



ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 20-448/42-Н

рыночной стоимости
нежилого помещения с кад. №02:55:010805:1316, общей площадью 352 кв. м.,
расположенного по адресу: Республика Башкортостан,
г. Уфа, Кировский район, ул. Кавказская, д. 24/1

Дата оценки: 12.03.2021 г.

Дата составления отчета: 16.03.2021 г.

ЗАКАЗЧИК:

Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»

Юридический адрес: 450077, РФ, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, 5/3

ИНН 0274100871 КПП 027401001

ОГРН 1040203922660

тел/факс (347) 229-91-00

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Акционерное Общество «Эксперт-Оценка»

Республика Башкортостан, 450054 г. Уфа, Проспект Октября д. 82, оф. 181

телефон (347) 248-80-00, 248-90-00.

ОГРН 1020202856410, дата регистрации 28.10.2002 г.

e-mail: info@expert-o.ru, сайт: www.expert-o.ru

ОЦЕНЩИК:

Комягина Елена Фанисовна

Член СРО – Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Регистрационный номер – 002094.

г. Уфа, 2021 г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

В соответствии с Договором №20-448-Н от 29.05.2020 г., и задания на оценку №42 от 12.03.2021 г. на проведение оценки, АО «Эксперт-Оценка» произвело оценку рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Кавказская, д. 24/1.

Оценка имущества в совокупности со сложившимися физическими и экономическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием рынка проведена на 12.03.2021 г.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки. Характеристика имущества, анализ рынка, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

АО «Эксперт-Оценка» не проводило как часть работы аудиторскую, финансовую иную проверку предоставленной Вами информации, используемой при расчете рыночной стоимости, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на 12.03.2021 итоговая величина права собственности объекта недвижимости- встроенного нежилого помещения с кад. №02:55:010805:1316, назначение: нежилое, общая площадь 352 кв. м., расположенное в жилом доме по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Кавказская, д. 24/1, помещение 1б, принадлежащее правообладателю на правах хозяйственного ведения, с черновой отделкой составляет 13 380 000 (Тринадцать миллионов триста восемьдесят тысяч) рублей с учетом НДС (20,0%).

Отчет выполнен в повествовательной форме. Основная информация и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, отражены в соответствующих частях и разделах отчета. В случае необходимости АО «Эксперт-Оценка» могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

Генеральный директор
АО «Эксперт-Оценка»
Оценщик I категории



С. З. Сарбашев.
Е. Ф. Комягина.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.

3.1. Объект оценки.

- Нежилое помещение, кад. №02:55:010805:1316, назначение: нежилое, общая площадь 352 кв. м., расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Кавказская, д. 24/1, помещение 1б, принадлежащее правообладателю на правах хозяйственного ведения, в том числе: этаж цокольный №б/н, 1 этаж с черновой отделкой.
- Доля в праве собственности с множественностью лиц на земельный участок (кад. №02:55:010805:706), категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ: для проектирования и строительства многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, в микрорайоне "Юрюзань", ограниченном улицами Софьи Перовской, Кавказской, Высотной и продолжением улицы Рабкоров, принадлежащий правообладателю на правах долевой собственности с множественностью лиц. Доля в праве собственности на земельный участок с множественностью лиц, предназначенный для размещения жилого дома, учитывается в стоимости нежилого помещения, встроенного в жилой дом, и отдельно права не учитываются.

3.2. Осмотр объекта оценки.

Осмотр объекта оценки проведен 15.03.2021 в светлое время суток при естественном (внешние фото и часть внутренних фотографий) и искусственном освещении (в неиспользуемых помещениях без освещения), без использования подъемного, диагностического и контрольно-измерительного оборудования.

Осмотр произведен ведущим инженером отдела оценки Ильмурзиным Валерием Ивановичем, который является представителем Исполнителя и действовал на основании договора №63 от 30.04.2006 г.

Во время осмотра объекта оценки проводилась фотосъемка цифровой фотокамерой PANASONIC DMS – TZ35.

