

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 20-448/40-Н

рыночной стоимости
нежилого помещения с кад. №02:55:030135:554, общей площадью 98,7 кв. м.,
расположенного по адресу: Республика Башкортостан,
г. Уфа, Калининский район, ул. Черниковская, д. 16

Дата оценки: 12.03.2021 г.

Дата составления отчета: 17.03.2021 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 №40 от 12.03.2021 г. на проведение оценки, АО «Эксперт-Оценка» произвело оценку рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ул. Черниковская, д. 16, номер на поэтажном плане 250, 1 этаж.

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 раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

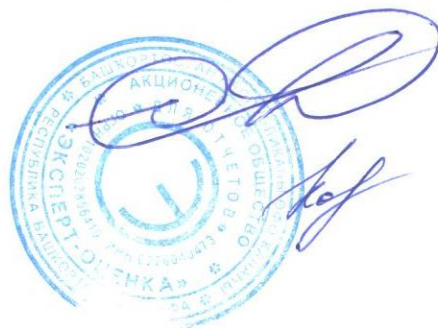
АО «Эксперт-Оценка» не проводило как часть работы аудиторскую, финансовую иную проверку предоставленной Вами информации, используемой при расчете рыночной стоимости, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

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. №02:55:030135:554, назначение: нежилое, общая площадь 98,7 кв. м., расположенное в жилом доме по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ул. Черниковская, д. 16, принадлежащее правообладателю на правах хозяйственного ведения, в том числе: этаж 1, номер на поэтажном плане №250 с черновой отделкой составляет 3 580 000 (Три миллиона пятьсот 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. №02:55:030135:554, назначение: нежилое, общая площадь 98,7 кв. м., расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ул. Черниковская, д. 16, принадлежащее правообладателю на правах хозяйственного ведения, в том числе: этаж 1, номер на поэтажном плане №250 с черновой отделкой.

• Доля в праве собственности с множественностью лиц на земельный участок (кад. №02:55:030135:17), категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ: для проектирования и строительства многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, квартал, ограниченный улицами Свободы, Черниковской, Кремлевской и Первомайской, 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. №02:55:030135:554, назначение: нежилое, общая площадь 98,7 кв. м., расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ул. Черниковская, д. 16, принадлежащее правообладателю на правах хозяйственного ведения, находится в состоянии «черновая» отделка, располагается 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;
	➤ Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной

