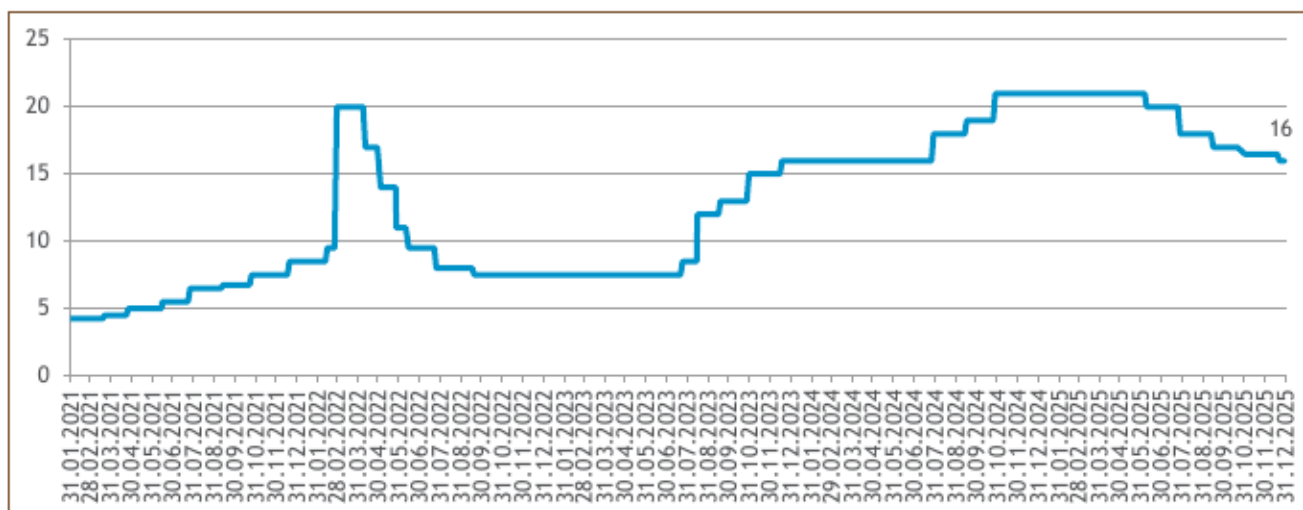
- темпы прироста цен, включая широкий на год и продолжают расти;
- увеличение внутреннего спроса превышает возможности расширения производства, в том числе в силу ограниченности свободных трудовых ресурсов, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике;
- увеличение инфляционных ожиданий;
- увеличение проинфляционных рисков из-за динамики внутреннего спроса и произошедшего с начала 2023 г. ослабление рубля.

Основная причина снижения ключевой ставки в 2025 г.: инфляционное давление, в том числе устойчивое, продолжает снижаться, притом, что внутренний спрос по-прежнему опережает возможности расширения предложения товаров и услуг, российская экономика постепенно возвращается к траектории сбалансированного роста.

Банк России будет поддерживать жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели в 2026 г. Это означает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики.

Дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от скорости и устойчивости снижения инфляции и инфляционных ожиданий.

И. 1.6 Ключевая ставка Банка России в 2021-2025 гг., %



ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ РОССИИ

Т. 1.3 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2026	2027	2028
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	101,3	102,8	102,5
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2025 г.)	101,1	101,7	101,8
	Refinitiv Eikon (декабрь 2025 г.)	101,2	101,5	—
	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, декабрь 2025 г.)	100,9-101,2	101,0-101,4	101,2-101,5
	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i>	<i>5,5%</i>	<i>4,3%</i>	<i>4,0%</i>

Показатель	Источник	2026	2027	2028
Индекс потребительских цен на середину года, %	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	5,1%	4,0%	4,0%
	Refinitiv Eikon (декабрь 2025 г.)	5,5%	4,5%	—
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2025 г.)	5,5%	4,5%	4,0%
	OECD (декабрь 2025 г.)	5,4%	4,3%	—
	Среднесрочный прогноз Банка России (от 24.10.2025 г.)	5,8%	4,0%	4,0%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, декабрь 2025 г.)	101,2-101,5	101,3-101,5	101,3-101,7
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	102,1	103,5	103,0
Курс доллара США, руб./долл. США	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i>	<i>92,31</i>	<i>99,15</i>	<i>103,44</i>
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2025 г.)	90,30	97,60	102,00
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (ноябрь 2025 г.)	92,75	99,20	102,65
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	92,20	95,80	100,10
	Евразийский Банк Развития (декабрь 2025 г.)	94,00	104,00	109,00
Курс евро, руб./евро	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" *</i>	<i>100,75</i>	<i>109,20</i>	<i>114,85</i>
Ключевая ставка Банка России, %	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i>	<i>13,6%</i>	<i>9,7%</i>	<i>8,9%</i>
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2025 г.)	14,1%	10,3%	8,9%
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (ноябрь 2025 г.)	13,3%	9,9%	8,7%
	Refinitiv Eikon (декабрь 2025 г.)	13,0%	10,5%	10,0%
	Среднесрочный прогноз Банка России (от 24.10.2025 г.)	14,0%	8,0%	8,0%

3.2. Классификация объектов жилой недвижимости

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2025. Квартиры» [16], приведена следующая классификация объектов жилой недвижимости:

1. Старый фонд, в том числе:

- **старый фонд.** Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, в замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время;

- **дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.** Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов;
- **народные стройки.** Год постройки – середине 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – часть деревянные. Высотность- двух-трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки;

2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

- **сталинский (полногабаритные квартиры).** Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов для рабочих людей (Элитные Сталиной см. в классификации 4 группы) в большинстве своем малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв. м трехкомнатные и до 40 кв. м однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв. м, санузлы отдельные;
- **хрущевки.** Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал – железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв. м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещенными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок;
- **брежневки.** Дома, пришедшие на смену хрущевкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная – от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счет планировки комнат, отдельных в большинстве своем санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют;
- **коммунальная квартира** – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двух и более пользователям и/или собственникам, не являющихся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования;
- **гостинки (малосемейки).** Дома гостиничного типа – это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.

- **стандартная (современная, типовая) планировка.** Дома следующего (после хрущевского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкапами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных — смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии;
- **улучшенная планировка.** Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома — 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, довольно большой кухни и лоджии. Все комнаты — изолированные. Высота потолка 2,5 м;

3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:

- **современное жилье эконом класса.** Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9–18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, двухкомнатной — от 44 кв. м 3-комнатной — от 56 кв. м, 4-комнатной — от 70 кв. м, 5-комнатной — от 84 кв. м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом;
- **современное жилье комфорт-класса.** Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах — 2,7–2,8 м. Площадь — больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные — от 53 кв. м, трехкомнатные — от 65 кв. м. Площадь кухни — от 8 кв. м. По расположению особых требований нет;

4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:

- **современное жилье бизнес- класса.** Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть

пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ»;

- **современное элитное жилье.** Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв. м двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами – это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.
- **элитные сталинки (полногабаритные квартиры).** Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок – керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты. Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м. 5 и более комнат.

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Наиболее эффективное использование оцениваемого объекта принимается в качестве жилого (квартиры). Оцениваемый объект относится к сегменту жилой недвижимости,

Отчет № 29652 об оценке недвижимого имущества, представляющего собой жилое помещение, кадастровый номер: 02:55:020506:604, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5 представляющей квартиры типа «массовое современное жилье», расположенные в Октябрьском районе г. Уфа.

3.4. Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость жилой недвижимости

Основными ценообразующими факторами для квартир являются:

- тип (серия) дома;
- местоположение;
- общая площадь (фактор масштаба);
- материал стен;
- этаж;
- видовые характеристики;
- физическое состояние жилого дома;
- тип отделки.