Фотографии объекта оценки приводятся в Приложении к настоящему отчету об оценке по состоянию на дату осмотра.

В процессе внешнего осмотра выявлено, что объект оценки - нежилое помещение, кад. №02:55:010805:1316, назначение: нежилое, общая площадь 352 кв. м., расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Кавказская, д. 24/1, принадлежащее правообладателю на правах хозяйственного ведения, находится в состоянии «черновая» отделка, располагается на цокольном этаже и на 1 этаже, расхождений с Техпаспортом и свидетельством на право собственности не обнаружено. На дату оценки нежилое помещение не используется. Перепланировка или реконструкция оцениваемых помещений не выявлена. По сведениям, предоставленным Заказчиком, иные собственники помещений отсутствуют. Долгосрочные договора аренды и иные обременения объекта оценки не предоставлены. Обременения не выявлены.

3.3. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

3.3.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

Данные	Источник получения
Нормативные и правовые акты	➤ Гражданский кодекс РФ часть 1 от 30.11.1994 г. №51-ФЗ с изменениями, актуальными на дату оценки;
	➤ Налоговый кодекс РФ, ч. 1,2 от 05.08.2000 г. №117-ФЗ с изменениями, актуальными на дату оценки;



Рисунок 2. Расположение объектов оценки на карте микрорайона расположения объекта в г. Уфа⁶.

3.5.2. Ближайшее окружение объекта оценки.

Местоположение данного объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью, расположением в общественно-деловом районе г. Уфы, в районе общественно-деловой и жилой застройки.

Окружающая застройка земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Кавказская, д. 24/1, представлена объектами:

- Клиника диагностики,
- Закрытое Сергиевское кладбище
- Жилые дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями торговли, используемые также как офисы компаний, оказание бытовых услуг, общепита и аптеки;
- Школы, детсады и прочие социальные объекты.
- На некотором удалении: Пенсионный фонд РБ, ТВК «Аркаим»

Остановки общественного транспорта (автобус, маршрутное такси) «Аптека №2» и мечеть «Ихлас» располагаются на расстоянии 450-520 м. Остановка железнодорожного транспорта (ст. «Правая Белая») располагается в 4 км. от объекта оценки.

Земельный участок расположен на землях населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения и обслуживания многоэтажного жилого дома с встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения

Привлекательность местоположения.

Местоположение объектов оценки характеризуется как среднее. Ближайшее окружение связано со средней активностью квартала, расположением в зоне жилой, общественно-деловой застройки.

⁶ Источник: Дубль Гис.

3.6.1. Описание земельного участка (кад. № 02:55:010805:706).

3.6.1. Описание земельного участка (кад. № 02:55:010805:706).