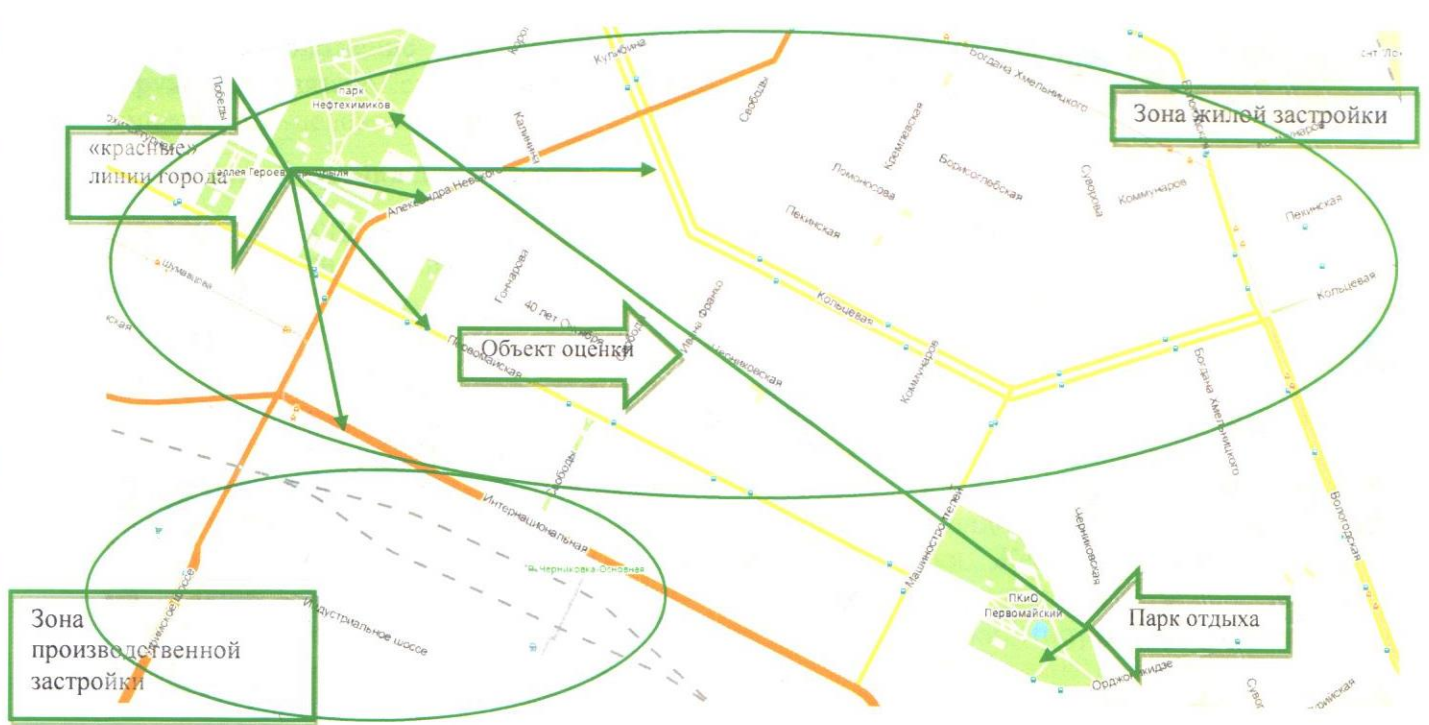


Рисунок 2. Расположение объектов оценки на карте микрорайона расположения объекта в г. Уфа⁶.

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, Калининский район, ул. Черниковская, д. 16, представлена объектами:

- Бизнес-центр Черниковский;
- Реабилитационный центр,
- Детская музыкальная школа
- 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: парк «Первомайский», парк «Нефтехимиков», стадион «Строитель».

Остановки общественного транспорта (автобус, маршрутное такси) «Свободы (Первомайская)» и «Ивана Франко» (автобус, маршрутное такси, троллейбус) располагаются на расстоянии 270-300 м. Остановка железнодорожного транспорта (ст. «Черниковка-Основная») располагается на расстоянии менее 1 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.

⁶ Источник: Дубль Гис.

3.6. Общая характеристика объекта оценки.

3.6.1. Описание земельного участка (кад. № 02:55:030135:17).

