

**ОТЧЕТ №213/10-21**

**об оценке рыночной стоимости  
нежилых помещений, расположенных  
по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа,  
Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ОценкаПро»**

**г. Уфа –2021г.**

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №21/387=04 от 06.12.2021г. заявка №1 от 06.12.2021 года произведена оценка рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3.

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 нежилых помещений, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3, определенная по состоянию на 14 декабря 2021 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение, бокс №38	02:55:010817:1187	17,10	406 000 (Четыреста шесть тысяч) рублей	67 666,67
2	нежилое помещение, бокс №39	02:55:010817:1188	16,20	385 000 (Триста восемьдесят пять тысяч) рублей	64 166,67
3	нежилое помещение, бокс №40	02:55:010817:1186	16,60	395 000 (Триста девяносто пять тысяч) рублей	65 833,33
4	нежилое помещение, бокс №41	02:55:010817:1174	16,70	397 000 (Триста девяносто семь тысяч) рублей	66 166,67
5	нежилое помещение, бокс №42	02:55:010817:1217	30,20	718 000 (Семьсот восемнадцать тысяч) рублей	119 666,67
6	нежилое помещение, бокс №43	02:55:010817:1190	18,60	442 000 (Четыреста сорок две тысячи) рублей	73 666,67
7	нежилое помещение, бокс №44	02:55:010817:1171	18,10	430 000 (Четыреста тридцать тысяч) рублей	71 666,67
8	нежилое помещение, бокс №45	02:55:010817:1182	18,10	430 000 (Четыреста тридцать тысяч) рублей	71 666,67
9	нежилое помещение, бокс №46	02:55:010817:1183	18,00	428 000 (Четыреста двадцать восемь тысяч) рублей	71 333,33

10	нежилое помещение, бокс №47	02:55:010817:1173	18,00	428 000 (Четыреста двадцать восемь тысяч) рублей	71 333,33
11	нежилое помещение, бокс №48	02:55:010817:1172	18,00	428 000 (Четыреста двадцать восемь тысяч) рублей	71 333,33
12	нежилое помещение, бокс №49	02:55:010817:1192	19,00	452 000 (Четыреста пятьдесят две тысячи) рублей	75 333,33

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

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Этаж	Балансовая стоимость, руб.
нежилое помещение, бокс №38	02:55:010817:1187	17,10	подвал №2	476 555,10
нежилое помещение, бокс №39	02:55:010817:1188	16,20	подвал №2	464 559,36
нежилое помещение, бокс №40	02:55:010817:1186	16,60	подвал №2	466 132,13
нежилое помещение, бокс №41	02:55:010817:1174	16,70	подвал №2	466 525,32
нежилое помещение, бокс №42	02:55:010817:1217	30,20	подвал №2	855 228,71
нежилое помещение, бокс №43	02:55:010817:1190	18,60	подвал №2	507 582,37
нежилое помещение, бокс №44	02:55:010817:1171	18,10	подвал №2	496 676,14
нежилое помещение, бокс №45	02:55:010817:1182	18,10	подвал №2	496 676,14
нежилое помещение, бокс №46	02:55:010817:1183	18,00	подвал №2	496 282,95
нежилое помещение, бокс №47	02:55:010817:1173	18,00	подвал №2	496 282,95
нежилое помещение, бокс №48	02:55:010817:1172	18,00	подвал №2	496 282,95
нежилое помещение, бокс №49	02:55:010817:1192	19,00	подвал №2	509 155,14
<b>Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта</b>				
<b>Конструктивное решение</b>				<b>Состояние</b>
Год постройки	2013			
Этажность	16			
Фундамент	молитная ж/б плита			хорошее
Стены и перегородки	кирпичные			хорошее
Перекрытия	ж/б сборные			хорошее
Крыша	плоская, мягкая кровля			хорошее
Полы	бетонные			хорошее

Проемы	металлические	хорошее
Отделка	шт-ка	удовлетворительное
Электроосвещение	проводка скрытая	хорошее
Отопление	от ТЭЦ	хорошее
Водоснабжение	центральное	хорошее
Канализация	сброс в городскую сеть	хорошее

**Правообладатель (хозяйственное ведение)** Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КИП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3