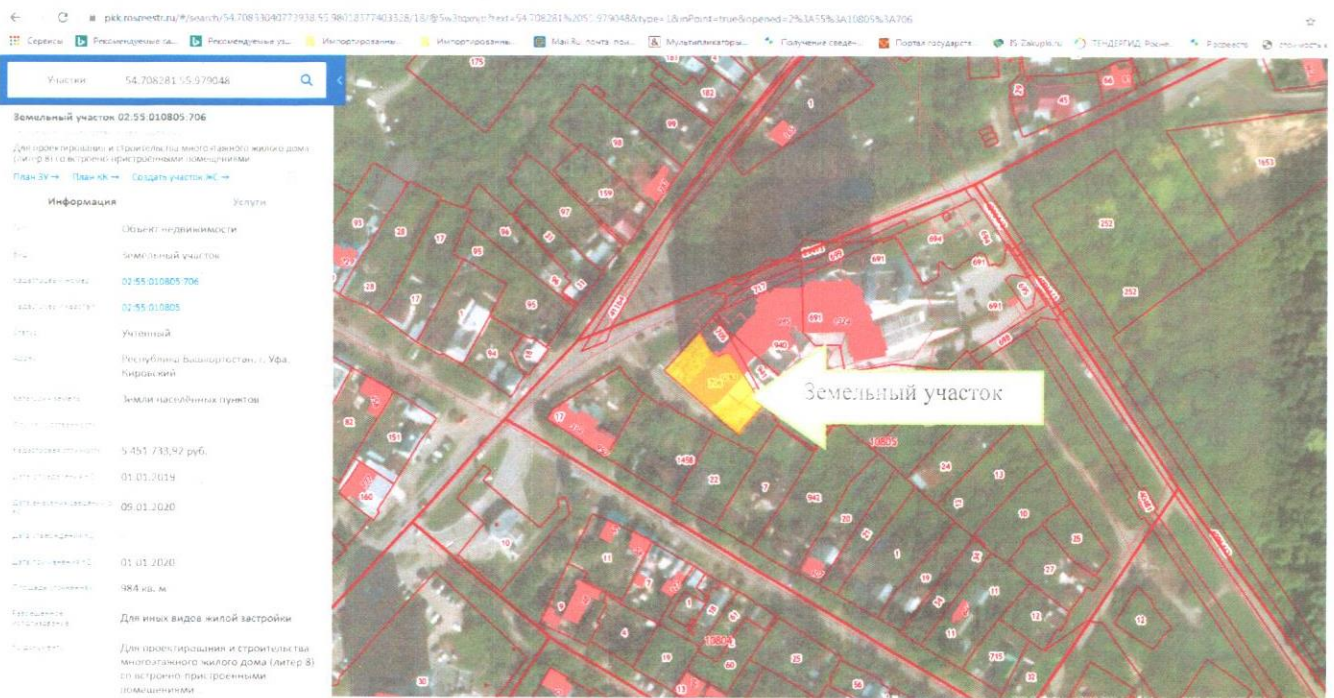


Рисунок 4. Схема земельного участка⁷.

Таблица 3.6.1.1. Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, Кировский р-н. в микрорайоне "Юрюзань", ограниченном улицами Софьи Перовской, Кавказской, Высотной и продолжением улицы Рабкоров
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для иных видов застройки
Кадастровый номер	02:55:010805:706
Площадь земельного участка, м ²	984,0
Кадастровая стоимость, руб.	5 451 733,92
Кадастровая стоимость, руб./ м ²	5 540,38
Оцениваемые имущественные права	право долевой собственности с множественностью лиц
Правообладатель	ГУП «ФЖС РБ» (ИНН 0274100871)
Доля в праве, %	не выделена
Сервитуты и Обременения	не выявлены и не предоставлены
Балансовая стоимость, руб.	данные не предоставлены
Правоустанавливающие документы	абз. 4, ст. 36 Жилищного Кодекса РФ от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 30.12.2020)
Текущее использование	для проектирования и строительства многоэтажного жилого дома (литер 7) со встроенно-пристроенными помещениями
Плотность застройки	средняя
Топография местности	Рельеф участка ровный, благоустроенный.
Форма земельного участка	Неправильной формы
Площадь застройки, кв. м.	Общая площадь застройки не предоставлена

⁷ Источник: <https://plk5.rosreestr.ru>

3.8.1. Описание объекта капитального строительства

Общий вид дома



Окружение



Входная группа (с ул. Кавказская)