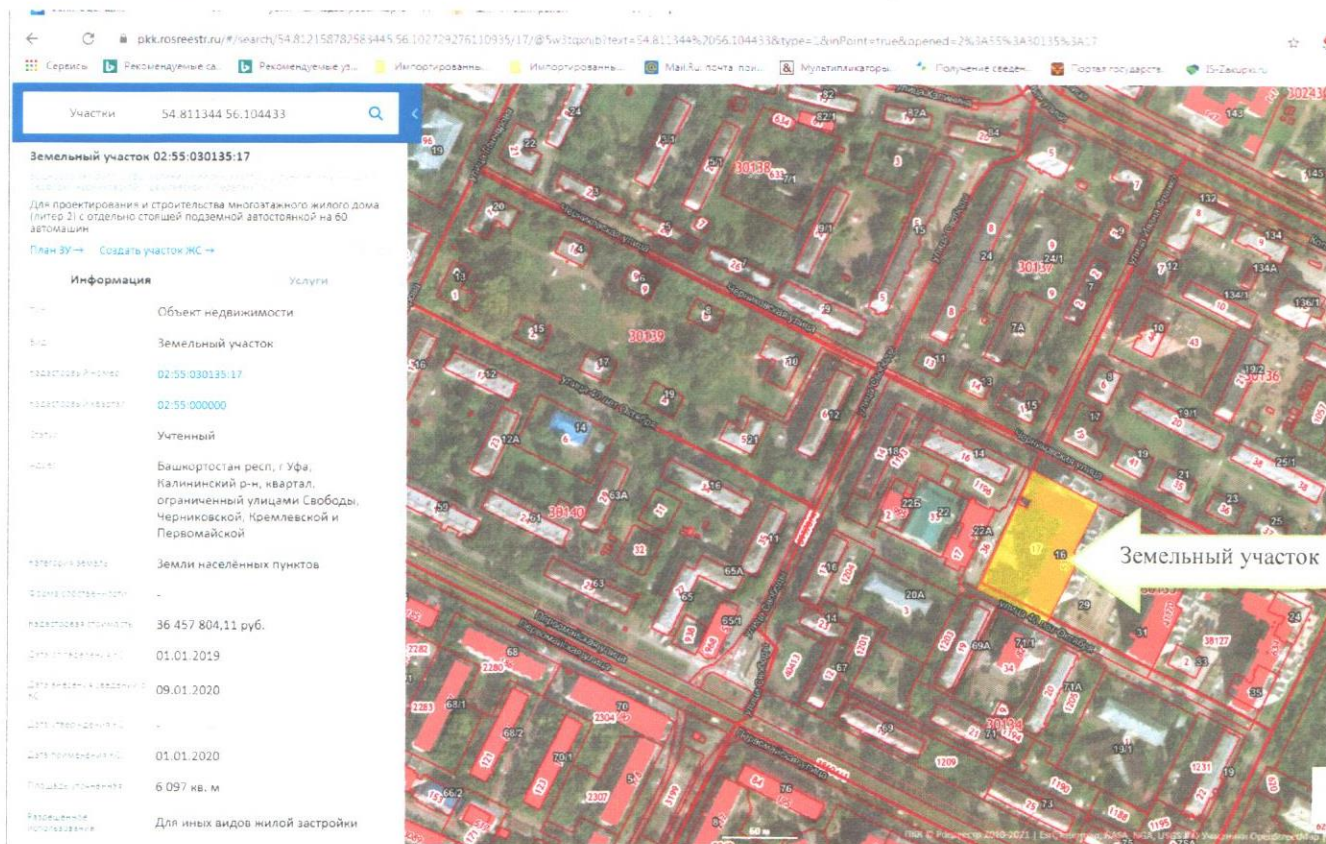


Рисунок 4. Схема земельного участка⁷.

Таблица 3.6.1.1. Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, г Уфа, Калининский р-н, квартал, ограниченный улицами Свободы, Черниковской, Кремлевской и Первомайской
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для иных видов застройки
Кадастровый номер	02:55:030135:17
Площадь земельного участка, м ²	6097,0
Кадастровая стоимость, руб.	36 457 804,11
Кадастровая стоимость, руб./ м ²	5979,63
Оцениваемые имущественные права	право долевой собственности с множественностью лиц
Правобладатель	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 2) с отдельно стоящей подземной автостоянкой на 60 автомашин
Плотность застройки	средняя
Топография местности	Рельеф участка ровный, благоустроенный.

⁷ Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

Форма земельного участка	правильной формы, приближена к прямоугольнику
Площадь застройки, кв. м.	Общая площадь застройки не предоставлена

3.6.2. Описание объекта капитального строительства.

Общий вид дома

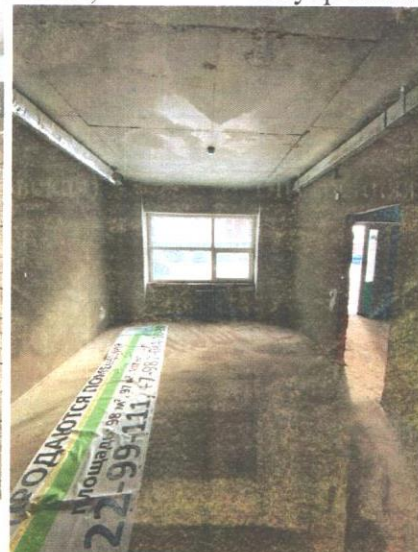
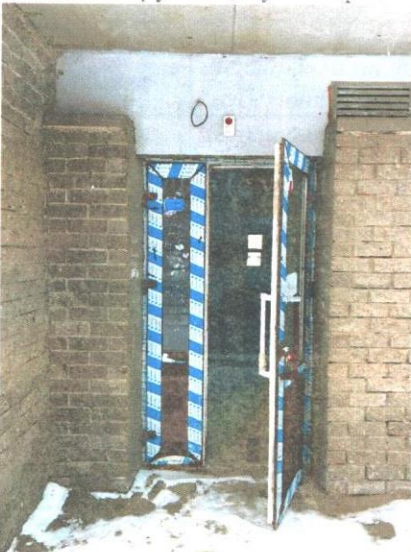