Источник: тех. паспорт, визуальный Осмотр

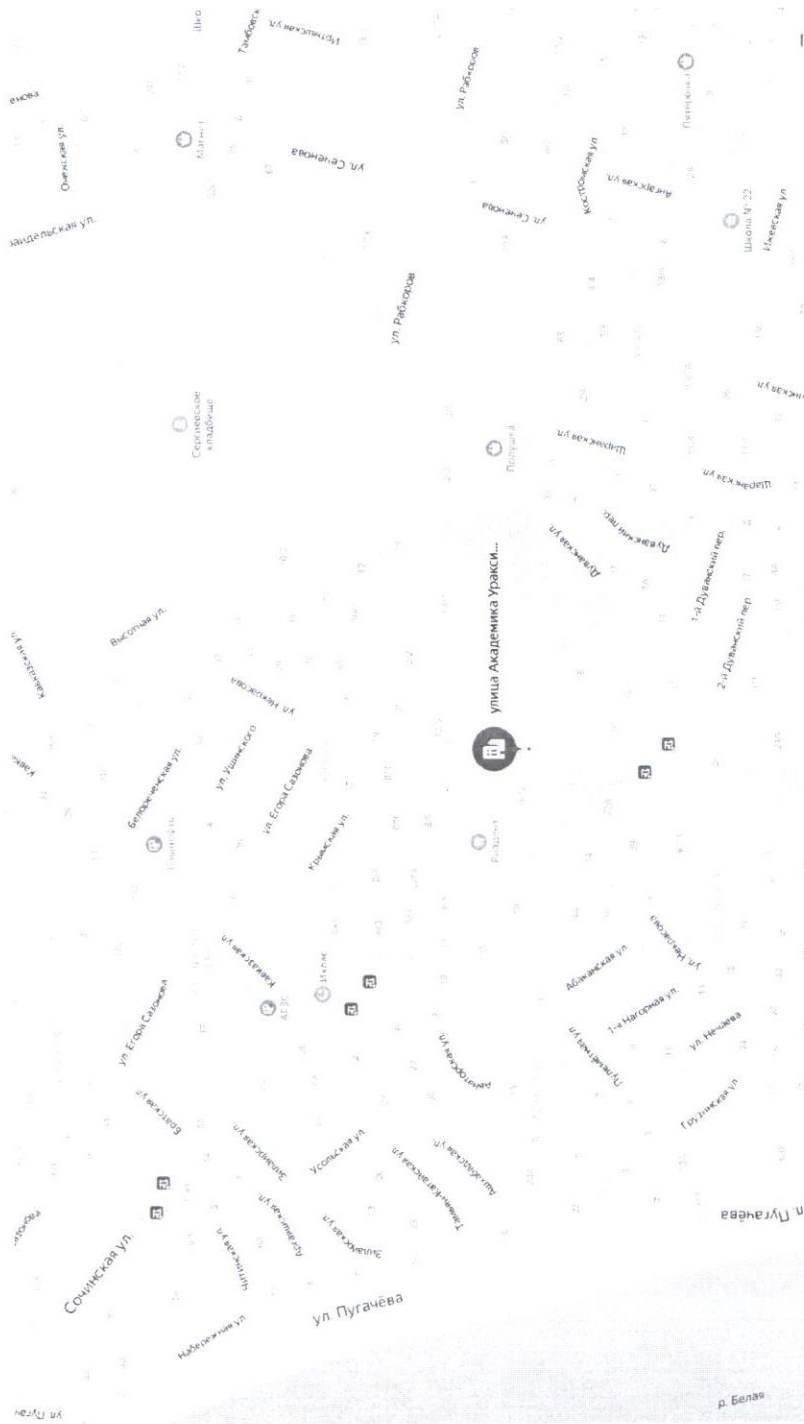


Рис. 1. Местоположение объекта оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Адрес	Описание	Цена предложения, руб.	Общая пл. кв.м.	Источник информации
1	машиноместо	Уфа, Габдуллы Амантая 9	Продам машиноместо, подземный паркинг во дворе дома по адресу: Габдуллы Амантая 9. Рядом с машиноместом имеется техническое пространство для хранения вещей.	490 000	21	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 11.10.2021, 8 917-442-08-80
2	машиноместо	Уфа, Кавказская ул., 6/12	Продам Машиноместо в паркинге, в доме Кавказская 6/12. Въезд с автоматическими воротами. В собственности.	365 000,0	12,0	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 01.10.2021, 8 903-353-20-99
3	гараж	Уфа, Кавказская ул., 8/3	Продаётся гараж, в связи с переездом	480 000,0	18,0	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 17.10.2021, 8 963-908-58-89
4	машиноместо	Уфа, между домами 46 и 48 по ул. Софьи Перовской	Машиноместо на верхнем уровне 2-х уровневое подземного паркинга. Автоматические ворота. Расположен между домами 46 и 48 по ул. Софьи Перовской. Возможен обмен на земельный участок в Чесноковке, Зубово,	495 000,0	18,0	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 11.12.2021, 8 917-463-36-45