Внутренние помещения

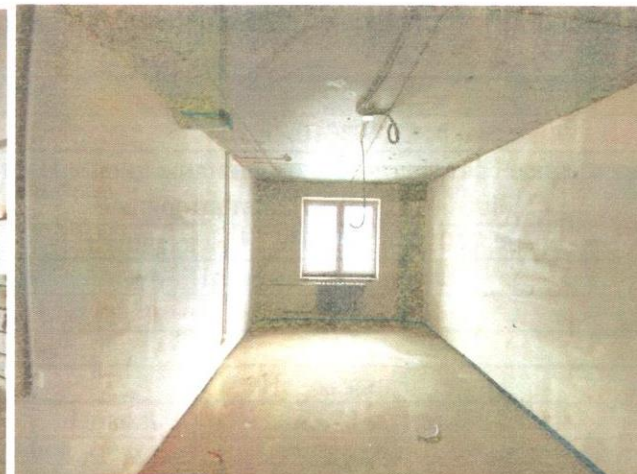
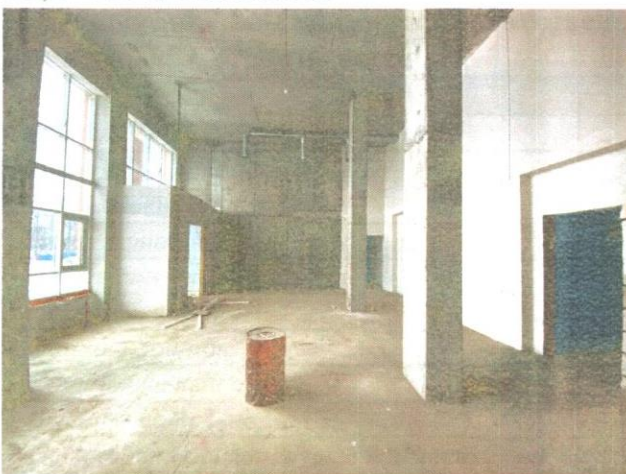


Таблица 3.6.2.1. Описание количественных и качественных характеристик объекта капитального строительства⁸.

Общая характеристика		Первичный объект - Жилое здание		
кадастровый (условный) номер		Не учтен в реестре		
Собственник		Множественность лиц – собственники жилых и нежилых помещений		
Правоустанавливающие документы		Не предоставлены		
Имущественные права		Право собственности		
Обременения		не предоставлены		
Общая площадь жилого дома, кв.м.		7704,0		
Общая площадь жилых помещений, кв. м.		2466,9		
Общая площадь нежилых помещений, кв.м.		597,4		
Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества, кв. м.		1984,9		
Количество этажей, ед.		17		
Количество подъездов		1		
Наличие лифтов		2		
Год постройки		2016		
класс конструктивной системы		КС-4		
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение	Есть, центральное	в рабочем состоянии	
	Теплоснабжение	Есть, центральное	в рабочем состоянии	
	Водоснабжение	Есть, центральное	в рабочем состоянии	
	Водоснабжение горячее с ванными	Есть, центральное	в рабочем состоянии	
	Канализация	Есть, центральное	в рабочем состоянии	
Основные конструкции				
Конструкции	Описание	Состояние	Признаки износа (на основании технического паспорта)	Физический износ, %
Фундамент	ж/б монолитный	отличное	Не выявлены	0,00
Стены	Монолитный каркас с заполнением наружных стен газосиликатными блоками и утеплением	отличное	Не выявлены	0,00
Перекрытия	Ж/б сборные	отличное	Не выявлены	0,00
Кровля	Плоская, рулонная	отличное	Не выявлены	0,00

Таблица 3.6.2.2. Описание количественных и качественных характеристик объекта капитального строительства⁹.

Общая характеристика	Нежилое помещение, этаж цоколь, 1 этаж
кадастровый (условный) номер	№02:55:010805:1316
Правообладатель на правах хозяйственного ведения	ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан» (ИНН 0274100871)
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 01.08.2017 №б/н
Имущественные права	Право собственности
Обременения	Не выявлены
Общая площадь, м ²	352
Строительный объем, м ³	Не указан
Высота потолков, м	Цоколь 1 уровень -5,78 м, 1 этаж -2,60 м
Остаточная балансовая стоимость, руб.	21 327 891,24
Этаж/Этажность	Цоколь -252,8 кв. м., 1 этаж – 99,2 кв. м. жилого дома

⁸ Источник: технический паспорт №48243, информация на сайте: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/9329233#content>

