

ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ №312/3-23

**об оценке рыночной стоимости
нежилых зданий, кадастровые номера: 02:55:010708:275,
02:55:010708:274 и сооружений расположенных
по адресу: Республика Башкортостан,
г. Уфа, Советский район, ул. Красноводская, 18**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 14 июля 2023г.
Дата составления отчета: 18 июля 2023г.

г. Уфа –2023г.

Уважаемый Рамиль Махматович!

По Вашему запросу согласно договору № 23/179=04 от 12 июля 2023 года произведена оценка рыночной стоимости нежилых зданий, кадастровые номера: 02:55:010708:275, 02:55:010708:274 и сооружений расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Красноводская, 18

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 зданий и сооружений, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Красноводская, 18, по состоянию на 14 июля 2023 года составляет округленно: 210 016 100 (Двести десять миллионов шестнадцать тысяч сто) рублей с учетом НДС, в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Размеры (длина, ширина, высота) м, кв.м.	Рыночная стоимость руб. с НДС.
1	Нежилое здание	02:55:010708:275	5 413,5	198 955 800
2	Нежилое здание	02:55:010708:274	384,1	8 451 400
3	Ворота, лит.I		5,50*2	71 800
4	Ограждение лит.II		207,5*2,0	1 547 500
5	Замощение лит.III		2 370,0	924 300
6	Ворота лит.IV		5,0*2	65 300
	Итого:			210 016 100

Все расчеты произведены в соответствии с: Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 г. №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

С уважением,
генеральный директор
оценщик

Т.Д. Тухватуллин



1.1 Основание для проведения оценки

Договор №23/179=04 от 12 июля 2023 года

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки: нежилые здания и сооружения, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Красноводская, 18

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Размеры (длина, ширина, высота), м, кв.м.
1	Нежилое здание	02:55:010708:275	5 413,5
2	Нежилое здание	02:55:010708:274	384,1
3	Ворота, лит.I		5,50*2
4	Ограждение лит.II		207,5*2,0
5	Замощение лит.III		2 370,0
6	Ворота лит.IV		5,0*2

Более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки», целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации через аукцион

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилых зданий и сооружений, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Красноводская, 18, по состоянию на 14 июля 2023 года составляет округленно: 210 016 100 (Двести десять миллионов шестнадцать тысяч сто) рублей с учетом НДС, в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Размеры (длина, ширина, высота) м, кв.м.	Рыночная стоимость руб. с НДС.
1	Нежилое здание	02:55:010708:275	5 413,5	198 955 800
2	Нежилое здание	02:55:010708:274	384,1	8 451 400
3	Ворота, лит.I		5,50*2	71 800
4	Ограждение лит.II		207,5*2,0	1 547 500
5	Замощение лит.III		2 370,0	924 300
6	Ворота лит.IV		5,0*2	65 300
Итого:				210 016 100

1.4 Дата оценки

14 июля 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет №312/3-23 от 18.07.2023 г

1.6 Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения

Учитывая интервальный характер рыночной стоимости любого объекта оценки, для целей оценки в настоящем Отчете оценщиком принят вариант, исключающий максимальные и минимальные значения величин, определяющих рыночную стоимость.

Другие, более общие, допущения и ограничения указаны в разделе 4.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки, включая права на объект оценки

Объект оценки: нежилые здания и сооружения, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Красноводская, 18

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Размеры (длина, ширина, высота), м, кв.м.
1	Нежилое здание	02:55:010708:275	5 413,5
2	Нежилое здание	02:55:010708:274	384,1
3	Ворота, лит.I		5,50*2
4	Ограждение лит.II		207,5*2,0
5	Замощение лит.III		2 370,0
6	Ворота лит.IV		5,0*2