Окружение



Входная группа (с ул. Черниковская)

Внутренняя отделка



Внутренние помещения

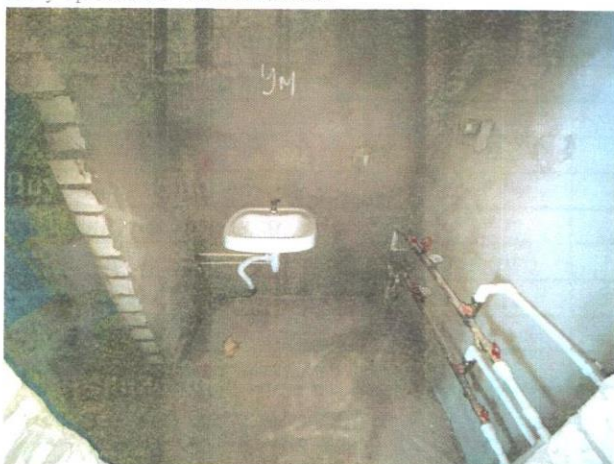


Таблица 3.6.2.1. Описание количественных и качественных характеристик объекта капитального строительства⁸.

<i>Общая характеристика</i>		<i>Первичный объект - Жилое здание</i>		
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.		19140,0		
Общая площадь жилых помещений, кв. м.		16 109,0		
Количество этажей, ед.		18		
Количество подъездов		3		
Наличие лифтов		6		
Год постройки		2014		
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	
<i>Основные конструкции</i>				
Конструкции	Описание	Состояние	Признаки износа (на основании технического паспорта)	Физический износ, %
Фундамент	Ленточный монолитный ж/бетонный	отличное	Не выявлены	0,00
Стены	Кирпичные с утеплителем	отличное	Не выявлены	0,00
Перекрытия	Монолитные ж/бетонные	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.

<i>Общая характеристика</i>	<i>Нежилое помещение, этаж 1, номер на поэтажном плане №250</i>
кадастровый (условный) номер	№02:55:030135:554
Правообладатель на правах хозяйственного ведения	ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан» (ИНН 0274100871)
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о ГРП от 16.05.2016 г. №02-04/101-04/301/004/2016-5458/1
Имущественные права	Право хозяйственного ведения
Обременения	Не выявлены
Общая площадь, м ²	98,7
Строительный объем, м ³	401,0
Высота потолков, м	3,13
Остаточная балансовая стоимость, руб.	4 186 160,14
Этаж/Этажность	1 этаж жилого дома
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения
Текущее использование	Не используется

⁸ Источник: технический паспорт №504142, информация на сайте: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/9329233#content>

⁹ Источник: технический паспорт №504142 от 15.01.2016, осмотр объекта

Фактический срок службы, лет		7		
Местоположение		г. Уфа, ул. Черниковская, д. 16		
Месторасположение входа к объекту		в районе жилой застройки		
класс конструктивной системы		КС-1		
№ Тех. Паспорта		№504142 от 15.01.2016		
Наличие инженерных коммуникаций	электроснабжение	есть	в рабочем состоянии	
	водоснабжение	есть	в рабочем состоянии	
	канализация	есть	в рабочем состоянии	
	теплоснабжение	есть	в рабочем состоянии	
Внутренняя отделка				
<i>Вид отделки</i>	<i>Описание</i>	<i>Состояние</i>	<i>Признаки износа</i>	<i>Физический износ, %</i>
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 -аналоги			
		1	2	3	4
Наименование объекта	Нежилые помещения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Местонахождение	г. Уфа, ул. Черниковская, 16	г. Уфа, ул. Черниковская, 16	г. Уфа, ул. Черниковская, 16	г. Уфа, ул. Черниковская, 16	г. Уфа, ул. 40 Лет Октября, 7/1
Цена продажи (предложения), руб.	подлежит определению	3 948 000	4 896 000	3 600 000	3 200 000
Площадь, кв. м.	98,70	98,7	102	75	82
Цена продажи (предложения) за единицу площади, руб. /кв. м.		40 000	48 000	48 000	39 024
Источник информации		https://ufa.cian.ru/sale/commercial/250043356/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/250044054/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/250044633/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/246812961/
Контактные данные продавца		8-917-382-56-26	8-917-382-56-26	8-917-382-56-26	8-937-335-06-01
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
Условия продажи	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	15.03.2021	фев.21	фев.21	фев.21	дек.20
Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки)		возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Функциональное назначение	помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Наличие выхода на красную линию	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
Состояние помещений	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка	черновая отделка
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Благоустройство территории	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
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации

Тип помещения	встроенное в жилой дом	встроенное в жилой дом помещение	встроенное в жилой дом помещение	встроенное в жилой дом помещение	встроенное в жилой дом помещение
<i>Корректировка</i>	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Площадь</i>	кв. м.	98,70	102,00	75,00	82,00
<i>Корректировка</i>	%	0,00%	0,43%	-3,48%	-2,36%
Корректировки на местоположение					
Район местоположения	г. Уфа, ул. Черниковская, 16	г. Уфа, ул. Черниковская, 16	г. Уфа, ул. Черниковская, 16	г. Уфа, ул. Черниковская, 16	г. Уфа, ул. 40 Лет Октября, 7/1
Направление города	Черниковка	Черниковка	Черниковка	Черниковка	Черниковка
Окружение	жилая, общественно-деловая застройка благоустроенный	жилая, общественно-деловая застройка благоустроенный	жилая, общественно-деловая застройка благоустроенный	жилая, общественно-деловая застройка благоустроенный	жилая, общественно-деловая застройка благоустроенный
Благоустройство территории	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Корректировка</i>	%	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
Наличие выхода на красную линию	нет	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка</i>	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировки на коммуникации					
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
<i>Корректировка</i>	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дополнительные корректировки					
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка</i>	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	нежилое помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
<i>Корректировка</i>	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отклонения от функционального использования	нет	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка</i>	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, входящего в состав объекта	нет	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка</i>	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Общая корректировка по 2 этапу поправок</i>	%	0,00%	0,43%	-3,48%	-2,36%



скорректированная стоимость	руб. /м ²	33 720	40 636	39 056	32 120
Общая валовая коррекция		6 280	7 364	8 944	6 904
Весовой коэффициент		0,262	0,250	0,232	0,255
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС	руб. /м ²	36 280			
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС	руб.	3 580 000,00			

Проверка качества статистического ряда данных.

Таблица 7.1.4.

Наименование показателя		ПОСЛЕ	ДО
Среднее значение ряда данных		36 383,00	47 068,54
Сумма квадратов отклонений значения x от средней ряда данных	ср	16 831 501,85	115 841 011,32
Среднеквадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	дисперсия	4102,621	10762,946
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда).	δ (сигма)		
Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $V < 30\%$	V	11,3%	22,9%

Источник: данные участников рынка недвижимости, расчеты Эксперта.

Итоговая стоимость права собственности объекта недвижимости- встроенного нежилого помещения с кад. №02:55:030135:554, общей площадью 98,7 кв. м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ул. Черниковская, д. 16 составляет 3 580 000 (Три миллиона пятьсот восемьдесят тысяч) рублей с учетом НДС (20,0%).

7.2. Согласование результатов оценки и заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

7.2.1. Описание процедуры согласования результатов оценки.

Величина рыночной стоимости Объекта оценки определяется как:

$$A1 * C1 + A2 * C2 + A3 * C3, \text{ где}$$

A1, A2, A3 - весовые коэффициенты,
C1, C2, C3 – стоимость по использованным методам.

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

□ В данном отчёте определяется обоснованная рыночная стоимость Объекта оценки;

□ При выводе итоговой величины стоимости Оценщики руководствовались количеством информации имеющейся по каждому подходу.

Оценка стоимости объекта оценки затратным подходом обоснованно не применялась, удельный вес подхода присваивается в размере 0,0 (0,00%).

Оценка стоимости объектов оценки с использованием доходного подхода обоснованно не проводилась, удельный вес подхода при оценке объекта оценки не рассматривается 0,00 (0,00%).