⁹ Источник: технический паспорт №48243 от 21.09.2016, осмотр объекта

Функциональное назначение		Помещение свободного назначения		
Текущее использование		Не используется		
Фактический срок службы, лет		5		
Местоположение		г. Уфа, ул. Кавказская, д. 24/1		
Месторасположение входа к объекту		в районе жилой застройки		
класс конструктивной системы		КС-4		
№ Тех. Паспорта		№48243 от 21.09.2016		
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение	есть	в рабочем состоянии	
	Теплоснабжение	есть	в рабочем состоянии	
Внутренняя отделка				
Вид отделки	Описание	Состояние	Признаки износа	Физический износ, %
Полы	бетонные	хорошее	Не выявлены	0,00
Двери	Входная группа- пластиковые, остальные проемы не установлены	Хорошее	Не выявлены	0,00
Внутренняя отделка	штукатурка	Хорошее	Не выявлены	0,00

Состояние первичного здания и нежилых помещений определено экспертным методом. Состояние здания в целом рассматривается как новое, нежилые помещения в состоянии, не пригодном к использованию (черновая отделка).

Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта проведено на основании предоставленных Заказчиком документов и произведенного осмотра.

Функциональное устаревание объектов недвижимости не выявлено, так как объект пригоден для дальнейшего использования по функциональному назначению, каких-либо дополнительных требований к отделке, конструкциям и планировке объекта нет. Тип строений, отделка, применяемые строительные материалы позволяют отнести оцениваемые помещения к помещениям торгово-офисного назначения.

Внешнее устаревание. Ограничения по использованию под влиянием внешних факторов нет. На законодательном уровне снос объекта не предполагается, запреты на строительство и эксплуатацию существующего здания и нежилых помещений так же не выявлены.

Состояние здания определено экспертным методом с использованием ВСН 53-86 и шкалой экспертных оценок для определения физического износа для объектов недвижимости (нижеприведенная таблица¹⁰). Площадь повреждений определена экспертно и в соответствии с площадью повреждений и признакам износа выбран соответствующий износ по ВСН 53-86.

Экспертный метод – определение количественных и качественных характеристик, показателей, экономических величин, явлений на основе суждений специалиста-эксперта или самого оценщика¹¹.

Таблица 3.6.2.3. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости.

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками	60 - 80

¹⁰ <http://www.valnet.ru/valnet/>

¹¹ А.Б. Борисов Большой экономический словарь, М.: Книжный мир, 2001

Таблица 7.1.2. Объекты- аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости нежилых помещений.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -сравнения					
		1	2	3	4	5	6
Наименование объекта	Нежилые помещения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Офисное помещение	Торговое помещение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Местонахождение	г. Уфа, ул. Кавказская, д. 24/1	г. Уфа, ул. Кавказская, д.24/1	г. Уфа, ул. Б. Московская, 15	г. Уфа, ул. Б. Московская, 13	г. Уфа, ул. Сочинская, 15/1	г. Уфа, ул. Менделеева, 1	
Цена продажи (предложения), руб.	подлежит определению	13 737 600	28 000 000	9 684 400	6 000 000	5 720 000	
Площадь, кв. м.	352	254,4	542,3	156,2	123,5	104	
Цена продажи (предложения) за единицу площади, руб. /кв. м.		54 000	51 632	62 000	48 583	55 000	
Источник информации		https://ufa.cian.ru/sale/commercial/250048524/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/244803479/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/239459350/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/251681720/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/040877/	
Контактные данные продавца		8-917-382-56-26	8-905-181-85-85	8-906-100-75-01	8-987-258-22-52	8-927-323-37-4	
Условия финансирования	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	
Условия продажи	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	
Дата предложения	15.03.2021	фев.21	ноя.20	авг.20	фев.21	сен.20	
Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки)		возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг	
Функциональное назначение	нежилое помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Офисное помещение	Торговое помещение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -сравнения					
		1	2	3	4	5	6
Наличие выхода на красную линию	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Тип помещения	встроенное в жилой дом	встроенное в жилой дом	встроенное в жилой дом	встроенное в жилой дом	встроенное в жилой дом	встроенное в жилой дом	встроенное в жилой дом
Состояние помещений	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да	да	да
Этаж расположения	цоколь, 1 этаж	1 этаж	2 этаж пристроя к жилому дому	1 этаж жилого дома	2 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома
Благоустройство территории	благоустроенный	благоустроенный	благоустроенный	благоустроенный	благоустроенный	благоустроенный	благоустроенный
Подъездные пути, наличие стоянки	обустроенный круглогодичный подъезд, асфальт, стихийная стоянка для легковых машин	обустроенный круглогодичный подъезд, асфальт, стихийная стоянка для легковых машин	обустроенный круглогодичный подъезд, асфальт, стихийная стоянка для легковых машин	обустроенный круглогодичный подъезд, асфальт, стихийная стоянка для легковых машин	обустроенный круглогодичный подъезд, асфальт, стихийная стоянка для легковых машин	обустроенный круглогодичный подъезд, асфальт, стихийная стоянка для легковых машин	обустроенный круглогодичный подъезд, асфальт, стихийная стоянка для легковых машин
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости - нежилого помещения, общей площадью 352 кв. м.