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Право собственности
1	Нежилое здание	02:55:010708:275	5 413,5	Собственность 02-04-01/467/2012-504 10.01.2013 00:00:00 Хозяйственное ведение 02:55:010708:275-02/373/2021-4 24.03.2021 12:50:11
2	Нежилое здание	02:55:010708:274	384,1	Собственность 02-04-01/467/2012-506 Хозяйственное ведение 02:55:010708:274-02/373/2021-22 27.03.2021 07:25:5810.01.2013 00:00:00

Ограничения (обременения) этих прав

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
1	Нежилое здание	02:55:010708:275	5 413,5	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 02:55:010708:275-02/370/2022-5 отсутствует
2	Нежилое здание	02:55:010708:274	384,1	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 02:55:010708:274-02/370/2022-23 отсутствует

2.2 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации через аукцион

2.3 Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.4 Вид стоимости

Рыночная стоимость

2.5 Предпосылки стоимости

Предпосылки определения рыночной стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях (вынужденная продажа не предусмотрена).

2.6 Дата оценки

12 июля 2023 г.

2.7 Специальные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

2.8 Иные существенные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

2.9 Ограничения оценки

Учитывая интервальный характер рыночной стоимости любого объекта оценки, для целей оценки в настоящем Отчете оценщиком принят вариант, исключающий максимальные и минимальные значения величин, определяющих рыночную стоимость.

Другие, более общие, допущения и ограничения указаны в разделе 4.

2.10 Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

2.11 Указание на форму составления отчета об оценке

На бумажном носителе и в форме электронного документа PDF формата.

2.12 Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

2.13 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Нет необходимости.

2.14 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.

Объект оценки: нежилые здания и сооружения, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Красноводская, 18

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Право собственности
1	Нежилое здание	02:55:010708:275	5 413,5	Собственность 02-04-01/467/2012-504 10.01.2013 00:00:00 Хозяйственное ведение 02:55:010708:275-02/373/2021-4 24.03.2021 12:50:11
2	Нежилое здание	02:55:010708:274	384,1	Собственность 02-04-01/467/2012-506 Хозяйственное ведение 02:55:010708:274-02/373/2021-22 27.03.2021 07:25:5810.01.2013 00:00:00
3	Ворота, лит.I		5,50*2	
4	Ограждение лит.II		207,5*2,0	
5	Замощение лит.III		2 370,00	
6	Ворота лит.IV		5,0*2	

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки - право собственности, хозяйственное ведение.

Справка об остаточной балансовой стоимости объекта, предоставлена заказчиком, см. приложения к настоящему отчету.

2.15 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Кадастровый номер	Выписка из ЕГРН	Технический паспорт	Договор аренды земельного участка
1	Нежилое здание	5 413,50	02:55:010708:275	10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158115252	Инв.№ 100524, от 26.06.2012г.	
2	Нежилое здание	384,10	02:55:010708:274	10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158115966	Инв.№ 100524, составленного по состоянию на 07.08.2009г.	
3	Земельный участок	5 027,00	02:55:010708:20	ЕГРН 14.07.2023г. № КУВИ-001/2023-162075949		№131-22 (РБ) от 26.10.2022г.

2.16 Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиками проанализированы правоустанавливающие документы, и иные документы, определяющие основные характеристики имущества, произведен осмотр и фотографирование объекта оценки. Проведен анализ соответствия данных в документах с результатами проведенного оценщиком осмотра объекта, данными об объекте, содержащимися в общедоступных базах Росреестра, Публичная кадастровая карта, Фонд данных государственной кадастровой оценки. Информация об использованных при проведении расчетов аналогах подтверждается прилагающимися к отчету копиями Интернет-страниц.

требованиями законодательства и стандартами РФ об оценочной деятельности;

□ оценщик осуществил личный осмотр объекта оценки, которая являлась предметом рассмотрения в настоящем отчете;

□ в ходе подготовки отчета об оценке вся информация о будущем объекте недвижимости и будущих денежных потоках предоставлена заказчиком.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611 Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

Кроме того, были использованы термины и определения, имеющиеся в Законе "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98г. №135-ФЗ.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

Копия выписки из ЕГРН 10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158115252, 10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158115966, технический паспорт, Инв.№ 100524, составленного по состоянию на 26.06.2012г., инв.№ 100524, составленного по состоянию на 07.08.2009г. (копии)

Правообладатель (правообладатели): Республика Башкортостан

Правообладатель (Хозяйственное ведение) Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН: 0274100871, ОГРН: 1040203922660.

