

ОТЧЕТ №213/1-21

**об оценке рыночной стоимости
нежилого помещения кад.№02:57:050601:228,
общей площадью 122,5 кв.м., расположенного
по адресу: Респ.Башкортостан, г. Октябрьский,
ул. Клинова, д.9, пом.367**

**ЗАКАЗЧИК:
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

г. Уфа –2021г.

Генеральному директору
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»
Шигапову Р.М.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №21/326=04 от 30.09.2021г. заявка №1 от 13.10.2021 года произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Респ.Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 367.

Развернутая характеристика объекта оценки произведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться обособленно, а только в сочетании с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 367, определенная по состоянию на 25 октября 2021 года составляет округленно 4 263 000 (Четыре миллиона двести шестьдесят три тысячи) рублей с учетом НДС в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение, 1 этаж	02:57:050601:228	122,5	4 263 000	710 500,00

Все расчеты произведены в соответствии с: Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 г. №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки N1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297; Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 299; Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 298; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом Стандартов и правил Оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г.(протокол №29).

С уважением,
оценщик



Т.Д. Тухватуллин

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для описания объекта является копия технического паспорта и визуальный осмотр Оценщиком

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	нежилое помещение
Кадастровый номер	02:57:050601:228
Год постройки	2018
Площадь, кв.м.	122,5
Этаж/этажность	1/9
Местоположение объекта оценки	РБ, Г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 367
Балансовая стоимость, руб.	3 905 589,70 руб.
Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

	Конструктивное решение	Состояние
Фундамент	ленточные из сборных ж/б блоков	хорошее
Стены и перегородки	кирпичные с наружной штукатуркой	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Крыша	профнастил	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	окна- пластиковые, вх.дверь-железная	хорошее
Отделка	без отделки	треб.ремонт
Электроосвещение	220 В	хорошее
Отопление	от кварт.кот.	хорошее
Водоснабжение	централизованное	хорошее
Канализация	сброс в городскую сеть	хорошее

Источник: тех.паспорт, визуальный Осмотр

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: osenkarpro2021@mail.ru

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Местоположение	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Источник информации, публикации, конт. телефона, телеф.
1	Октябрьский, 28-й микрорайон, 7	Продаётся коммерческое помещение в жилом доме на первом этаже с отдельным входом, использовалось как торговое помещение. При необходимости рассмотрим продажу с оборудованием. Поможем одобрить ипотеку или рассрочку в сложной ситуации: с плохой кредитной историей, без официального дохода и трудоустройства, без первоначального взноса, без гражданства РФ.	42,0	2 399 000	www.avito.ru , 20.09.2021, 8-9 015-47-11
2	Октябрьский, 34-й микрорайон, 15/1	Арт. 49917033 Внимание!!! Коммерческая недвижимость! В д.15/1 в 34 мкр выставлено на продажу помещение с отдельной входной группой. - площадь 157,5 м кв.- центральное отопление и водоснабжение-имеется подсобное помещение и с/у- уже есть свои арендатели-50 тысяч за 1 кв.м.-удобные подъездный пути. Все документы проверены юристом и готовы для сделки. Возможно приобрести в ипотеку. Звоните!	157,5	8 000 000	www.avito.ru , 20.09.2021, 8-9 360-41-04
3	Октябрьский, пр-т Ленина, 69	Продаётся помещение свободного назначения площадью 244 кв м На красной линии (34-й микрорайон, между медицинским центром и "Бар – 34)". Имеется два входа: центральный вход и для зоны выгрузки (со двора). В помещении находятся Арендаторы (платный детский сад). Помещение очень светлое, тёплое и уютное.	244,0	10 000 000	www.avito.ru , 06.10.2021, 8-9 235-96-01
4	Октябрьский, 34-й микрорайон, 15А	Продаётся коммерческое помещение ,общая площадь 82,7 кв.м. Находится на первом этаже жилого кирпичного дома. Имеется 2 входа ,сквозное помещение с площадкой для разгрузки и с холодным складом. На сегодняшний день это действующий продуктовый магазин, но подходит под любой другой вид деятельности: пекарня,салон красоты и любой вид торговли. Помещение без обременений. Рассмотрим любые варианты обмена.	82,7	3 600 000	www.cian.ru , 18.10.2021, 8-9 336-49-49