Источник информации: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица здания сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Тип объекта	бокс	машиноместо	машиноместо	гараж	бокс
Цена предложения за 1 кв.м., руб		23 333,3	30 416,7	26 666,7	27 500,0
Цена предложения, руб.		490 000	365 000	480 000	495 000
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		23 333,3	30 416,7	26 666,7	27 500,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		23 333,3	30 416,7	26 666,7	27 500,0
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		23 333,3	30 416,7	26 666,7	27 500,0
Условия рынка (срок экспозиции)	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		23 333,3	30 416,7	26 666,7	27 500,0
Условия продажи (торг)	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %	-11,9%	-11,9%	-11,9%	-11,9%	-11,9%
Откорректированная цена, руб		20 556,6	26 797,1	23 493,4	24 227,5

Местоположение объекта	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Уракина, д.3, бокс 38	Уфа, Габдуллы Амантая 9	Уфа, Кавказская ул., 6/12	Уфа, Кавказская ул., 8/3	Уфа, между домами 48 по ул. Софьи Перовской
Отношение цен объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	20 556,6	20 556,6	26 797,1	23 493,4	24 227,5
Этаж расположения	подземный	подземный	подземный	подземный	подземный
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.	20 556,6	20 556,6	26 797,1	23 493,4	24 227,5
Состояние объекта	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	20 556,6	20 556,6	26 797,1	23 493,4	24 227,5
Наличие электричества	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка %	0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб	20 556,6	20 556,6	26 797,1	23 493,4	24 227,5
Материал стен	капитальные	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	20 556,6	20 556,6	26 797,1	23 493,4	24 227,5
Общая площадь, кв. метров	17,1	21,0	12,0	18,0	18,0
Корректировка на площадь	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб	20 556,6	20 556,6	26 797,1	23 493,4	24 227,5
Суммарная поправка по аналогу	11,90%	11,90%	11,90%	11,90%	11,90%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Кoeffициент вариации	10,8%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	23 768,7				

Источник: расчеты Оценка

Таблица 6. Расчетная таблица

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Уракина, д.3, бокс 38	17,10	23 768,70	406 445
2	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Уракина, д.3, бокс 39	16,20	23 768,70	385 053
3	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Уракина, д.3, бокс 40	16,60	23 768,70	394 560

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: [osenkargro2021@mail.ru](mailto:osenkargro2021@mail.ru)

4	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, Д.3, бокс 41	16,70	23 768,70	396 937
5	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, Д.3, бокс 42	30,20	23 768,70	717 815
6	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, Д.3, бокс 43	18,60	23 768,70	442 098
7	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, Д.3, бокс 44	18,10	23 768,70	430 213
8	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, Д.3, бокс 45	18,10	23 768,70	430 213
9	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, Д.3, бокс 46	18,00	23 768,70	427 837
10	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, Д.3, бокс 47	18,00	23 768,70	427 837
11	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, Д.3, бокс 48	18,00	23 768,70	427 837
12	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, Д.3, бокс 49	19,00	23 768,70	451 605

Источник: расчеты Оценщика



Примечание к таблицам

Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, все в собственности.

Условия финансирования не проводилась, все рыночные

Корректировка на условия продажи не проводилась, все типичные

Корректировка на условия рынка (срок экспозиции). При подборе аналогов для расчета, оценщиком приняты в расчет аналоги, объявления о продаже которых опубликованы не более чем 6 месяцев от даты оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на торг проводилась согласно справочнику оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» - 2020 стр 311, под ред. Лейфера Л.А. %.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,9%

Рис.2 Скидки на цены предложений

Корректировка на тип объекта не проводилась, все объекты являются сопоставимыми

Корректировка на местоположение по отношению к самому дорогому району в городе проводилась согласно справочнику оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» - 2020 стр 138, под ред. Лейфера Л.А.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,83	0,83	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,78	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,77	0,75	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,82	0,81	0,84

Рис.3 корректировки на местоположение

Корректировка на площадь проводилась согласно справочнику оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» - 2020 стр 193, под ред. Лейфера Л.А.

усредненные данные по России								
Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Рис.4 корректировки на площадь

Корректировка на состояние не проводилась, все объекты сопоставимые.