Справка об остаточная балансовая стоимость предоставлена заказчиком, см. приложения к настоящему отчету.

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Здание нежилое
Наименование	Уфимский колледж библиотечного дела и массовых коммуникаций (лит.А,А1)
Фактическое использование	по назначению
Кадастровый номер	02:55:010708:275
Год постройки	1978
Площадь, кв.м.	5 413,5
Общий объем, м3	24 633,0
Этаж/этажность	3
Местоположение объекта оценки	Респ. Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Красноводская, 18

	Конструктивное решение	Состояние
Фундамент	Сборные железобетонные блоки ленточные	Трещины
Стены и перегородки	Кирпичные, т.=0,64 м.	Массовое отпадение штукатурки, выветривание швов, высолы
Перекрытия	Железобетонные сборные	Отдельные трещины в растянутой зоне, незначительные увлажнения местами, поверхностные отколы, прогибы
Крыша	Совмещенная рулонная	Множественные трещины, протечки, промерзания и прогибы.
Полы	Бетонные, дощатые, линолеум, керамическая плитка	Стирание поверхности в ходовых местах
Проемы оконные	Деревянные, двойные, створчатые	Повреждения
Проемы дверные	Филенчатые, щитовые, пластиковые, металлические	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами
Отделка	Штукатурка, побелка, окраска, подвесной потолок, обои	трещины, мелкие пробоины, сколы и отслоение местами
Отопление	Групповой котельной	
Вентиляция	Естественная	
Водопровод	От городской центральной сети	
Канализация	сброс в городскую сеть	в целом состояние удовлетворительное
Лифты	Грузовые	
Сигнализация	Имеется	
Электроосвещение	скрытая проводка	

Источник: копия технического паспорта, визуальный осмотр Оценщиком

Таблица 2. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Здание нежилое
Наименование	Гараж
Фактическое использование	по назначению
Кадастровый номер	02:55:010708:274
Год постройки	1978
Площадь, кв.м.	384,1
Общий объем, м3	1994
Этаж/этажность	1
Местоположение объекта оценки	Респ. Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Красноводская, 18

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

	Конструктивное решение	Состояние
Фундамент	железобетонные сборные блоки ленточные	Трещины
Стены и перегородки	Кирпичные, т.=0,64м.	Выветривание швов, высолы
Перекрытия	Железобетонные сборные	Трещины, увлажнения местами, отколы
Крыша	Совмещенная рулонная	Выбоины, трещины, протечки
Полы	Бетонные, плитка	Выбоины, стирание поверхности в ходовых местах
Проемы оконные	Деревянные, двойные, створчатые, пластиковые	Трещины в местах сопряжения коробок со стенами, истертость или щели в притворах. Замазка местами отстала, частично отсутствуют штапики, трещины стекол, местами отсутствие остекления
Проемы дверные	Металлические, филенчатые	трещины в местах сопряжения коробок со стенами

Отделка	Штукатурка, побелка, окраска	трещины, мелкие пробоины, сколы и отслоение местами
Отопление	Стальные трубы	
Вентиляция	Естественная	
Водопровод	Стальные трубы	в целом состояние удовлетворительное
Канализация	Чугунные трубы	
Электроосвещение	скрытая проводка 220В	

Источник: копия выписки из ЕГРН, визуальный осмотр Оценщиком

Таблица 3. Характеристика сооружений

№ п/п	Наименование	Материал конструкций	Размеры (длина, ширина, высота),м.	Состояние
1	Ворота, лит.I	металлические	5,50*2	Не вполне удовлетворительное
2	Ограждение лит.II	железобетонные	207,5*2,0	Не вполне удовлетворительное
3	Замоещение лит.III	асфальт	2 370,00	Не вполне удовлетворительное
4	Ворота лит.IV	металлические	5,0*2	Не вполне удовлетворительное