Источник информации: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица здания сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки		аналог 1		аналог 2		аналог 3		аналог 4	
	Помещение	все коммуникации	помещение	все коммуникации	помещение	все коммуникации	помещение	все коммуникации	помещение	все коммуникации
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)		все коммуникации		все коммуникации		все коммуникации		все коммуникации		все коммуникации
Цена за 1 кв.м. , руб.	57 119,0	50 793,7	57 119,0	50 793,7	40 983,6	40 983,6	43 530,8	43 530,8	43 530,8	43 530,8
Цена объекта, руб.	2 399 000	8 000 000	2 399 000	8 000 000	10 000 000	10 000 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	57 119,0	50 793,7	57 119,0	50 793,7	40 983,6	40 983,6	43 530,8	43 530,8	43 530,8	43 530,8
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи (маркетинговое время)	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.	57 119,0	50 793,7	57 119,0	50 793,7	40 983,6	40 983,6	43 530,8	43 530,8	43 530,8	43 530,8

Отчет №213/1-21 об оценке рыночной стоимости недвижимости

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkarpo2021@mail.ru

Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %	-14,7%	-14,7%	-14,7%	-14,7%
Откорректированная цена, руб.	48 722,5	43 327,0	34 959,0	37 131,8
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, 28-й микрорайон, 7 Д-9, пом.367	Октябрьский, 34-й микрорайон, 15/1	Октябрьский, пр-т Ленина, 69	Октябрьский, 34 микрорайон, 15
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	0,81	0,81	0,81	0,81
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	48 722,5	43 327,0	34 959,0	37 131,8
Площадь, кв.м.	122,5	157,5	244,0	82,7
Корректировка, руб.	0,94	1,15	1,15	1
Корректировка, %	-6%	15%	15%	0%
Откорректированная цена, руб.	45 799,2	49 826,0	40 202,9	37 131,8
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помеще
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	45 799,2	49 826,0	40 202,9	37 131,8
Этаж расположения	1	1	1	1
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	45 799,2	49 826,0	40 202,9	37 131,8
Отдельный вход	да	да	да	да
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	45 799,2	49 826,0	40 202,9	37 131,8
Состояние объекта	треб. косм.ремонта	среднее	среднее	среднее
Корректировка на площадь	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Откорректированная цена, руб.	38 929,3	42 352,1	34 172,4	31 562,0
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг	35,7%	44,7%	44,7%	29,7%
Удельный вес	1,00	0,237	0,237	0,269
Кoeffициент вариации	13,1%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	36 628,4			
Рыночная стоимость объекта, руб.	4 486 984			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9. Подбор аналогов для расчета величины арендной ставки

№ п/п	Местоположение	Наименование	Описание	Коммунальные услуги	Общая площадь, кв.м.	цена за 1 кв.м.	Источник информации
1	Октябрьский, пр-т Ленина, 61А	помещение	Сдам помещение свободного назначения на красной линии по адресу: город Октябрьский проспект Ленина 61А под любой вид деятельности. Возможно сделать свободную планировку по вашему усмотрению. Высота потолка 2.7	не входят	80	625,0	Источники информации дата подачи объявления, конт. www.avito.ru , 21.10.2021 8-927-301-06-08
2	Октябрьский, ул. Новосёлов, 18	помещение	Сдаётся помещение 220 м2 на "красной линии" - пересечение Московского проспекта и ул.Новоселов. Возможность деления частями. Стоимость 750 руб/м2. Цокольный этаж 370м2 по цене 200 руб/м2	не входят	220	750,0	www.avito.ru , 01.10.2021 8-937-164-08*88
3	Октябрьский, ул. Губкина, 26	помещение	Офисное помещение 102 кв.м в центре города Октябрьский на оживлённом месте, напротив офиса ПАО «Сбербанк», рядом банк «Открытие» за 600 рублей /за 1 кв.м. в месяц, Евро ремонт, в отличном состоянии, санузел, подсобное помещение, ранее размещался офис «Почта банка»	не входят	102	600,0	www.avito.ru , 11.10.2021, 8-937-495-57
4	Октябрьский, ул. Свердлова, 99	помещение	Сдается свободного назначения, площадью 216.30 кв.м, расположенное по адресу: Октябрьский г, Свердлова ул, 99 Отличительные особенности: Помещение находится в густонаселенном жилом районе в центре г. Октябрьского (население 114 000 человек), рядом площадь им.Ленина, городской парк им.Гагарина. Замечательно подойдет под точку общественного питания, медицинские услуги, банк, и т.д.- кабинетная планировка (есть возможность перепланировки);- в настоящее время согласовывается вторая входная группа и помещение будет разделено на два автономных площадью 90,1 кв.м. и 90,1 кв.м.- приточно-вытяжная вентиляция, кассовый узел (ранее в помещении находился банк);- автономное газовое отопление (входит в стоимость арендной платы);- вода и электричество по счетчику;- разрешенная мощность 20 кВт;- высота потолков 3,8м	не входят	216,3	508,6	ufacian.ru , 24.10.2021 905-005-65-95