Корректировка на этаж расположения не проводилась, все объекты расположены в подземной части многоквартирных домов.

Корректировка на наличие электроосвещения не проводилась, у всех объектов сопоставимый набор коммуникаций.

**Коэффициент вариации**

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (12)$$

где  $V$  - искомый показатель,  $\sigma$  - среднее квадратичное отклонение,  $\bar{X}$  - средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

#### Удельный вес

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$U_B = (1 - |I|) / (n - 1) \quad (13)$$

где  $U_B$  - удельный вес аналога

$I$  - абсолютная величина суммарной поправки

$n$  - количество аналогов

**Стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки составила:**

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3, бокс 38	17,10	406 445
2	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3, бокс 39	16,20	385 053
3	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3, бокс 40	16,60	394 560
4	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3, бокс 41	16,70	396 937
5	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3, бокс 42	30,20	717 815
6	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3, бокс 43	18,60	442 098
7	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3, бокс 44	18,10	430 213
8	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3, бокс 45	18,10	430 213
9	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3, бокс 46	18,00	427 837
10	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3, бокс 47	18,00	427 837
11	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3, бокс 48	18,00	427 837
12	нежилое помещение	РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3, бокс 49	19,00	451 605

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

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 вторичный рынок продажи подобных объектов в г.Уфа 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 1,0.**

3. Доходный подход отражает цену оцениваемого объекта, исходя из тех доходов, которые может принести данный объект недвижимости, согласно принципу ожидания. Данные объекты не могут приносить доход, и оценщику неизвестны варианты использования данных объектов способом, обеспечивающим получение дохода ввиду недостаточности информации, данным подходом расчеты не производились. **Данным подходом расчеты не производились.**

Таблица 15. Согласование полученных результатов

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная стоимость руб.
	<b>Удельный вес</b>		<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>	
1	нежилое помещение	17,10	не применялся	406 445	не применялся	406 445
2	нежилое помещение	16,20	не применялся	385 053	не применялся	385 053
3	нежилое помещение	16,60	не применялся	394 560	не применялся	394 560
4	нежилое помещение	16,70	не применялся	396 937	не применялся	396 937
5	нежилое помещение	30,20	не применялся	717 815	не применялся	717 815
6	нежилое помещение	18,60	не применялся	442 098	не применялся	442 098
7	нежилое помещение	18,10	не применялся	430 213	не применялся	430 213
8	нежилое помещение	18,10	не применялся	430 213	не применялся	430 213
9	нежилое помещение	18,00	не применялся	427 837	не применялся	427 837
10	нежилое помещение	18,00	не применялся	427 837	не применялся	427 837
11	нежилое помещение	18,00	не применялся	427 837	не применялся	427 837
12	нежилое помещение	19,00	не применялся	451 605	не применялся	451 605

Источник: расчеты Оценщика

**Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3, определенная по состоянию на 14 декабря 2021 года составляет округленно:**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение, бокс №38	02:55:010817:1187	17,10	406 000 (Четыреста шесть тысяч) рублей	67 666,67
2	нежилое помещение, бокс №39	02:55:010817:1188	16,20	385 000 (Триста восемьдесят пять тысяч) рублей	64 166,67
3	нежилое помещение, бокс №40	02:55:010817:1186	16,60	395 000 (Триста девяносто пять тысяч) рублей	65 833,33
4	нежилое помещение, бокс №41	02:55:010817:1174	16,70	397 000 (Триста девяносто семь тысяч) рублей	66 166,67
5	нежилое помещение, бокс №42	02:55:010817:1217	30,20	718 000 (Семьсот восемнадцать тысяч) рублей	119 666,67
6	нежилое помещение, бокс №43	02:55:010817:1190	18,60	442 000 (Четыреста сорок две тысячи) рублей	73 666,67
7	нежилое помещение,	02:55:010817:1171	18,10	430 000	71 666,67

	Бокс №44			(Четыреста тридцать тысяч) рублей	
8	нежилое помещение, бокс №45	02:55:010817:1182	18,10	430 000 (Четыреста тридцать тысяч) рублей	71 666,67
9	нежилое помещение, бокс №46	02:55:010817:1183	18,00	428 000 (Четыреста двадцать восемь тысяч) рублей	71 333,33
10	нежилое помещение, бокс №47	02:55:010817:1173	18,00	428 000 (Четыреста двадцать восемь тысяч) рублей	71 333,33
11	нежилое помещение, бокс №48	02:55:010817:1172	18,00	428 000 (Четыреста двадцать восемь тысяч) рублей	71 333,33
12	нежилое помещение, бокс №49	02:55:010817:1192	19,00	452 000 (Четыреста пятьдесят две тысячи) рублей	75 333,33