Таблица 4. Описание земельного участка

Месторасположение	Республика Башкортостан, г Уфа, р-н Советский, ул. Красноводская, д 18
Кадастровый номер земельного участка	02:55:010708:20
Категория земельного участка	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование	Участок находится в тер. зоне Ж-3 (многоэтажная застройка) и, в соответствии со ст. 44 Правил землепользования и застройки ГО г. Уфы, ВРИ «Многоквартирные многоэтажные жилые дома» для данной тер. зоны является Основным
Площадь, кв.м.	5027
Кадастровая стоимость, руб.	15 979 777,33
Окружающая застройка	Здания различного назначения, жилые дома.
Транспортная доступность	К объекту оценки имеется возможность подъезда на легковых и грузовых автомобилях
Репутация	Земельный участок расположен в Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Красноводская, 18, с удобной транспортной развязкой, удовлетворительными автомобильными подъездными путями, репутация хорошая
Права на объект	Право аренды №131-22 (РБ) от 26.10.2022г. Срок аренды устанавливается с 08.09.2022 по 08.09.2032г.
Рельеф	Ровный
Улучшения	Нежилые здания, кадастровые номера: 02:55:010708:275, 02:55:010708:274
Наличие подведенных коммуникаций	Электроосвещение, отопление, водоснабжение
Коммерческая привлекательность	По мнению оценщика, может быть охарактеризована как хорошая

Источник: выписка из ЕГРН зем.участка, договор аренды визуальный осмотр Оценщиком



Рис. 1.1. Местоположение объекта оценки
Источник: Дубль Гис Уфа



Рис. 1.2. Местоположение объекта оценки
Источник: <http://roscadastr.com/map>

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Описание социально-экономических условий региона и местоположения объекта оценки.

Объект расположен в г.Уфа Республики Башкортостан.

Уфа — город в России, столица субъекта страны — Республики Башкортостан, административный центр Уфимского района, в состав которого входит. Город республиканского значения, образует муниципальное образование город Уфа со статусом городского округа. Входит в число крупнейших экономических, культурных и научных центров Российской Федерации. Расположен на берегу реки Белой, при впадении в неё рек Уфы и Дёмы, на Прибельской увалисто-волнистой равнине, в 100 км к западу от хребтов Южного Урала. Лежит преимущественно в междуречье рек Белой и Уфы, на Уфимском полуострове. Площадь города составляет 707,93 км²[5]. Протяжённость с севера на юг 53,5 км, с запада на восток 29,8 км в самой широкой части[5]. Уфа — пятый по протяжённости город России после Волгограда, Сочи, Нового Уренгоя, Перми^{[7][8]}, и входит в пятёрку крупнейших по площади городов России. Уфа — самый просторный город-миллионер России: в 2010 году на одного жителя приходилось 698 м² городской территории.

Таблица 10. Расчет стоимости затрат на замещение сооружений

№ п/п	Наименование	УПВС	Ед. изм	Объем	стоимость 1 ед., руб	коэф климат	К-территориальный коэффициент	К-отраслевой коэф- фициент	Индекс изменения стоимости СМР на 01.01.1991	Индекс изменения стоимости СМР на да- ту оцен- ки(Ко- инвест №120)	Коэффициент приведения к ценам на дату оценки	Коэффициент, учитывающий отсутствие НДС в ценах 1969 года	Коэффициент учитывающий прибыль пред- принимателя	Восстановительная стоимость, руб.
1	Ворота, лит.I	С6.2(ч.2) т.299	1 м2	11,00	22,5	1,02	1,17	1	1,908	150,642	287,425	1,20	1,175	119 703
2	Ограждение лит.II	С6.2(ч.2) т.297	м	207,50	25,7	1,02	1,17	1	1,908	150,642	287,425	1,20	1,175	2 579 175
3	Замощение лит.III	https://ufa.asfaltirovanie.ru/price/	1 м2	2 370,00	650	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 540 500
4	Ворота лит.IV	С6.2(ч.2) т.299	1 м2	10,00	22,5	1,02	1,17	1	1,908	150,642	287,425	1,20	1,175	108 821
Итого														4 348 199