В таблице ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов¹¹ для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок.

Диапазоны изменения ценообразующих факторов

Таблица 6

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент		
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение	
Статус населенного пункта	1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
	областной центр	1,00		
	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,77	0,90	
	райцентры с развитой промышленностью	0,64	0,81	
	райцентры сельскохозяйственных районов	0,54	0,73	
	прочие населенные пункты	0,43	0,64	
	4. Жилье повышенной комфортности.			
	областной центр	1,00		
	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,92	
	Местонахождение в пределах города	1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.		
		культурный и исторический центр	1,00	
		центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,88	0,97
спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы		0,81	0,92	
спальные микрорайоны среднеэтажной застройки		0,73	0,87	
окраины городов, промзоны		0,61	0,78	
4. Жилье повышенной комфортности.				
культурный и исторический центр		1,00		
центры деловой активности, зоны точечной застройки		0,89	0,98	

¹¹ Источник: Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Соловьева А.С., Шмыкова К.А., «Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилая недвижимость. Квартиры, г. Н. Новгород, 2025 г.

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,93
	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,88
	окраины городов, промзоны	0,66	0,81
Материал стен	2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.		
	кирпич	1,00	
	монолит	0,92	0,99
	панель/блоки	0,87	0,96
	1. Старый фонд		
	кирпич	1,00	
	шлакоблок	0,81	0,93
	дерево	0,67	0,84
Этаж	1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки		
	средний	1,00	
	первый	0,93	0,99
	последний	0,88	0,95
	3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.		
	средний	1,00	
	первый	0,96	1,00
	последний	0,87	0,94
Видовые характеристики	3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.		
	без видовых характеристик	1,00	
	с видовыми характеристиками	0,84	0,96

Также к ценообразующим факторам относится тип отделки, т.к. удельная рыночная стоимость в зависимости от состояния отделки может изменяться в 1,2 раза и более.

3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов

Средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья в Башкирии для расчетов с господдержкой на I квартал 2026 года установлена на уровне 116 212 руб., что отражает умеренный рост по сравнению с 2025 годом.

Статистика по Уфе показывает, что в 2025 году средняя цена квадратного метра на рынке в целом выросла примерно на 4-5% год к году, тогда как в отдельных сегментах (новостройки) рост был заметно выше, до примерно 25-27% за год.

По данным РБК Уфа, вторичное жилье в Уфе к началу 2026 года подорожало примерно на 9% за последний год, но эксперты не ждут продолжения такого же темпа роста в 2026-м.

На первичном рынке к концу 2025 года в Уфе в экспозиции находилось около 67 проектов, совокупный объем предложения составлял порядка 800 тыс. кв. м (17 тыс. лотов), причем значительная часть - проекты со сдачей в 2026 году.

При этом на первичном рынке заметен сдвиг спроса в сторону более компактных форматов: доля студий выросла до примерно 13%, однокомнатных - еще больше, тогда как доля двушек уменьшилась, что снижает среднюю площадь лота и сдерживает рост «чека» при росте цены за метр.

На вторичном рынке растет расслоение: «новая вторичка» (дома до 10–15 лет, современные планировки, развитая инфраструктура) дорожает и сохраняет ликвидность, тогда как старый панельный фонд показывает стагнацию цен и растущие сроки экспозиции.

Ввод жилья в Уфе в 2025 году составил 1,07 млн кв. м, что на 5,7% меньше, чем годом ранее, хотя показатель превысил плановые ориентиры города.

По республике в 2025 году ввели около 3,02 млн кв. м жилья, что почти на 10% меньше рекордного 2024 года, то есть предложение постепенно сокращается после пиковых лет.

На первичном рынке доля уже готовых квартир в структуре предложения минимальна - около 3,5%, тогда как свыше трети предложения приходится на объекты со сроком сдачи в 2026 году, что означает повышенную долю строящихся проектов и инвестиционных покупок «на котловане»

Замедление ввода при высокой базе предыдущих лет создает предпосылки для дефицита качественных новостроек в среднесрочной перспективе, что будет поддерживать цены в сегменте комфорт- и бизнес-класса.

В то же время высокая доля строящихся объектов делает рынок чувствительным к финансовому состоянию застройщиков и условиям проектного финансирования, что повышает значимость выбора надежных компаний.

Аналитики отмечают, что в 2026 году ключевым фактором выступают «дорогие деньги»: повышение ключевой ставки в 2025 году сделало ипотеку существенно менее доступной, что привело к снижению числа сделок и росту доли покупателей с собственными накоплениями и альтернативными схемами финансирования.

Тем не менее ипотека остается драйвером: даже при высоких ставках она обеспечивает заметную часть спроса, и участники рынка ожидают некоторого оживления во второй половине 2026 года при возможном смягчении условий.

Прогноз на 2026 год по сегментам

Показатель	Новостройки Уфы 2026	Вторичный рынок Уфы 2026
Ожидаемая динамика цен	Умеренный рост порядка 3-7% за год, в лучшем случае близко к инфляции, без повторения скачков 2023–2025 годов.	Слабый рост или стагнация в среднем по городу, при этом «новая вторичка» может добавлять до 5-7%, а старый фонд - практически без роста.
Ликвидность	Умеренная: скорость продаж ниже прошлых лет, но качественные проекты комфорт- и бизнес-класса остаются востребованными.	Расслоенная: ликвидность у современных домов и удачных локаций, удлинение экспозиции старых панельных кварталов.
Основные драйверы	Ограничение нового строительства, затраты застройщиков, инфраструктурные проекты, точечные меры господдержки.	Переориентация спроса на «готовое» жилье, возможности дисконтирования у собственников, конкуренция с новостройками.
Основные риски	Высокие ставки по проектному кредитованию, снижение платежеспособного спроса, заморозка отдельных проектов.	Снижение спроса на морально устаревший фонд, рост времени экспозиции, необходимость дисконтов при продаже.

2026 год в Уфе выглядит годом осторожных сделок: рынок стабилен, но не перегрет, что даёт окно для относительно взвешенных покупок без ажиотажа прошлых лет.

Для личного проживания более рационально ориентироваться на качественную «новую вторичку» и новостройки комфорт-класса с высокой готовностью; для инвестиций - на проекты с вводом в 2026-2027 годах в востребованных локациях, где ограничено новое предложение¹².

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Каждому сегменту присущ свой набор ценообразующих факторов, совокупность которых формирует инвестиционную привлекательность конкретного объекта на рынке. Подробно анализ ценообразующих факторов приведен ниже.

3.6. Основные выводы:

1. В соответствии с первой оценкой Росстата, прирост ВВП по итогам 2025 г. составил 1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 г.¹³

¹² Источник: <https://www.site-rb.ru/blog/analiz-rynka-zhiloy-nedvizhimosti-v-ufe-na-2026-god/>

¹³ Источник: <https://euroexpert.ru/analytics/>, 2025 г.

2. В настоящее время жилищная недвижимость играет важную роль в развитии экономики России. При этом состояние отечественного рынка жилья оказывает существенное влияние на уровень жизни населения страны и ее регионов¹⁴.
3. Основными параметрами, влияющими на стоимость объектов жилого назначения, являются: тип (серия) дома, местоположение, общая площадь, материал стен, этаж, на котором расположен объект недвижимости, физическое состояние, состояние отделки.
4. Самым дорогим в расчете на 1 кв. м является жилье повышенной комфортности, самым дешевым – жилье старого фонда. Середину интервала составляет массовое жилье советской постройки и массовое современное жилье.
5. Ликвидность квартиры зависит от ее характеристик, в частности от площади квартиры. Квартиры меньшей площадью имеют меньший срок экспозиции, поэтому степень ликвидности квартир определяется Оценщиком средняя. Квартиры, общей площадью до 70 кв. м и согласно таблице 1 раздела 1.11 имеют срок ликвидности 4 мес.¹⁵

¹⁴ Источник: <http://moluch.ru/archive/121/33442/>

¹⁵ Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2564-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2021-goda>

4. Выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством по оценочной деятельности и Федеральным стандартом оценки № 1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки № ФСО №I в случае, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, рекомендуется применять сравнительный подход.