Сравнительный подход отражает стоимость объекта оценки, которая сложилась на рынке в зависимости от месторасположения, состояния и функционального назначения объекта. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были включены в реестр на продажу. В связи с тем, что на рынке имеется информация о предложениях аналогичных объектов на дату оценки, возможная для сравнения с оцениваемым объектом, данному подходу присваивается удельный вес, равный – 1,00 (100%).

Таблица 7.2.1.1

Нежилое помещение, этаж 1, номер на поэтажном плане №250, площадью 98,7 кв. м.			
Рассматриваемый подход	Стоимость руб.	Вес	Рыночная стоимость руб.
Затратный		0,000	0
Сравнительный	3 580 000	1,000	3 580 000
Доходный		0,000	0
Рыночная стоимость с НДС с учетом округления		1,000	3 580 000
Рыночная стоимость, руб. /м²			36 272

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.

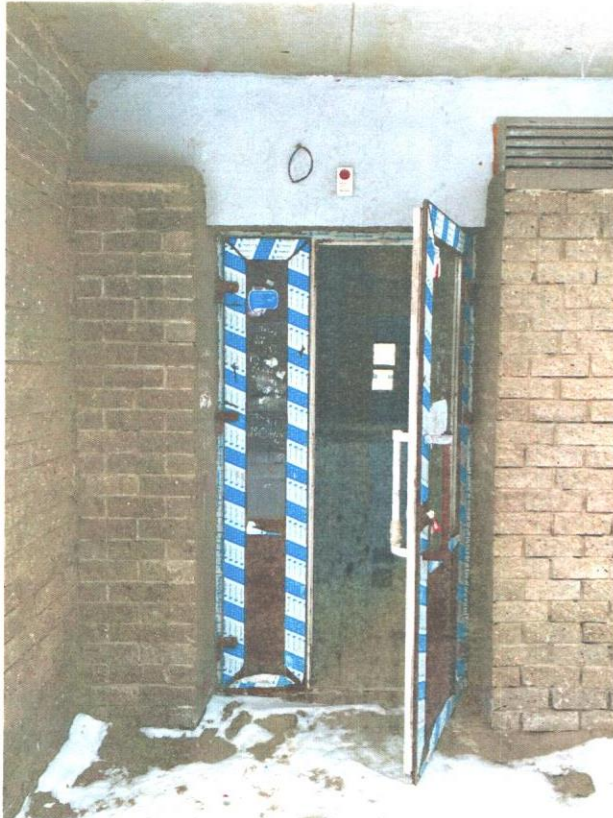
Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на 12.03.2021 итоговая рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости- встроенного нежилого помещения с кад. №02:55:030135:554, общей площадью 98,7 кв. м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ул. Черниковская, д. 16 составляет 3 580 000 (Три миллиона пятьсот восемьдесят тысяч) рублей с учетом НДС (20,0%).

8.1. Фото объектов оценки.

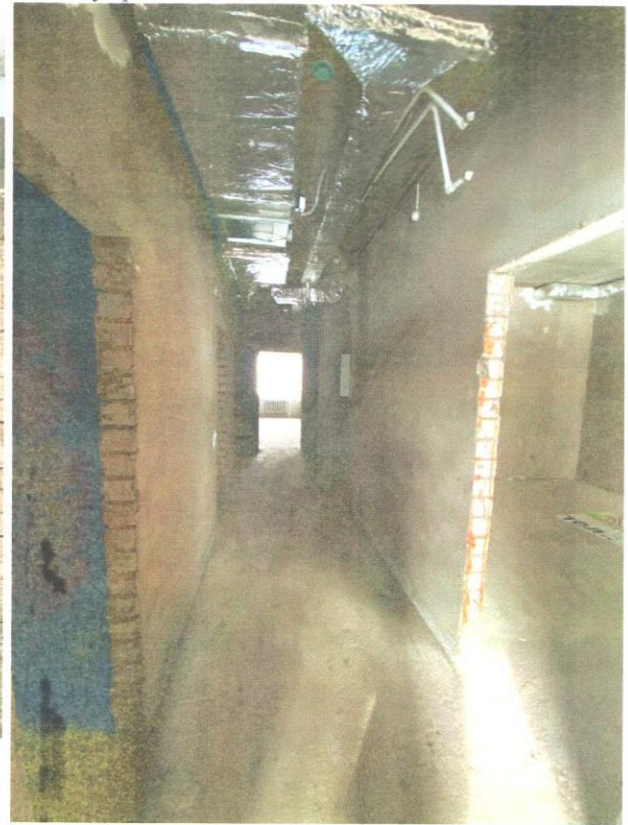
Внешний вид и окружающая застройка.