Источник: расчеты оценщика

Примечание к таблице:

1,2 – коэффициент перехода от уровня цен 1969 года к ценам 1984 года, который определяется в соответствии с Постановлением Госстроя от 11.05.1983 г. №94.
1,59 – коэффициент перехода от уровня цен 1984 года к ценам 1991 года, который определяется в соответствии с Постановлением Госстроя от 6.09.1990 г. № 14Д.

$1,2 * 1,59 = 1,908$

150,642 - Коэффициент перехода в цены 2023 года был взят из бюллетеня КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве №122».

1,20 - Коэффициент, учитывающий отсутствие НДС в ценах 1969 года

Коэф климатический – из общей части сборника УПВС

Определение стоимости затрат на замещение (Сзам) сооружений (замощение) производилось с использованием интернет ресурса: <https://kronvest.net/sterlitamak/asphalt>

(см. приложения)

Кпп – коэффициент учитывающий прибыль предпринимателя, принят к расчетам согласно справочнику оценщика недвижимости «Торгово-офисная недвижимость» –

2021 стр. 51, под ред. Лейфера Л.А

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		16,1%	18,9%
1. Офисные объекты	17,5%	16,1%	18,9%
2. Торговые объекты	20,0%	18,6%	21,4%
3. Объекты свободного назначения	17,5%	16,2%	18,8%

Рис.4 Корректирующие коэффициенты

Таблица 12. Итоговая таблица расчета сооружений стоимости в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование	Восстановительная стоимость,	Физический износ,	Восстановительная стоимость
		руб.	руб.	за минусом износа, руб.
1	Ворота, лит.I	119 703	40%	71 822
2	Ограждение лит.II	2 579 175	40%	1 547 505
3	Замощение лит.III	1 540 500	40%	924 300
4	Ворота лит.IV	108 821	40%	65 293
	итого	4 348 199		2 608 919

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, в рамках затратного подхода стоимость сооружений составила 2 608 919 рублей с учетом НДС.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

13.1. Определение стоимости земельного участка

Общая площадь земельного участка составляет 5 027,0 кв.м., подробнее см.табл.4.

Земельный участок - это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Рассчитаем рыночную стоимость земельного участка.

Сравнительный подход

Земельный участок - это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Сравнительный подход при оценке земельных участков определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят и использованию. Данный подход предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Метод наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие более или менее развитого рынка объектов недвижимости. Недостаточная же развитость рынка, а также тот факт, что объект оценки является узкоспециализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение сравнительного подхода менее корректным или полностью невозможным.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости объекта оценки. Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта недвижимости, которые определяют его значение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, престижность.

Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта недвижимости, а также условий сделки с данным объектом.

При оценке земельных участков на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Метод выделения и метод распределения применяются для оценки застроенных участков. Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого участка. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

В рамках настоящего отчета расчет стоимости права пользования земельным участком был произведен методом сравнения продаж. Несмотря на ограниченность информации о сделках с земельными

Таблица 13. Перечень объектов отобранных для определения стоимости земельного участка