Таблица 7.1.3

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения					
			1	2	3	4	5	6
Цена продажи (предложения) за единицу площади	руб. /м ²	подлежит определению	54 000	54 000	51 632	62 000	48 583	55 000
Рыночные (базовые) корректировки								
Имущественные права	%	собственность	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Корректировка</i> скорректированная стоимость	руб. /м ²	-	54 000	54 000	51 632	62 000	48 583	55 000
Условия финансирования		за счет собственных средств; безналичный платеж; без расщочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без расщочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без расщочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без расщочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без расщочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без расщочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без расщочки оплаты
<i>Корректировка</i> скорректированная стоимость	руб. /м ²	-	54 000	54 000	51 632	62 000	48 583	55 000
Условия продажи		-	публичная oferta	публичная oferta	публичная oferta	публичная oferta	публичная oferta	публичная oferta
<i>Корректировка</i> скорректированная стоимость	руб. /м ²	-	54 000	54 000	51 632	62 000	48 583	55 000
Условия продажи (анализ взаимоотношений между продавцами и покупателями)		-	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг
<i>Корректировка</i> скорректированная стоимость	руб. /м ²	-	-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%
Расходы, сделанные сразу же после покупки		не требуются	45 522	45 522	43 526	52 266	40 955	46 365
<i>Корректировка</i> скорректированная стоимость	руб. /м ²	0	45 522	45 522	43 526	52 266	40 955	46 365
Рыночные условия Дата предложения (дата проведения оценки)		15.03.2021	03.02.2021	03.02.2021	13.11.2020	21.08.2020	26.02.2021	16.09.2020
<i>Корректировка</i> скорректированная стоимость	руб. /м ²	-	45 522	45 522	43 526	52 266	40 955	46 365
скорректированная стоимость	руб. /м²	-	45 522	45 522	43 526	52 266	40 955	46 365

Корректировки на основные параметры объекта

Состояние помещений	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка
<i>Корректировка</i>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да	да	да
<i>Корректировка</i>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Тип помещения	встроенное в жилой дом	встроенное в жилой дом	встроенное в жилой дом	встроенное в жилой дом	встроенное в жилой дом	встроенное в жилой дом	встроенное в жилой дом
<i>Корректировка</i>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Площадь	кв. м.	352,00	254,40	352,00	542,30	156,20	104,00
<i>Корректировка</i>	%	-4,10%	-4,10%	0,00%	5,73%	-9,95%	-14,55%