Оцениваемый объект представляет собой недвижимое имущество (квартира), расположенное в Октябрьском районе г. Уфа, в панельном доме 1991 года постройки, относящийся к категории «массовое современное жилье».

Рынок вторичной жилой недвижимости в Октябрьском районе г. Уфа развит достаточно хорошо. Активно осуществляются сделки по продаже жилья категории «массовое современное жилье». В распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации о ценах предложений к продаже объектов, которые относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект недвижимости, и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Согласно п. 7д ФСО №7 [4] в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода обоснованным. Рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках данного Отчета определяется с применением только сравнительного подхода, методом сравнения продаж, поскольку поиск предложений к продаже подобных объектов, дал положительный результат.

5. Сравнительный подход

5.1. Методика оценки

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В качестве аналогов принимаются объекты, которые, в силу внешнего подобия и сходства по основным потребительским характеристикам содержат информацию об оцениваемом объекте. Как правило, такие объекты после соответствующих корректировок могут быть «приведены» к объекту оценки.

В рамках сравнительного подхода могут быть оценены лишь те объекты, которые свободно продаются на рынке и являются достаточно ликвидными. Данный подход основан на принципе замещения - покупатель не купит объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога. В соответствии с п.22-д ФСО № 7 каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения).

Согласно п. 22 ФСО № 7 основные элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

В качестве единицы сравнения для оцениваемых квартир в соответствии с принятой практикой принимается единица площади квартиры (цена за 1 кв. м общей площади). Различие по другим характеристикам, также влияющим на стоимость объекта, учитывается введением корректировок.

КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных количественных и качественных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж (качественный метод оценки);
- экспертные методы расчета и внесения поправок (качественный метод оценки);
- статистические методы (количественный метод оценки).

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого объекта-аналога.

Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка цен объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая корректировка цены объекта-аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определенно установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе.

1. Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода. Идеальным результатом корректировки цен аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен близки друг к другу. На практике редко получается получить близкие значения откорректированных цен. Поэтому возможен вариант, когда на этапе согласования предпочтение (наибольший вес) отдается тем ценам объектов-аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки.

5.2. Процесс оценки

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22-г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения является цена за 1 кв. м.

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Был выделен ряд элементов сравнения.

- условия продажи (скидка на торг);
- условия финансирования;
- рыночные условия;

- местоположение;
- общая площадь;
- материал стен;
- этаж расположения;
- тип отделки.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В процессе реализации **3-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади здания. Как уже указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок), следующий: если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком «плюс», если хуже - со знаком «минус».

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Оцениваемый объект расположен в Октябрьском районе г. Уфа, тип планировки – «массовое современное жилье». В связи с чем, корректировки, определяемые Оценщиком на основании исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Квартиры» [16], принимаются только для данной категории квартир.

Объект оценки представляет собой жилое помещение, расположенное на среднем этаже жилого дома, 1991 года постройки. Предполагается, что оцениваемое жилое помещение (квартира) на дату оценки представлено с типовым типом ремонта.

В процессе реализации 1-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию различных источников, содержащих предложения продаж квартир по датам, приближенным к дате оценки.

В качестве аналогов Оценщиком рассматриваются квартиры, сходные по типу планировки («массовое современное жилье») и техническим характеристикам с объектами оценки, расположенные в Октябрьском районе г. Уфа. Оценщик исключает объекты, расположенные на значительном удалении от объекта оценки, а также объекты, отличные по техническим характеристикам от объекта оценки. Описание объектов-аналогов приводится в таблице 7. Источником объявлений служит информация сети Интернет.

В Отчете указаны ссылки на источники информации, в т. ч. на данные Интернет. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае если в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Данные о выбранных объектах-аналогах приведены в таблице 7.

Корректировка на условия продажи (скидка на торг)

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Корректировка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть корректировка на торг. Значение скидки на торг согласно данным, приведенным в «Справочник оценщика недвижимости-2025. Квартиры» [16] представлены в таблице ниже.



Таблица 530. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

В качестве расчетного принимается среднее значение корректировки на торг для массового современного жилья, которое составит 4,7% или **0,953**.

Корректировка на условия финансирования

При нетипичных условиях финансирования сделки с объектом недвижимости (например, в случае ее полного кредитования, отсрочки платежа, дробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется, поэтому необходима корректировка цен сделок с нетипичными условиями финансирования. В случае, если условия финансирования объектов стандартны, корректирующий коэффициент составляет не вводится.

В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают либо незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировка составит **1,00**.

Корректировка на рыночные условия

Дата публикации объявлений о продаже аналогов оказывает влияние на стоимость квартиры. В случае, если дата оценки отличается от даты предложения, следует вводить корректировку, в противном случае корректирующий коэффициент составит 1.

В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают либо незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировка составит **1,00**.

Корректировка на местоположение

Местоположение жилого дома, в котором расположена квартира, оказывает достаточно большое влияние на стоимость квартиры. В случае, если месторасположение объектов аналогов не сопоставимо с местоположением объекта оценки, следует вводить корректировку, в противном случае корректирующий коэффициент составит 1.

Объект оценки и все отобранные аналоги располагаются в Октябрьском районе г. Уфа, в локации расположения объекта оценки. Корректировка на местоположение составит 1.

Расположение оцениваемого объекта и объектов - аналогов на карте представлено на рисунке ниже:

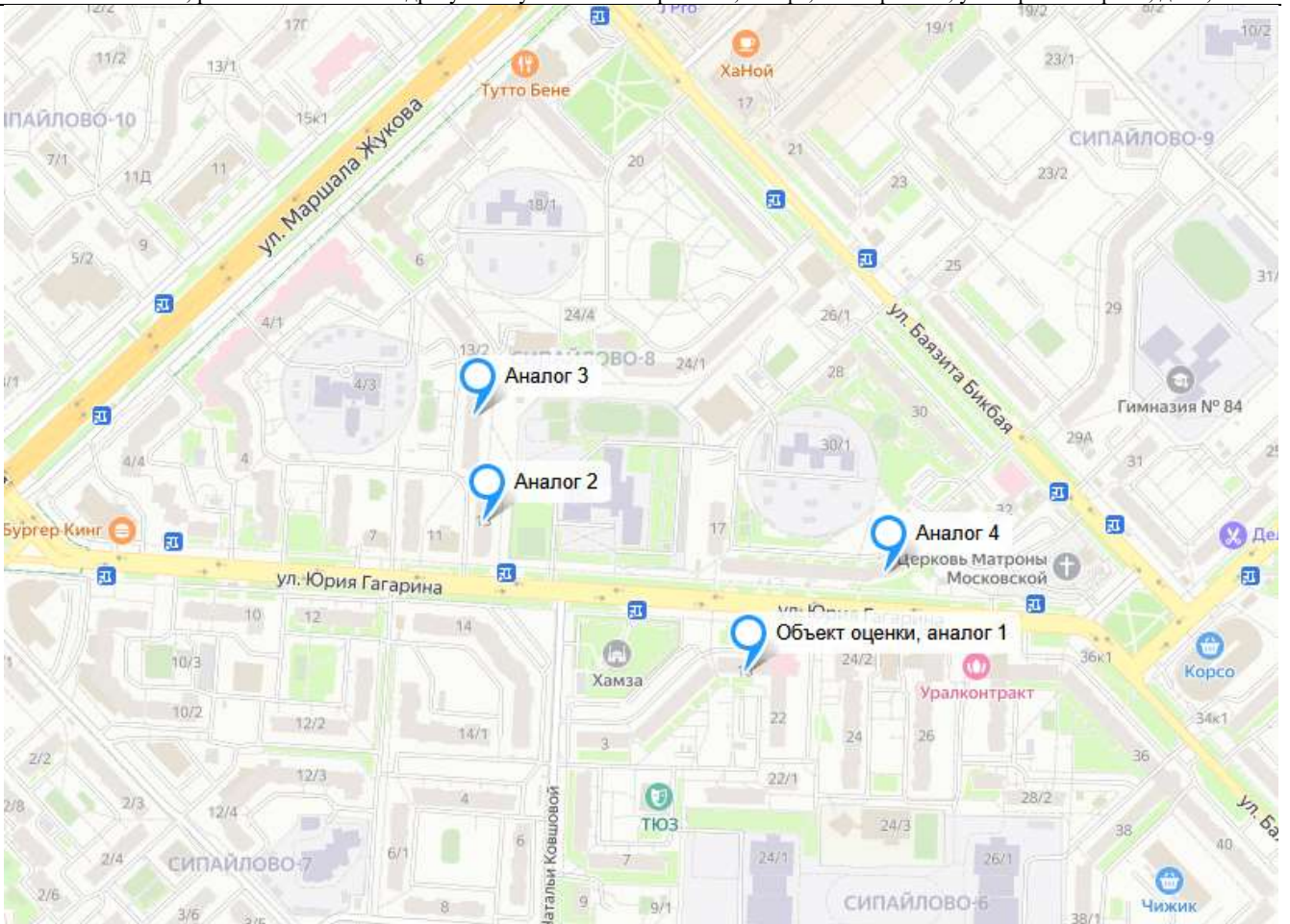


Рис. 4. Локальное местоположение оцениваемого объекта и объектов - аналогов¹⁶.

Корректировка на общую площадь

Данная поправка учитывает существенно влияющий на рыночную стоимость недвижимости такой факт, как площадь. Объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности крупных объектов. Корректировка на масштаб приведена в таблице ниже, которая составлена на основании данных исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Квартиры» [16].



Таблица 237. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м	аналог			
	<30	30-50	50-90	>90
объект оценки	1.00	1.06	1.09	1.12
<30	0.95	1.00	1.03	1.06
30-50	0.92	0.97	1.00	1.03
50-90	0.89	0.94	0.97	1.00
>90				

¹⁶ <https://yandex.ru/map-constructor/>, 2026 г.

Площадь объекта оценки, как и объектов-аналогов №№1-3, относится к диапазону «30-50», корректировка **1,00**. Площадь объекта-аналога №4 относится к диапазону «50-90», корректировка **1,03**.

Корректировка на тип(серию)дома

Одним из важнейших параметров, которые влияют на стоимость жилья, является время постройки и тип (серия) дома, в котором расположена квартира. В случае, если объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по типу (серии) дома, корректирующий коэффициент составляет 1. В противном случае вводится корректирующий коэффициент.

Объект оценки и все отобранные аналоги относятся к категории «массовое современное жилье». Корректировка составит **1,00**.

Корректировка на материал стен

Материал стен жилого дома, в котором расположена квартира, оказывает влияние на стоимость квартиры. Корректировка на материал стен приведена в таблице ниже, которая составлена на основании данных исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Квартиры» [16].



Таблица 181. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,04	1,09
	монолитные стены	0,96	1,00	1,05
	панельные стены	0,91	0,95	1,00

Объект оценки и все отобранные аналоги имеют материал стен панель. Для всех аналогов корректировка составит **1,00**.

Корректировка на этаж

Как правило, стоимость квартиры зависит от этажа, на котором она расположена. Корректировка на этаж приведена в таблице ниже, которая составлена на основании данных исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Квартиры» [16].



Таблица 248. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог			
	средний этаж	последний этаж	первый этаж	
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,11
	последний этаж	0,98	1,00	1,09
	первый этаж	0,90	0,92	1,00

Объект оценки, как и все отобранные объекты-аналоги, расположен на среднем этаже, корректировка **1,00**.

Корректировка на тип отделки

Объекты жилой недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

Существуют разные типы ремонта жилой недвижимости. Анализ сети интернет показал, что названия видов ремонта разнообразны, но по содержанию можно выделить следующие:

комфортный ремонт (отделка «премиум») - содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные;

- **типовой ремонт (отделка «стандарт»)** - перепланировки квартир, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев;
- **требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)** - подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки;
- **требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)** - предполагает необходимость полной качественной отделки с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

Корректировка на потребность в ремонте приведена в таблице ниже, которая составлена на основании данных исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Квартиры» [16].



Состояния отделки	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,22	1,36
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,20
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,83	1,00	1,12
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,83	0,90	1,00

Объект оценки, как и все отобранные объекты-аналоги, обладает типовым ремонтом, корректировка **1,00**.

Итоговая таблица расчета рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Расчет цен аналогов с учетом поправок и удельной стоимости объекта оценки приводится в таблице 8.

Результаты корректировки цен аналогов для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта

Таблица 8

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения	руб.		5 150 400	4 790 000	4 350 000	7 000 000
Площадь квартиры	кв. м.	43,3	42,3	40	33,1	60,1
Цена предложения	руб./кв. м		121 759	119 750	131 420	116 473
Скидка на торг	доли ед.		0,953	0,953	0,953	0,953
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		116 036	114 122	125 243	110 999
Условия финансирования		Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования
Корректировка на условия финансирования	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		116 036	114 122	125 243	110 999
Дата предложения			Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026
Корректировка на дату предложения	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		116 036	114 122	125 243	110 999
Тип (серия) дома		массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье
Корректировка на тип (серию) дома	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		116 036	114 122	125 243	110 999
Местоположение		Октябрьский район, Юрия Гагарина, 18-5	Октябрьский район, Юрия Гагарина, 18	Октябрьский район, Юрия Гагарина, 13	Октябрьский район, Юрия Гагарина, 13/1	Октябрьский район, Юрия Гагарина, 19
Корректировка на местоположение	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		116 036	114 122	125 243	110 999
Площадь квартиры	кв. м	43,3	42,3	40	33,1	60,1
Корректировка на масштаб	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,03
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		116 036	114 122	125 243	114 329
Материал стен		панельные	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка на материал стен	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		116 036	114 122	125 243	114 329
Этаж/Этажность		2/9	5/9	2/9	3/9	3/9
Корректировка на этаж	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		116 036	114 122	125 243	114 329
Состояние квартиры		типовой	типовой	типовой	типовой	типовой
Корректировка на состояние квартиры	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		116 036	114 122	125 243	114 329

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВАНИЯ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве расчетной принимается среднее из скорректированных цен предложений, что составляет 117 433 руб./кв. м.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, производится по формуле, представленной ниже:

$$РСи = S_{00} * PC1 \text{ кв.м, где}$$

РСи – итоговая рыночная стоимость, руб.

S₀₀ – площадь оцениваемого объекта, кв.м.

PC1 кв.м – рыночная стоимость за 1 кв.м

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице 9:

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 9

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб./ кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), кадастровый номер 02:55:020506:604, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5	43,3	117 433	5 084 849

6. Согласование результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки дало следующие результаты:

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 10

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Жилое помещение (квартира), кадастровый номер 02:55:020506:604, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5	5 084 849	Не применялся	Не применялся

Поскольку оценка рыночной стоимости объекта оценки производилась в рамках одного подхода (сравнительного), согласование результатов оценки данного объекта не требуется.

Согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки приведена в следующей таблице:

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 11

Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), кадастровый номер 02:55:020506:604, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5	5 084 849

Таким образом, после округления рыночная стоимость недвижимого имущества, представляющего собой жилое помещение, кадастровый номер: 02:55:020506:604, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5, на «04» мая 2026 г. составляет:

Таблица 12

Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), кадастровый номер 02:55:020506:604, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5	5 080 000

Округление полученных результатов производилось для удобства пользования Отчетом и не увязано с точностью полученных результатов. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

7. Расчет рыночной стоимости 1/6 доли объекта оценки

Покупка доли в жилом доме одна из самых сложных сделок приобретения жилой недвижимости, поскольку собственники долей довольно часто не имеют возможности решить вопросы мирным путем, помимо этого границы владений никак не определены физически. Доля, как правило, приобретается с целью выкупа оставшейся доли у совладельцев в будущем. В случае продажи доли имеет место быть скидка на долю. Ниже приведена таблица скидок в зависимости от размера доли.

Размер скидок в зависимости от размера доли¹⁷

Таблица 13

Доля в праве собственности, %	Вид недвижимости		
	Жилая	Офисная	Производственно-складская
До 1/10	80-85%	65-70%	-
От 1/10 до 1/4	50-65%	40-45%	25-40%
От 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
От 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
От 3/4 до 9/10	5-15%	50-10%	3-10%

Таким образом, корректировка на долю составит 57,5% для доли 1/5 (как среднее значение между 50-65%).

Наименование	Формула	Рыночная стоимость, 1/6 доли в праве руб.	Рыночная стоимость, 1/6 доли в праве руб., округ.
Жилое помещение (квартира), кадастровый номер 02:55:020506:604, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5	$5\,080\,000 * 1/6 * (100\% - 57,5\%)$	359 833	360 000

Таким образом, рыночная стоимость 1/6 доли недвижимого имущества, представляющего собой жилое помещение, кадастровый номер: 02:55:020506:604, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5, при условии реализации 1/6 доли в праве на вышеуказанное недвижимое имущество (02:55:020506:604) на «04» мая 2026 г. составляет:

360 000 (Триста шестьдесят тысяч) рублей.

8. Подпись оценщика

_____/Кононюк М.Н. /

¹⁷ Источник: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/ОБ>

9. Источники и литература

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО №I)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
8. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7). Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.
9. Свод стандартов и правил РОО 2020 от 29.12.2020 (Протокол №29 Совета РОО от 29.12.2020)

СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

10. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) /Госгражданстрой. – М.: Прейскурант, 1988. – 72 с.
11. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
12. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001.- 352 с.
13. Е. И. Тарасевич. Оценка недвижимости. - Санкт-Петербург. Изд-во СПбГТУ, 1997
14. РМГ 43-2001. Рекомендации по межгосударственной стандартизации. Государственная система обеспечения единства измерений. Применение «Руководства по выражению неопределенности измерений».
15. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Информ-Оценка». «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7). Часть 1», Нижний Новгород, ООО «РАСТР», 2015 г
16. Справочник Оценщика и судебного эксперта -2025. Жилая недвижимость. Квартиры.». Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Соловьева А.С., Шмыкова К.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Приложение 1

Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Недвижимость [12]

Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60
Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	61-80