Аналоги	Местоположение	Передаваемые права	Цена, руб.	Площадь, кв.м.	Описание	Источник информации	Цена за 1 кв.м.
1	Республика Башкортостан, Уфа, микрорайон Инорс-1, ул. Глинки 4 р-н Калининский	собственность	50 000 000,0	4 502,0	Земельный участок по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский, ул. Глинки, д. 4 микрорайон "ИНОРС" Кадастровый номер участка: 02:55:020408:8 Кадастровый квартал: 02:55:020408 Площадь участка: 4 502 кв. м (45 соток) Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: под многоквартирные многоэтажные жилые дома Без обременений. Коммунальные ресурсы / Сети: электричество, вода, канализация Имеется разрешительная и техническая документация. Предварительные технико-экономические показатели: Площадь осваиваемой территории - 4 502 кв. м Этажность - 15 этажей Площадь застройки - 736,8 м2 Общая площадь здания (без учета площади тех. этажей) - 8 640,3 м2 Строительный объем здания - 36 251,0 м3 Площадь квартир: общая площадь 6 441,40 м2/ с учетом лоджий 6 060,60 м2/ полезной 2 950,22 м2 Количество квартир, всего 126, в том числе, 1 к.кв - 84, 2 к.кв - 28, 3 к.кв - 14 Количество жителей - 243 человек Общая площадь коммерческих помещений (офисы) - 495,45 м2 Количество машиномест для жильцов, всего - 73 м/м, в том числе 60 м/м в подземной автостоянке Кадастровая стоимость снижена в 2016 г. Территория участка огорожена, до участка подъезд асфальтирован, имеет ровную и прямоугольную форму.	архив авито https://ruads.org , 10.02.2022,8-987-042-75-14	11 106,18
2	Республика Башкортостан, Уфа, район Ленинский, Кирзаводская ул., 1/1	собственность	145 000 000	13000,00	Продается земельный участок в Уфе, Ленинский район, ул. Кирзаводская,1. (р-н Нижегородка). Площадь 1,3 га. Разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные дома. Земельный участок в собственности. Все коммуникации. Есть ГПЗУ. Участок находится в перспективнейшем месте, со всей работающей инфраструктурой, удобной транспортной развязкой. Развитие Ленинского района в приоритете у Администрации ГО г. Уфа. Звоните, узнавайте, вся подробная информация и кадастровые по телефону.	www.cian.ru ,26.10.2021,8-987-130-52-10	11 153,85
3	г. Уфа, ул. Рубежная, Кировский район	собственность	99 700 000,0	7 490,0	Земельный участок 0.75 га в районе ТЦ Мега Площадь 7490 кв.м (или 75 соток). Категория земель: земли населённых пунктов. Виды разрешенного использования: для объектов общественно-делового значения (объекты торговли: торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размеры участка: ширина 62 м, длина 129 м. Получены техусловия по водоснабжению (18 куб.м/сут), водоотведению (18 куб.м/сут), ливневая канализация (100 куб.м/сут), электроснабжение (400 кВт, II или III категории). Сделан технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий. Удачное месторасположение среди объектов ритейл-парка (ТЦ Мега, Икея, Ашан, Декатлон, Audi, Mazda, Hyundai, Genesis, Ford, Леруф Мерлен, Castorama, Lada,	ufa.cian.ru. , 04.02.2022г., т.7 987 130-52-10	13 311,08

Renault, Metro и пр.). С задней части расстраивается жилой комплекс "Цветы Башкирии". Цена: 100 000 000 руб. (или 1 333 333 руб/сотка) Информация о видах разрешенного использования земельного участка: Основные виды разрешенного использования: Блокированная жилая застройка количеством надземных этажей не более, чем три. Многоквартирные малоэтажные жилые дома. Многоквартирные дома средней этажности. Многоквартирные многоэтажные жилые дома.