Источник информации: СММ

Таблица 10. Расчетная таблица помещений

Показатель	аналог 1		аналог 2		аналог 3		аналог 4	
	Объект оценки	помещение	аналог 1	помещение	аналог 2	помещение	аналог 3	помещение
Тип объекта	Помещение	все коммуникации	Помещение	все коммуникации	Помещение	все коммуникации	Помещение	все коммуникации
Дополнительная информация (коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации

Цена за 1 кв.м. , руб.	625,0	750,0	600,0	508,6
Цена объекта, руб.	не входят	не входят	не входят	216
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	625,0	750,0	600,0	508,6
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи (маркетинговое время)	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.	625,0	750,0	600,0	508,6
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %	-12,4%	-12,4%	-12,4%	-12,4%
Откорректированная цена, руб.	547,5	657,0	525,6	445,5
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Ленина, 61А Клинова, д.9, пом.367	Октябрьский, пр-т Новосёлов, 18	Октябрьский, ул. Губкина, 26	Октябрьский, ул. Свердлова, 95
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	0,81	0,81	0,81	0,81
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	547,5	657,0	525,6	445,5
Площадь, кв.м.	122,5	220,0	102,0	216,3
Корректировка, руб.	1,16	1,16	1	1,16
Корректировка, %	0%	16%	0%	16%
Откорректированная цена, руб.	547,5	762,1	525,6	516,8
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	547,5	762,1	525,6	516,8
Этаж расположения	1	1	1	1
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	547,5	762,1	525,6	516,8
Отдельный вход	да	да	да	да
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	547,5	762,1	525,6	516,8
Состояние объекта	треб. косм.ремонт	среднее	среднее	среднее
Корректировка, руб.	1	0,88	0,88	0,88
Корректировка на площадь	0,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Откорректированная цена, руб.	547,5	670,7	462,5	454,8
Суммарная поправка по аналогу с учетом	12,4%	40,4%	24,4%	40,4%

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkarpro2021@mail.ru

корректировки на торг				
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	18,8%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	533,8			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 11. Расчет годового валового дохода

№ п/п	Вид арендуемой единицы	Площадь единицы, м2	Кол-во единиц i-го вида	Кол-во платежей в году	Месячная арендная плата, руб/м2	Годовая арендная плата, руб/м2	Уд. вес, %
1	нежилое помещение	122,50	1	12	533,8	784 669	100,0%
Итого:		122,5				784 669,3	100,0%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 12. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Тип использования объекта	1	2	3	4	5	Постпрогнозы
Года	2021	2022	2023	2024	2025	
Темпы роста, %	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	
Потенциальный валовый доход (PGI), руб	784 669	808 994	834 073	859 929	886 587	914 0
Потери аренд. платы из-за вакансий и неплатежей, %	-12,1%	-12,1%	-12,1%	-12,1%	-12,1%	-12,1%
Эффективный валовый доход (EGI), руб	689 724	711 106	733 150	755 878	779 310	803 4
Операционные расходы (OE), руб	132 609,12	136 720,00	140 958,32	145 328,03	149 833,20	154 478,
Чистый операционный доход (NOI), руб	557 115	574 386	592 192	610 550	629 477	648 9
Ставка дисконтирования	15,65%					
Коэффициент текущей стоимости	0,930					
Текущая стоимость денежных потоков	518 052	461 863	411 761	367 094	327 272	0,4
Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года						4 039 7
Текущая стоимость выручки от продажи	1 953 086					
Рыночная стоимость объекта, руб	4 039 138					

Источник: расчеты Оценщика

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДИАПАЗОНОВ СТОИМОСТЕЙ ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ ПОДХОДОВ, И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Объектом оценки является нежилые помещения, расположенные по адресу Респ.Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 367. Реализованы два подхода к оценке – сравнительный и доходный, от использования затратного подхода обоснованный отказ, в рамках подходов использовано по одному методу. Получены следующие результаты: 4 486 984 (сравнительный), 4 039 138 (доходный).