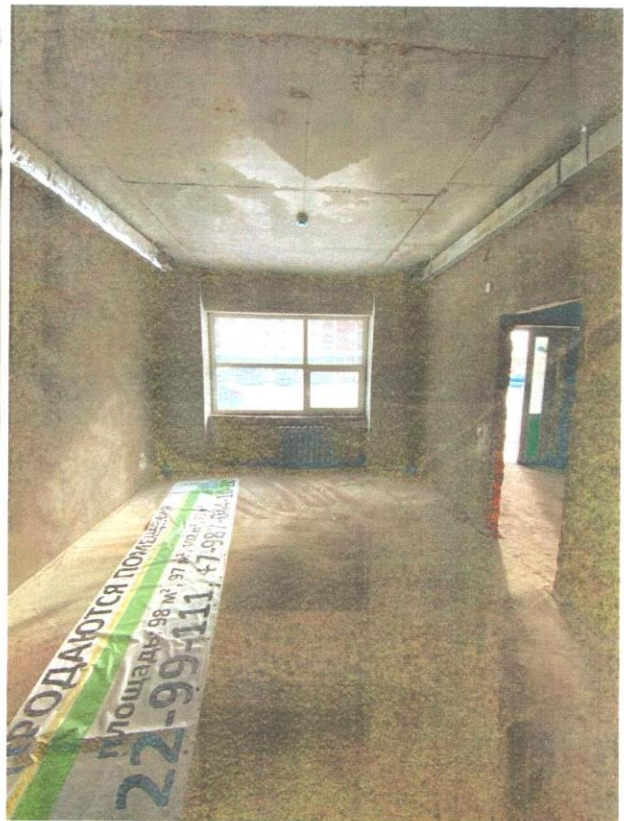
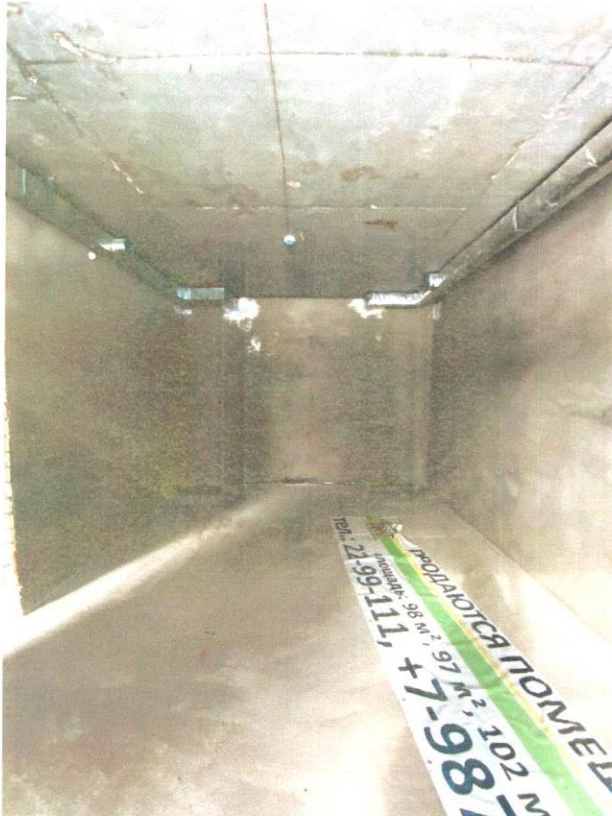
Входная группа