Источник: СМИ

Таблица 14. Расчет стоимости земельного участка

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена за 1 кв.м. , руб		11 106,2	11 153,8	13 311,1
Цена предложения, руб.		50 000 000	145 000 000	99 700 000
Передаваемые права	Право аренды (10 лет)	собственность	собственность	собственность
Корректировка,%		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Откорректированная цена, руб		8 884,9	8 923,1	10 648,9
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		8 884,9	8 923,1	10 648,9
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка,%		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		8 884,9	8 923,1	10 648,9
Условия рынка (срок экспозиции)		12 мес	12 мес	12 мес
Корректировка на торг ,%		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		8 884,9	8 923,1	10 648,9
Условия рынка (тип продажи)		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-9,8%	-9,8%	-9,8%
Откорректированная цена, руб		8 014,2	8 048,6	9 605,3
Дата продажи (дата публикации)		10.02.2022г.	26.10.2021г.	04.02.2022г.
корректировка на дату продажи, %		13,46%	17,93%	13,46%
Откорректированная цена, руб.		9 092,9	9 491,7	10 898,1
Вид использования	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	под многоквартирные многоэтажные жилые дома	многоквартирные многоэтажные дома	Многоквартирные многоэтажные жилые дома
Корректировка,%		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		9092,9	9491,7	10898,1
Местоположение объекта	Респ. Башкортостан, г. Уфа, ул. Красноводская, 18	Республика Башкортостан, Уфа, микрорайон Инорс-1, ул. Глинки 4 р-н Калининский	Республика Башкортостан, Уфа, район Ленинский, Кирзаводская ул., 1/1	г. Уфа, ул. Рубежная, Кировский район

Отношение цен земельных участков по районам города	0,78	0,78	0,74	0,72
Корректировка %		0,0%	5,4%	8,3%
Откорректированная цена, руб		9 092,9	10 004,8	11 806,3
Наличие ОКС	усл. свободное	нет	нет	нет
Корректировка, %		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		9 092,9	10 004,8	11 806,3
Общая площадь, кв. метров	5 027,0	4 502,0	13 000,0	7 490,0
Общая площадь, сот.	50,27	45,02	130,00	74,90
Корректирующий коэффициент		0,96	1,08	1,03
Корректировка на площадь		-4,00%	8,00%	3,00%
Откорректированная цена, руб		8 729,2	10 805,2	12 160,5
Суммарная поправка по аналогу		47,3%	61,1%	54,6%
Удельный вес	1,00	0,355	0,312	0,333
Коэффициент вариации	16,4%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	10 518,85			
Рыночная стоимость объекта, руб.	52 878 265			

Источник: Расчеты Оценщика

Примечание к таблице: Суммарная корректировка объектов превысила 30% (без учета скидки на торг). Данный факт возникает ввиду отсутствия на рынке достаточного количества аналогов, сопоставимых с объектами оценки по оцениваемым критериям. Учитывая вышесказанное, для приведения объекта аналога к объекту оценки, оценщиком были введены поправочные корректировки, т.к. стоимость объектов отличается по характеристикам.

Таблица 15. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом.