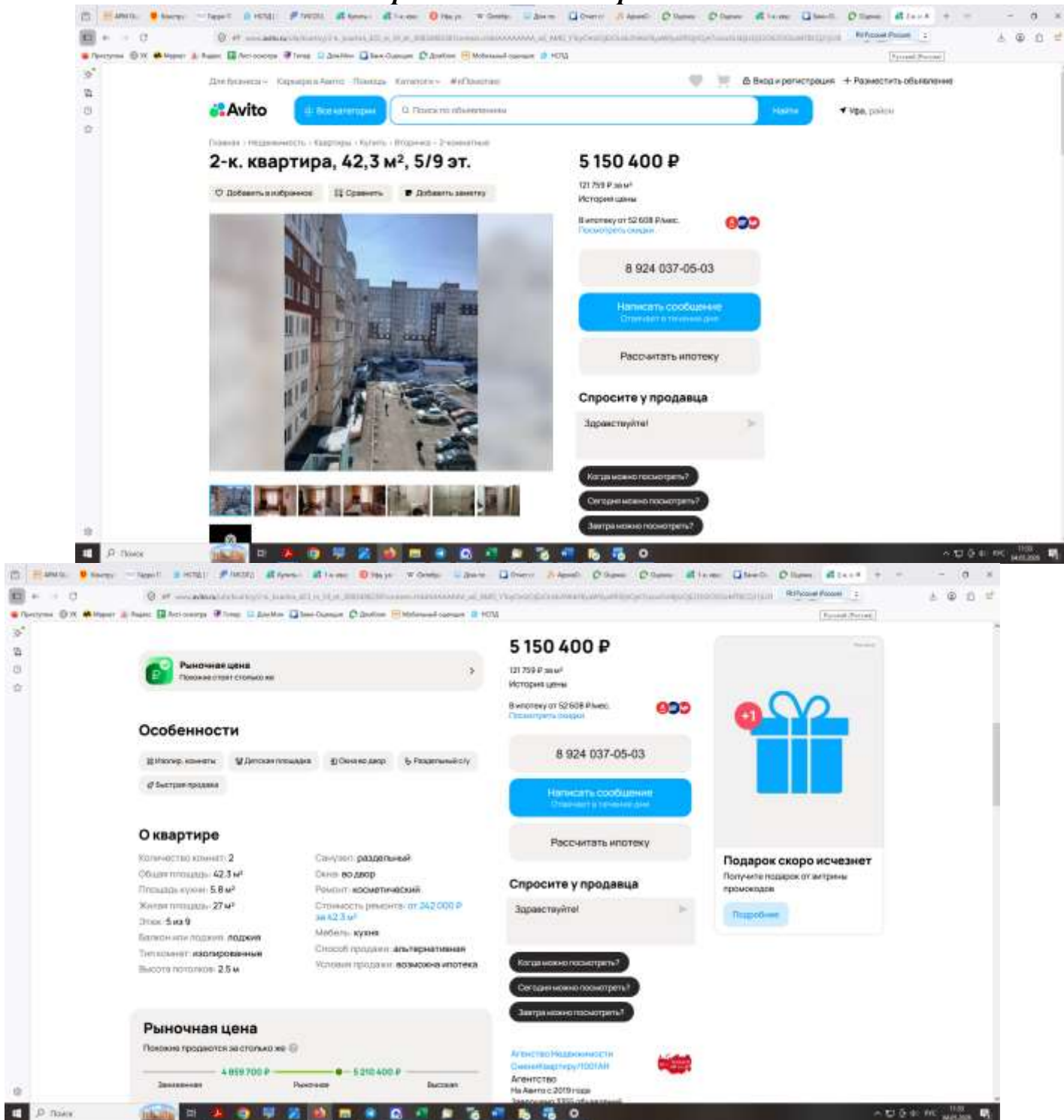
Приложение 2

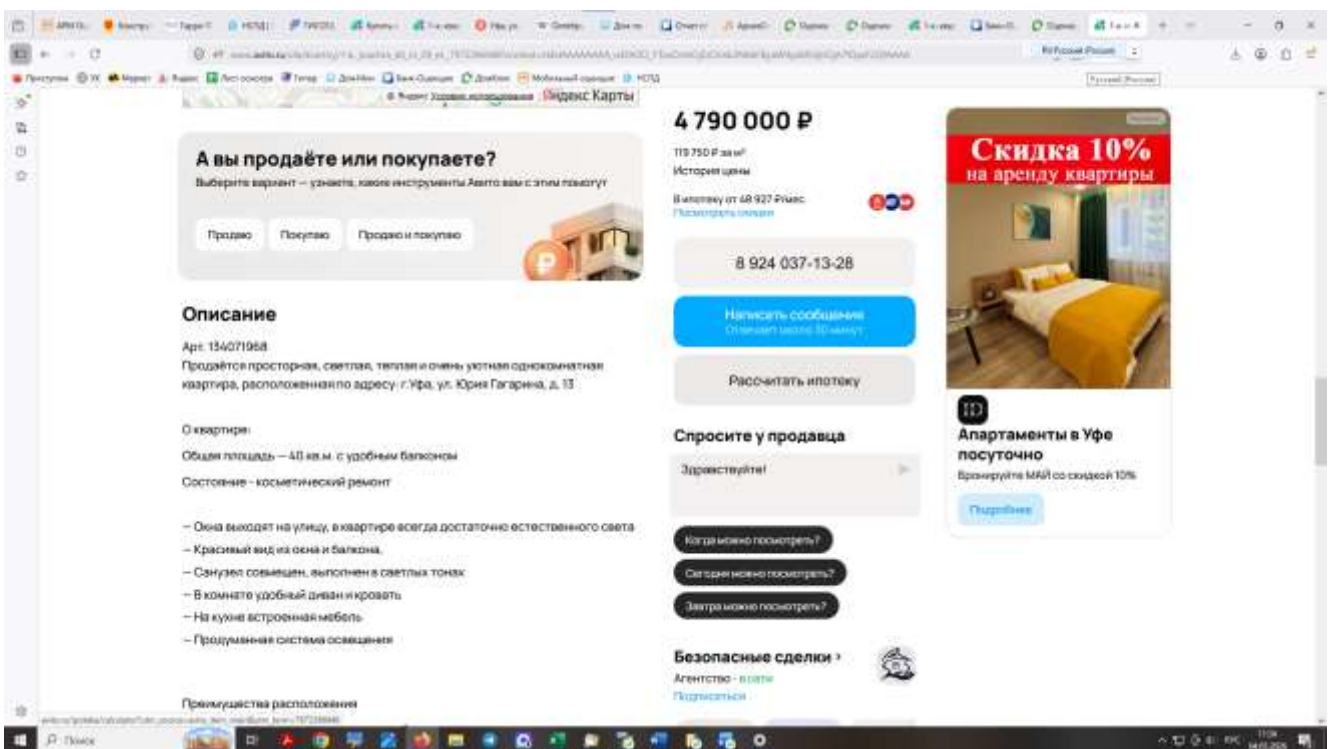
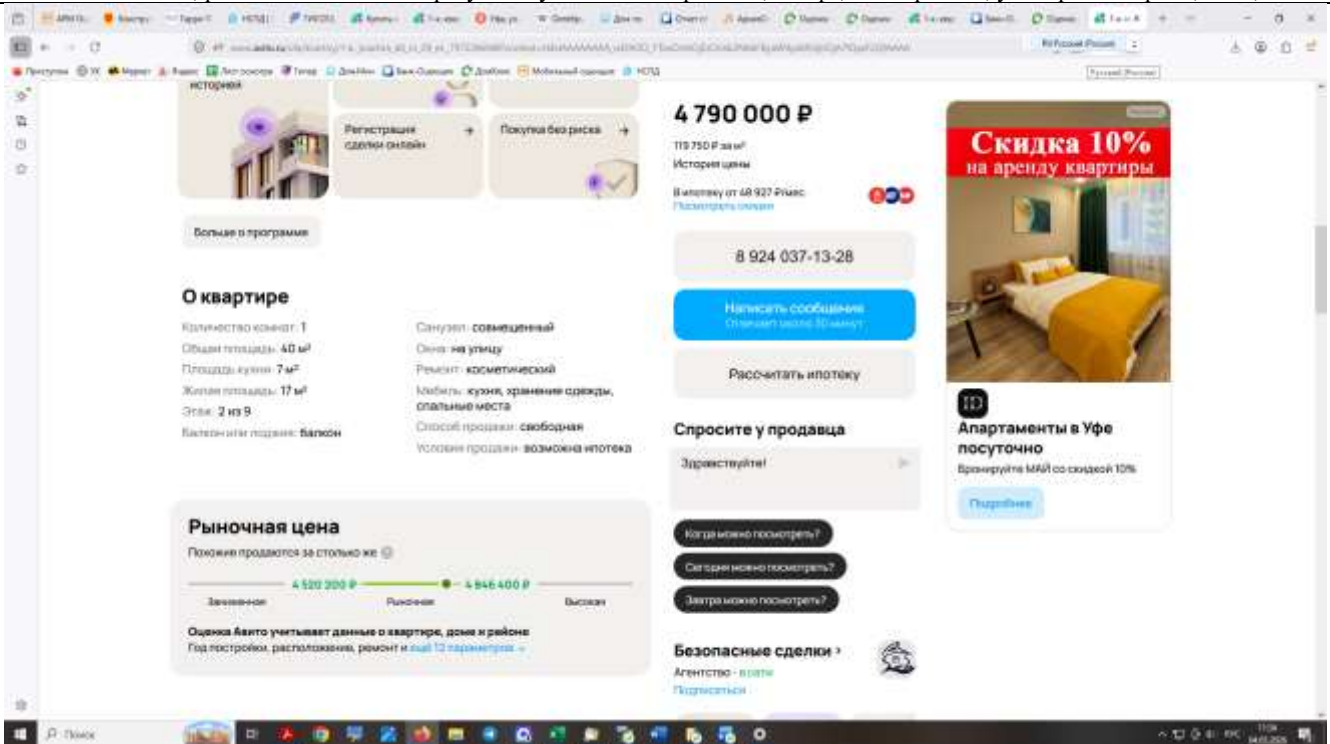
Фотоматериалы