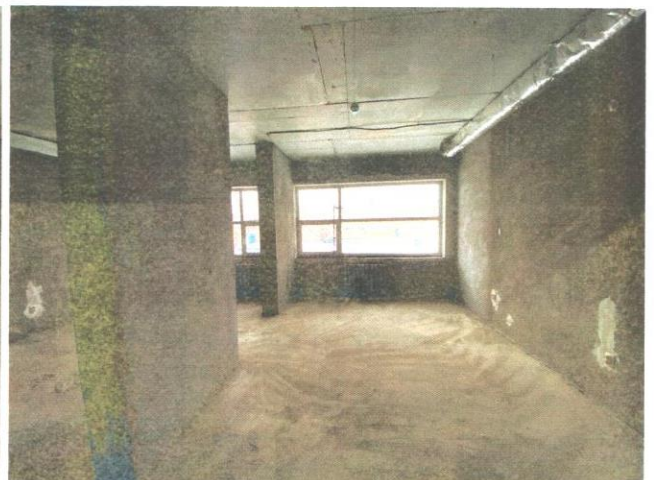
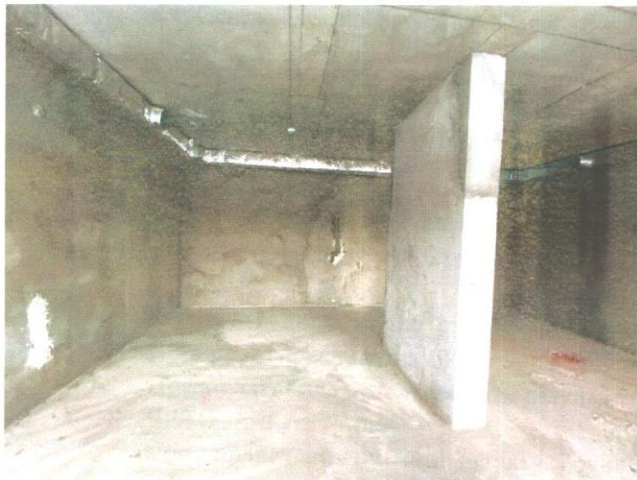
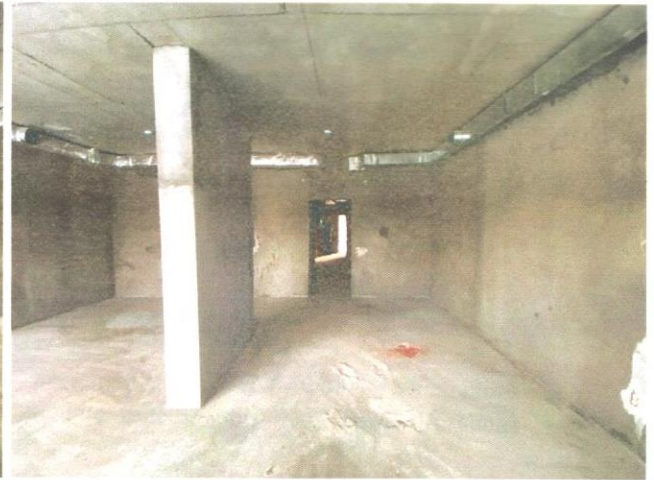
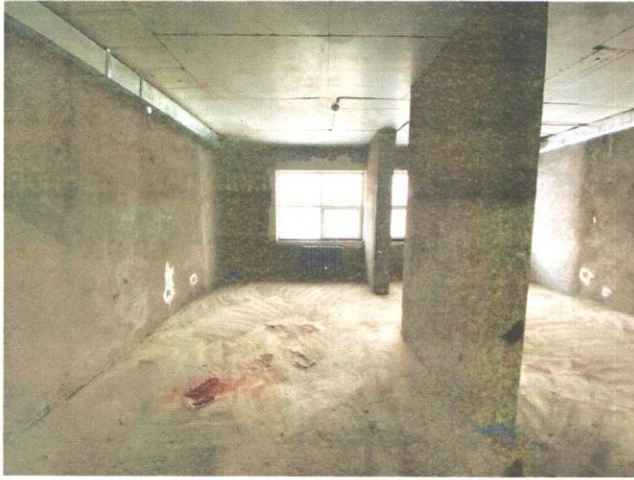
Внутренняя отделка



Помещения 1 этажа.



Помещения 1 этажа.



Вспомогательные помещения