Корректировки на местоположение

Район местоположения	г. Уфа, ул. Кавказская, д. 24/1	г. Уфа, ул. Кавказская, д. 24/1	г. Уфа, ул. Кавказская, д. 24/1	г. Уфа, ул. Б. Московская, 15	г. Уфа, ул. Б. Московская, 13	г. Уфа, ул. Сочинская, 15/1	г. Уфа, ул. Менделеева, 10
Направление города	Зеленая Роща	Зеленая Роща	Зеленая Роща	Зеленая Роща	Зеленая Роща	Зеленая Роща	Зеленая Роща
Окружение	жилая, общественно-деловая застройка	жилая, общественно-деловая застройка	жилая, общественно-деловая застройка	жилая, общественно-деловая застройка	жилая, общественно-деловая застройка	жилая, общественно-деловая застройка	жилая, общественно-деловая застройка
Благоустройство территории	благоустроена	благоустроена	благоустроена	благоустроена	благоустроена	благоустроена	благоустроена
<i>Корректировка</i>	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Подъездные пути, наличие стоянки	обустроенный круглогодичный подъезд, асфальт, стихийная стоянка для легковых машин	обустроенный круглогодичный подъезд, асфальт, стихийная стоянка для легковых машин	обустроенный круглогодичный подъезд, асфальт, стихийная стоянка для легковых машин	обустроенный круглогодичный подъезд, асфальт, стихийная стоянка для легковых машин	обустроенный круглогодичный подъезд, асфальт, стихийная стоянка для легковых машин	обустроенный круглогодичный подъезд, асфальт, стихийная стоянка для легковых машин	обустроенный круглогодичный подъезд, асфальт, стихийная стоянка для легковых машин
Наличие выхода на красную линию	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка</i>	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировки на коммуникации

Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
<i>Корректировка</i>	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Дополнительные корректировки

Этаж расположения	цоколь - 252,8 кв.м., 1 этаж - 99,2 кв. м.	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж пристройка к жилому дому	1 этаж жилого дома	2 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома
<i>Корректировка</i>	%	-15,80%	-15,80%	-15,80%	-3,22%	-15,80%	-3,22%	-15,80%
Функциональное назначение	нежилое помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Офисное помещение	Торговое помещение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
<i>Корректировка</i>	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отклонения от функционального использования	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка</i>	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, входящего в состав объекта	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка</i>	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Общая коррекция по 2 этапу поправок</i>		-19,25%	-15,80%	-15,80%	2,33%	-24,18%	-15,45%	-28,05%
скорректированная стоимость	руб. /м ²	36 757	38 330	39 629	44 540	39 629	34 628	33 358
Общая валовая коррекция		17 243	15 670	22 371	7 092	22 371	13 955	21 642
Весовой коэффициент		0,165	0,168	0,154	0,186	0,154	0,172	0,156
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС	руб. /м ²		38 014					
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС	руб.		13 380 000,00					

Таблица 7.2.1.1

Нежилое помещение, этаж цоколь, №б/н, 1 этаж			
Рассматриваемый подход	Стоимость руб.	Вес	Рыночная стоимость руб.
Затратный		0,000	0
Сравнительный	13 380 000	1,000	13 380 000
Доходный		0,000	0
Рыночная стоимость с НДС с учетом округления		1,000	13 380 000
Рыночная стоимость, руб. /м²			38 011

7.2.2. Анализ расхождения существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами.

Анализ расхождения не проводился. Поскольку применялся один метод в рамках сравнительного подхода.

7.2.3. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на 12.03.2021 итоговая рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости- встроенного нежилого помещения с кад. №02:55:010805:1316, общей площадью 352 кв. м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Кавказская, д. 24/1, помещение 1б составляет 13 380 000 (Тринадцать миллионов триста восемьдесят тысяч) рублей с учетом НДС (20,0%).

8. ПРИЛОЖЕНИЯ.

№ п/п	Наименование	Кол-во страниц	Номера страниц
8.1.	Фото объекта оценки	6	75-80
8.2.	Копии документов, предоставленных Заказчиком	13	81-93
8.3.	Копии источников информации и полученных сведений, использованных при проведении оценки Оценщиком.	21	94-114
8.4.	Копии документов, регламентирующие деятельность Исполнителя и Оценщика.	6	115-120
8.5.	Заключения специальных экспертиз	Не проводились	

3.1. Фото объектов оценки.

Внешний вид и окружающая застройка.





Помещения цокольного этажа.