Приложение 3

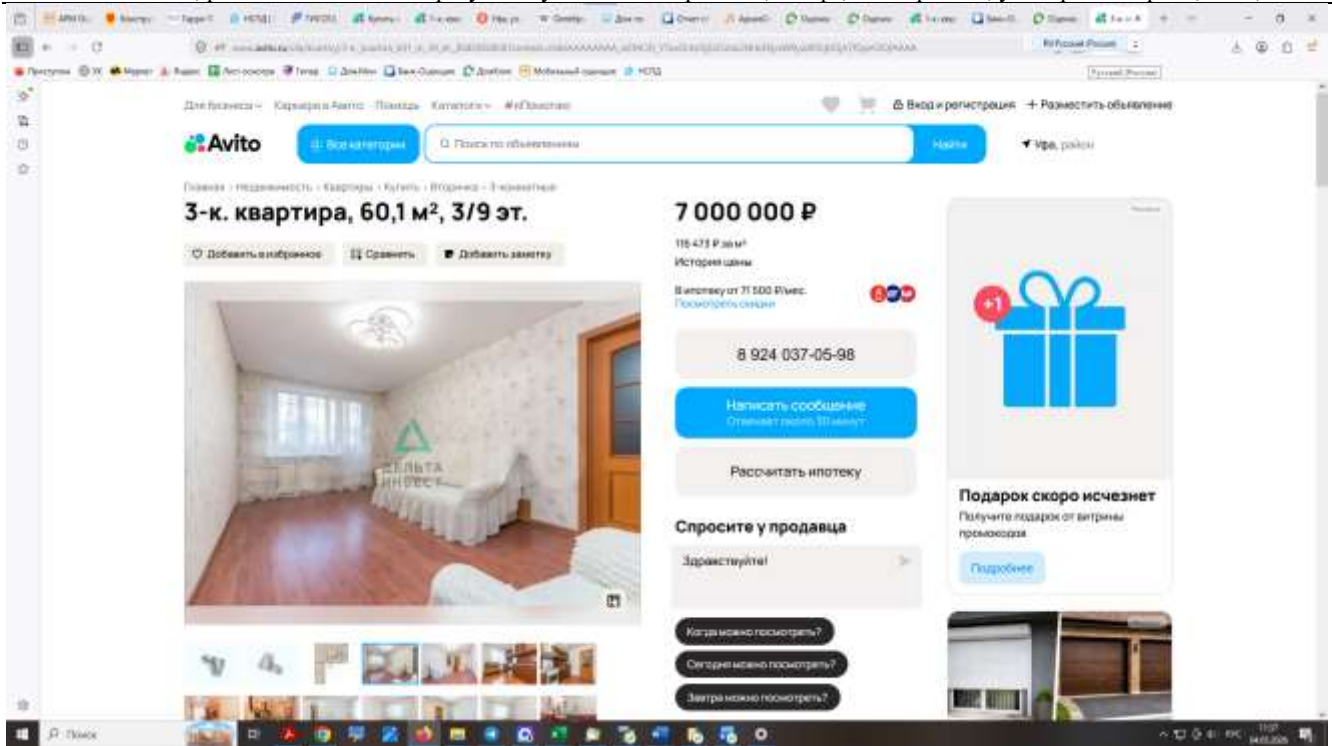
Материалы сети Интернет

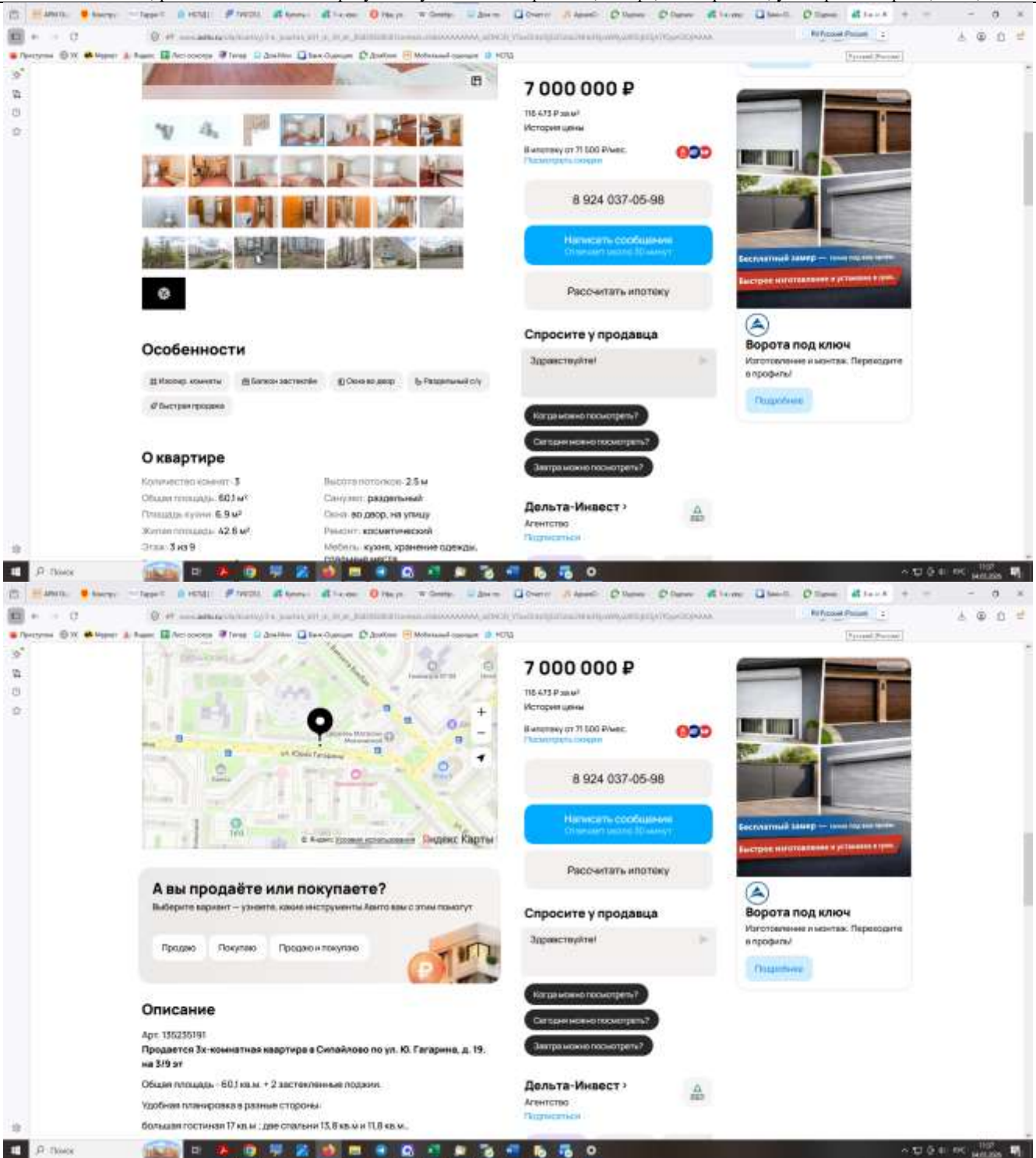




[https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/1-](https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_29_et._7972396948?context=H4sIAAAAAAAAA_wEaOD_YToxOntzOjEzbnBhYyBkaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

[k_kvartira_40_m_29_et._7972396948?context=H4sIAAAAAAAAA_wEaOD_YToxOntzOjEzbnBhYyBkaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_29_et._7972396948?context=H4sIAAAAAAAAA_wEaOD_YToxOntzOjEzbnBhYyBkaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)





https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/3-k_kvartira_601_m_39_et_8045950858?context=H4slIAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Копии документов Оценщика



Выписка

из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Кононюк Марии Николаевны

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации) о том, что

Кононюк Мария Николаевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 21.09.2018г. за регистрационным № 707
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 037075-1 от 24.05.2024г. по направлению «Оценка недвижимости»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Образование:

Диплом ВСА 0048155 выдан 01.07.2003, ГОУ ВПО «Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского» (высшее)

Диплом ИП № 450995 выдан 01.02.2005, ГОУ ВПО «Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского» (переподготовка в области оценки)

Свидетельство 21 выдан 20.04.2012, ФГБОУ ВПО «Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского» (переподготовка в области оценки)

Место и характер работы: ООО «ПЦФКО-Орион» - основной

Стаж в оценочной деятельности (лет) – 20

Договор обязательного страхования профессиональной ответственности оценщика:

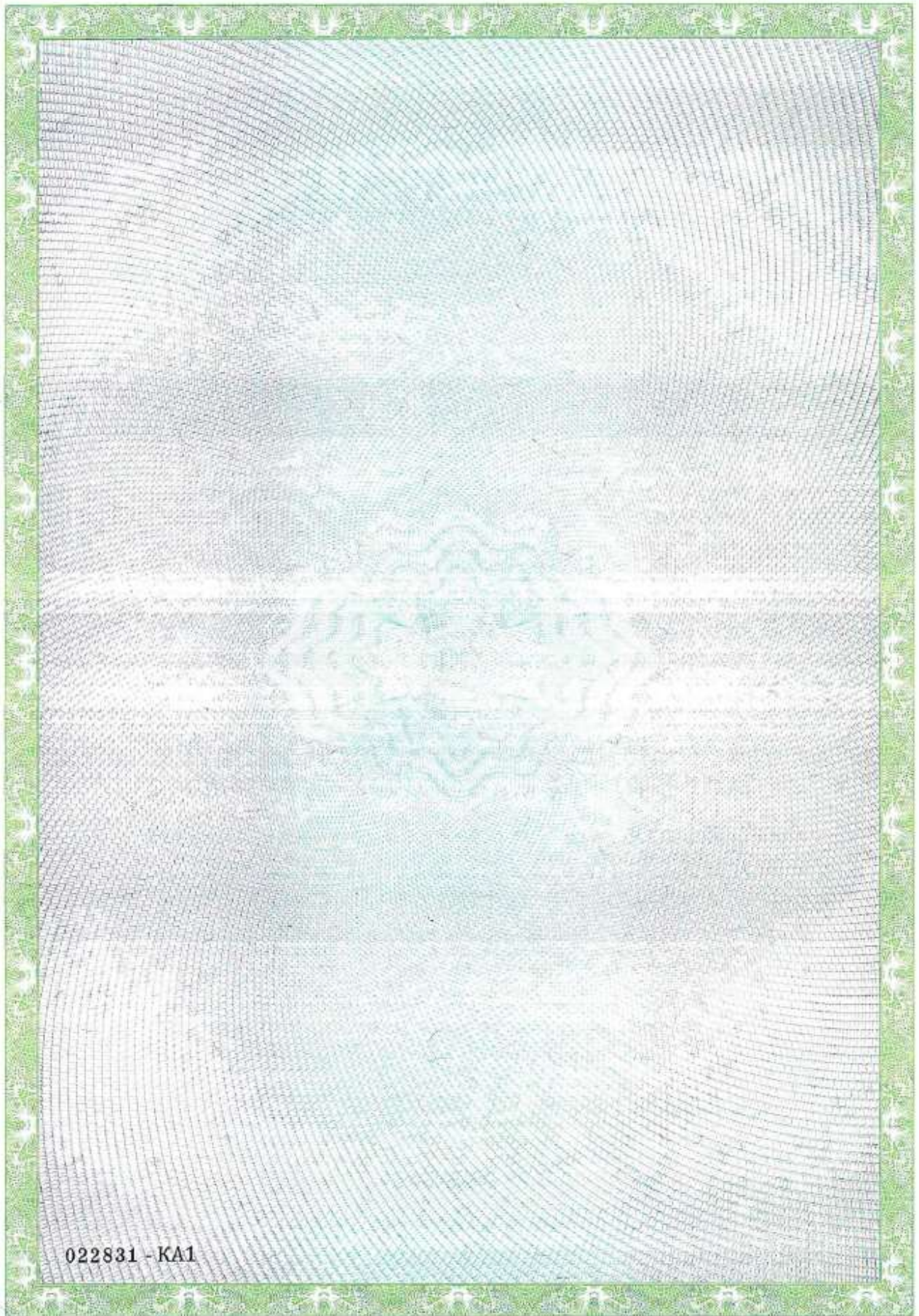
1) № 433-542-155352/24 от 14.10.2024 г., СПАО «Ингосстрах» (лицензия СИ № 0928 от 23.09.2015 г.), страховая сумма 10 000 000 рублей, срок действия с 28.11.2024 г. по 27.11.2025 г.

2) 2500SB40R7221 от 27.09.2025 г., САО «ВСК» (лицензия СИ № 0621 от 11.09.2015 г.), страховая сумма 300 000 рублей, срок действия с 28.09.2025 г. по 27.09.2026 г.

Договор страхования юридического лица, с которым заключен трудовой договор: № 922/2707464833 от 06.11.2024 г., САО «РЕСО-Гарантия» (лицензия СИ № 1209 от 22.02.2022 г.), страховая сумма 500 000 000 рублей, срок действия с 13.11.2024 г. по 12.11.2025 г.







ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-542-217913/25

«30» сентября 2025 г.

г. Нижний Новгород

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Копынок Мария Николаевна**
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 22 05 №709545 выдан УПРАВЛЕНИЕМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ КАНАВИНСКОГО РАЙОНА ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА 25.03.2006 г.
E-mail: mariakopynok@yandex.ru
Тел.: 79026882300

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Питинская, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Нижегородской области
603140 г.Нижний Новгород, пер.Мотальный, д.8, оф.В-133
E-mail: Aleksandr.Dubinin@ingos.ru
Тел.: (831) 220-06-77

Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА). РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

3.1. С «28» ноября 2025 г. по «27» ноября 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).

3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **10 100 000,00 (десять миллионов сто тысяч рублей)**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2 и 4.3 настоящего Договора.

4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **10 000 000,00 (десять миллионов рублей)**, в том числе:

4.2.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **10 000 000,00 (десять миллионов рублей)**.

4.3. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей)**.

4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **5 100,00 (пять тысяч сто рублей)** за период страхования.

5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по «28» ноября 2025 г.

5.3. При неплате 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. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ):

7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее –

Страхователь:

Страховщик:

Третьи лица (Выгодоприобретатели).

8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:

8.1 Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.

8.2 Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

9.1 Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

9.2 Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

10.2. 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, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.

11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, доверенных привлекаемым специалистам, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субординатами), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:

12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, понесло или должно будет понести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занесения / записывания стоимости объекта оценки;

12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указанной Страховщиком;

12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;

12.1.4. Расходы на защиту Страхователя 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.

12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.

12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.

12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

13. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.

13.3. Все изменения в условии настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения

Страхователь

2

Страховщик

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2912782948

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (123047, г. Москва, ул. Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027706042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса 07.11.2025г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью “Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки” 603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, дом 2, п. 21 ИНН: 5257039538 E – mail info@pcfko.ru тел. 8(831) 2208270
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 13.11.2025г. по 23 часа 59 минут 12.11.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки со Страхователем, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие настоящего Договора распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты заказчиком Страхователя в период, начиная с 13.11.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, или признанный Страховщиком, факт причинения убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки со Страхователем, возникающие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2912782948 от 07.11.2025г. - Правила страхования.



Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



Приложение 5

Копии документов, предоставленных для проведения оценки

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


Офис филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Ульяновской области
(г. Ульяновск, ул. Кольцевая, д. 50/1)
полное наименование органа регистрации прав

10.09.2025г.

№ КУВИ-001/2025-169527103


На основании запроса от 05.09.2025, поступившего на рассмотрение 05.09.2025, сообщаем, что правообладателю Мустафина Ильфира Мухамматовна; дата рождения: 23.07.1973; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 8018 № 794672 от 08.08.2018 выдан: МВД по Республике Башкортостан; СНИЛС: 030-769-134 44., в период с 01.09.2022 по 05.09.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	02:55:020506:3690	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 26, кв. 14	
		Площадь:	33.7	
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 2/3	
		дата государственной регистрации:	05.02.2014	
		номер государственной регистрации:	02-04-01/061/2014-591	
		основание государственной регистрации:	Договор передачи жилой квартиры в общую долевую собственность, № б/н, выдан 09.06.2006 Договор дарения, № б/н, выдан 27.01.2014	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	02:55:020506:3690-02/125/2025-3
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	02:55:020506:3690-02/141/2025-2
		1.3.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
номер государственной регистрации:	02:55:020506:3690-02/147/2025-1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	02:55:020506:604	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 18, кв. 5	
		Площадь:	43.3	
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/6	
		дата государственной регистрации:	29.08.2019	
		номер государственной регистрации:	02:55:020506:604-02/101/2019-1	
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, № 6/н, выдан 27.08.2019 Документ нотариально удостоверен: 27.08.2019 Врио нотариуса Рылова А.Г. 89/89-н/03-2019-6-359	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	02:55:020506:604-02/125/2025-3
		2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	02:55:020506:604-02/141/2025-2
		2.3.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
номер государственной регистрации:	02:55:020506:604-02/147/2025-1			
3	Получатель выписки		Мустафина Ильфира Мухамматовна	

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
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		