По рис. 2. определен диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов) – он составил $\pm 30\%$.

Анализ показателя качества модели приведен в табл. 25.

Таблица 13. Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	фактические и оценочные показатели	фактические и оценочные показатели	оценочные и прогнозные показатели
Количество параметров в расчетной модели	низкая	низкая	низкая
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	специфика не выявлена	специфика не выявлена
Качество модели	1,2	1,2	1,2

Итоговый анализ диапазонов, определение интервала величины рыночной стоимости могут быть представлены в виде, показанном в табл. 26

Таблица 14 Анализ диапазонов стоимости по подходам (помещения подвала)

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб./кв.м.	не применялся	36 628	32 973
Диапазон стоимости по двум критериям, $\pm\%$	не применялся	15	
Показатель качества модели, ед.	не применялся	1,2	1,2
Диапазон стоимости, $\pm\%$	не применялся	18	18
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{\min}), руб.	не применялся	30 035	27 037
Верхняя граница диапазона стоимости(C_{\max}), руб.	не применялся	43 222	38 908
Существенность отличий	Отличия не существенны : разница между результатом, полученным в рамках сравнительного подхода и результатом, полученным в рамках доходного подхода составляет 11,09%, результат сравнительного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученной доходным подходом		
Анализ и установление причин расхождений	<i>Данные отличия возникают по причине не развитости рынка коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан, исключая г. Уфа. Однако оценщик счел возможным согласовать между собой результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов.</i>		

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

- Объект оценки, рассматриваемые в данном отчёте, оцениваются для определения его обоснованной рыночной стоимости,
- При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались количеством информации имеющейся по каждому подходу.

Основываясь на трех разных подходах к оценке, получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки.

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. **Данным подходом расчеты не производились.**

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. В настоящее время рынок коммерческой недвижимости по Республике Башкортостан достаточно развит, что говорит о том, что стоимость, полученная в рамках этого подхода, является среднерыночной, и наиболее полно отражает рыночную ситуацию в данном сегменте. **Данному подходу присваиваем весовой коэффициент - 0,5.**

3. Доходный подход отражает цену оцениваемого объекта, исходя из тех доходов, которые может принести данный объект недвижимости, согласно принципу ожидания. А ожидаемая доходность, для инвестора, должна быть выше или на уровне среднерыночной доходности, исходя из анализа среднерыночной доходности по альтернативным вариантам инвестиций, анализа арендных ставок в данном сегменте, мы полагаем стоимость, рассчитанную в рамках данного подхода обоснованной. **Данному подходу присваиваем весовой коэффициент 0,5**

Таблица 15. Согласование полученных результатов

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная стоимость с НДС руб.
	Удельный вес		0,000	0,500	0,500	
1	нежилое помещение	122,50	не применялся	4 486 984	4 039 138	4 263 061
	Итого	122,50		4 486 984	4 039 138	4 263 061

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 367, определенная по состоянию на 25 октября 2021 года составляет округленно 4 263 000 (Четыре миллиона двести шестьдесят три тысячи) рублей с учетом НДС в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение, 1 этаж	02:57:050601:228	122,5	4 263 000	710 500,00

Диапазон итоговой стоимости, рассчитанный по формуле (10), составил 27 037 – 43 222 руб./кв.м. Величины стоимости объекта оценки за 1 кв.м., полученные в рамках разных подходов, находятся в диапазоне итоговой стоимости.