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 20 000 до 27 000 руб/кв.м. с НДС (согласно ФСО №1 п. 26)

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

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

#### 15. 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.



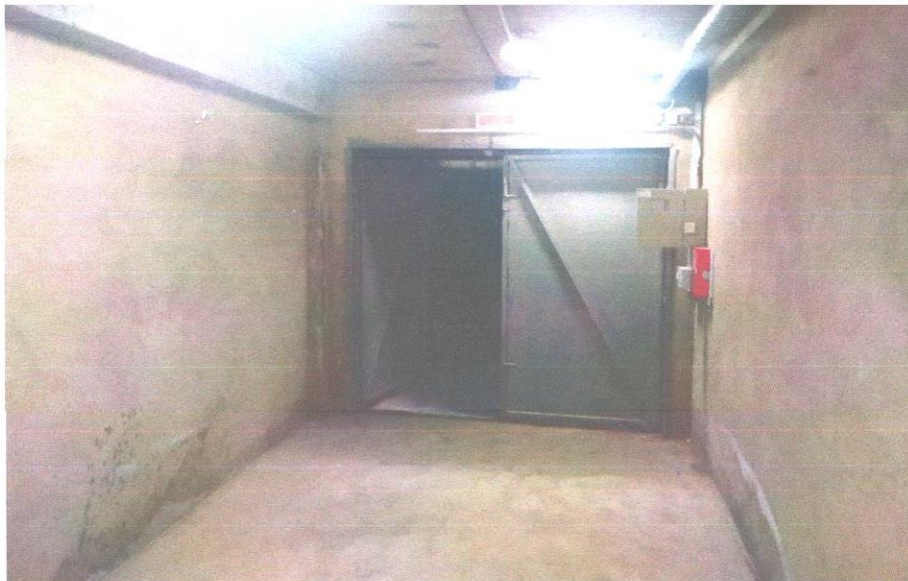
общий вид снаружи (1).jpeg



общий вид снаружи (4).jpeg



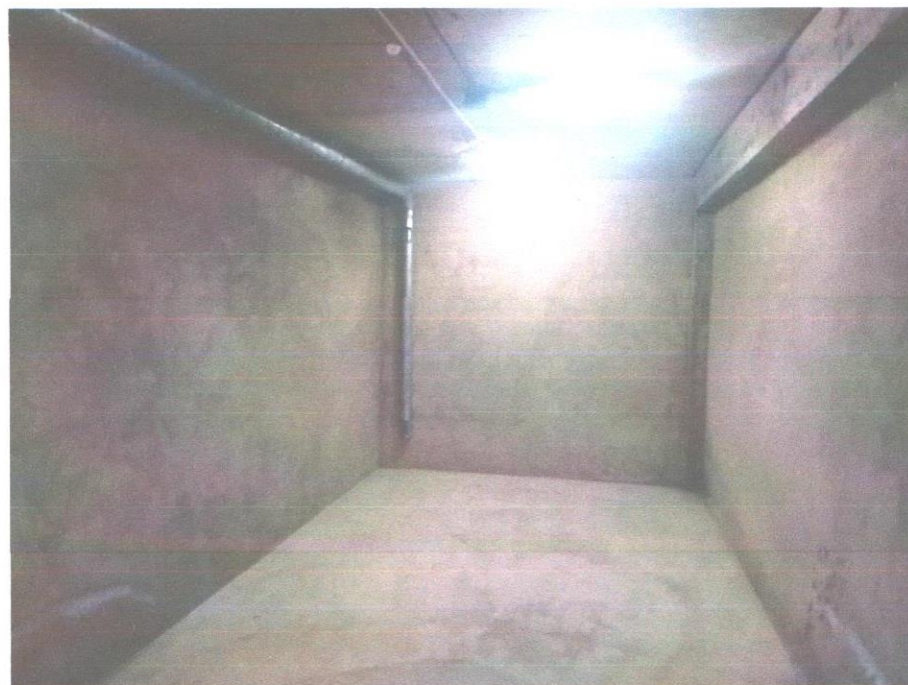
общий вид снаружи (5).jpeg



бокс 41 (1).jpg



бокс 41 (2).jpg



бокс 41 (3).jpg