Исходя из выше изложенного, а также анализа сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки и технического состояния объекта, уровень цен на объект оценки, по мнению оценщика, лежит в диапазоне от 27 000 до 43 000 руб/кв.м. с НДС (согласно ФСО №1 п. 26)

15. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из ЕГРН (копия)
2. Технический паспорт (копия)
3. Справка о балансовой стоимости (копия)

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

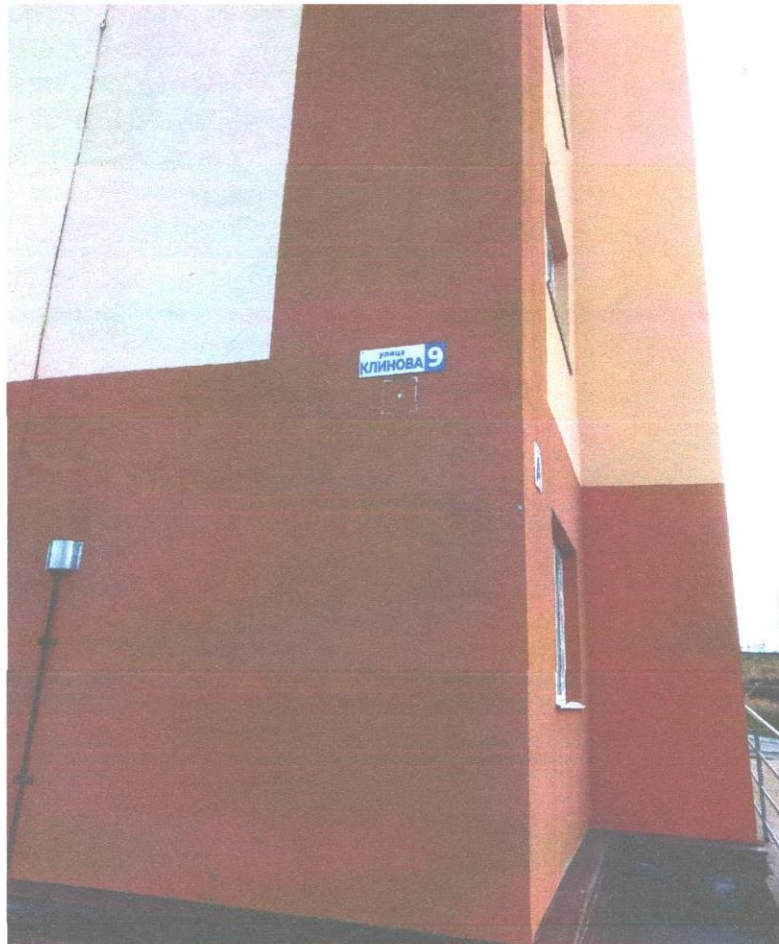
№	Наименование, вид данных	Чем или кем устанавливаются	Источник получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Технический паспорт, выписки из ЕГРН, бух.справка (копии)	ГУП ФЖС РБ
5	Безрисковая процентная ставка	ГКО-ОФЗ Банк России	Интернет www.cbr.ru
6	Аналоги для определения цен на объекты недвижимости	СМИ	www.avito.ru , ufa.cian.ru
7	Аналоги для определения ставок арендной платы	СМИ	www.avito.ru ufa.cian.ru
8	Тарифы страховых компаний	ОАО "Росгосстрах"	Интернет www.rgs.ru

Отчет подготовил _____ Тухватуллин Т.Д.

Другие специалисты к выполнению данной работы не привлекались.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Приказы МРЭТ РФ от 20.05.2015 г. №299 ФСО №3, от 20.05.2015 г. №298 ФСО №2, от 20.05.2015 г. №297 ФСО №1, от 25.09.2014г. №611 ФСО №7
2. «Справочник оценщика. Общественные здания.»/ООО КО-Инвест.М.-2020 г.
3. "Справочник оценщика. Промышленные здания. Издание третье."/ООО КО-Инвест.М.-2020 г.-648с.
4. "Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия Справочник оценщика. Издание четвертое, переработанное и дополненное"/ООО КО-Инвест.М.-2020 г.-704с.
5. "Складские здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". Издание второе, переработанное и дополненное"/ООО КО-Инвест.М.-2008г.-344с.
6. Общественные здания и сооружения СНиП 2.08.02-89.
7. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983г.
8. Протокол межведомственной комиссии при Кабинете Министров РБ №23 от 7.02.1991г.
9. Сборник нормативных документов по капитальному строительству НКС-1 /Госкомитет Башкирской ССР по делам строительства. - Уфа, 1991г. - 320 стр.
10. Бухгалтерский учет на современном предприятии. Издание третье. И.Е.Глушков - Новосибирск, 1995г. - 630 стр.
11. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д.Фридман, Н.Ордуэй./ «Дело Лтд», М.,1995. - 480 стр.
12. Справочная система «Гарант»
13. "Индексы цен в строительстве". Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. Выпуск 115. 2021г./ КО-Инвест., М. 2021г. – бумажный вариант.
14. "Коммерсант-daily" -ежедневная газета.
15. Правила оценки физического износа зданий. ВСН 53-86 (р). Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР/ Прейскурантиздат. М. - 1988, 72 стр.
16. Сайт Государственного комитета по статистике РФ. <http://www.gks.ru/>
17. Сайт информационного агентства "РосБизнесКонсалтинг". <http://www.rbs.ru>
18. Сайт Минэкономразвития РФ. <http://www.economy.gov.ru/>
19. Сайт бесплатных объявлений: www.avito.ru
20. Сайт Федерального агентства кадастра объектов недвижимости. <http://www.kadastr.ru/>
21. "Оценщик Башкортостана". Научно-практический журнал.
22. Обзор рынка недвижимости ООО КИТ Инженеръ, expert-russia@mail.ru
23. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2018 г., 2020г.



кад.номер 02 57 050601 228 (3).jpg



кад.номер 02 57 050601 228 (4).jpg



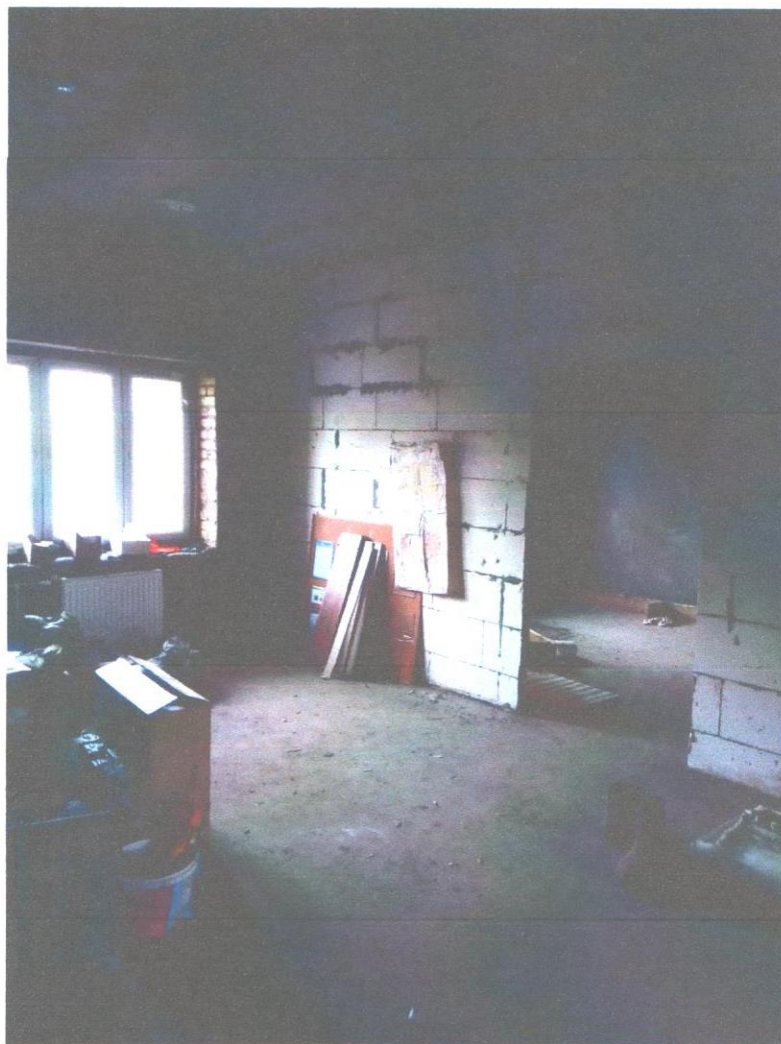
кад.номер 02 57 050601 228 (1).jpg



кад.номер 02 57 050601 228 (5).jpg



кад.номер 02 57 050601 228 (6).jpg



кад.номер 02 57 050601 228 (7).jpg