№ п/п	Местоположение	Наименование	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Источник информации	Цена за 1 кв.м.
1	Уфа, мкр. Центр, ул. Карла Маркса, 36	Здание	Продается офисное помещение по адресу Карла Маркса 35 Помещение с арендаторами * 4 этаж * 1042,5 кв.м. * более 20 кабинетов, кабинеты большой площади можно поделить * офисный ремонт * комната приема пищи * коридорно-кабинетная планировка * исторический центр города * транспортная доступность * кондиционер в кабинетах * 4 с/у * есть запасный выход	1 042,5	55 000 000	ufa.cian.ru., 30.06.23г.т.7 986 970-88-18	52 757,8
2	Уфа, ул. Уфимское Шоссе, 36	Здание	Продается здание по адресу: г. Уфа, ул. Уфимское Шоссе, д. 36, общая площадь 2523 кв.м. Складская площадь 1361,1 кв.м.. Офисная площадь 1021,1 кв.м. Торговая площадь 201,2 кв.м. Помещение хорошо просматривается с проезжей части улицы. Высокая проходимость и большой автомобильный трафик обеспечат вашему бизнесу успех! На любые вопросы отвечу по телефону. Звоните!	2 523,0	130 000 000	www.avito.ru., 20.06.23г., т.8- 919-600-28-67	51 526,0
3	г. Уфа по ул. Кирова 128/2	Здание	Продается отдельно стоящее здание в г. Уфа по ул. Кирова 128/2 Технические особенности помещения: * общая площадь 1855,7 кв.м. * 5 этажей * высота потолков от 2,77 м - * все центральные коммуникации * газовое отопление * земля в собственности по отмотке 512 кв.м.	1 855,7	111 342 000	ufa.cian.ru., 07.07.23г.т.7 986 970-88-18	60 000,0
4	Уфа, ул. Шафиева, 11	Здание	Продается готовый арендный бизнес — отдельно стоящее здание в деловом центре Уфы на пересечении улицы Шафиева и проспекта Октября с надежным долгосрочным арендатором (отделение банка). Общая площадь здания 1372,2 кв. м., в стоимость входит собственная трансформаторная подстанция площадью 105,4 кв. м. Площадь земельного участка под зданием составляет 1 636 кв. м. Имеется организованная парковка. Отличная транспортная доступность. Предложение от собственника. Звоните!, Уфа г, улица Шафиева 11, продается ОСЗ, Готовый бизнес, общ. пл. 1477.6 кв.м., 1/3 этаж	1 477,6	85 500 000	www.avito.ru., 05.07.23г., т.8- 958-701-66-11	57 864,1
5	Уфа, С. Перовской 13/5 .	Здание	Продам отдельно стоящее здание со своей территорией по ул. С. Перовской 13/5 . Площадь здания 991 кв.м.: 1 этаж - 327,1 кв.м. 2 этаж (мансарда) - 350,8 кв.м. Цокольный этаж - 350,8 кв.м. На цокольном этаже расположен действующий спа-центр, можно использовать для сотрудников или как доп. бизнес для потенциального покупателя. Первый и второй этажи правого блока здания сданы в аренду. Здание возможно поделить на 2 равные части. Две отдельные входные группы на 1 этаже, запасный выход, отдельный вход на цокольный этаж. Качественный ремонт, на полу керамическая плитка, установлены кондиционеры. На терри-	991	70 000 000	ufa.cian.ru., 22.06.23г.т.7 987 610-73-30	70 635,7

тории спа-центра выполнен евроремонт, 2 бассейна, сауна, бильярд, комнаты отдыха. В здании расположены 16 отдельных кабинетов, ресепшн, комната переговоров, 4с/у. Высота потолка 3,1м. Собственная котельная. Системы кондиционирования, вентиляции. Видеонаблюдение. Выделенная мощность 40 кВт. Все коммуникации центральные. Закрытая территория, въезд через шлагбаум. Своя парковка на 20 м/мест. Тихое место. В соседнем доме Orange Fitness с бассейном. Рядом улицы Кувыкина, Рабкоров, Сочинская.

Источник информации: СМИ

Таблица 16. Расчетная таблица здания сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
Тип объекта	здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Цена предложения за 1 кв.м. , руб		52 757,8	51 526,0	60 000,0	57 864,1	70 635,7
Цена предложения, руб.		55 000 000	130 000 000	111 342 000	85 500 000	70 000 000
Передаваемые имущественные права	Собственность	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.		52 757,8	51 526,0	60 000,0	57 864,1	70 635,7
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		52 757,8	51 526,0	60 000,0	57 864,1	70 635,7
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		52 757,8	51 526,0	60 000,0	57 864,1	70 635,7
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		52 757,8	51 526,0	60 000,0	57 864,1	70 635,7
Условия продажи (торг)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Откорректированная цена, руб.		47 745,8	46 631,0	54 300,0	52 367,0	63 925,3
Местоположение объекта	Респ. Башкортостан, г. Уфа, ул. Красноводская, 18	Уфа, мкр. Центр, ул. Карла Маркса, 36	Уфа, ул. Уфимское Шоссе, 36	г. Уфа по ул. Кирова 128/2	Уфа, ул. Шафиева, 11	Уфа, С. Перовской 13/
Отношение цен торгово-офисных объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	0,94	1	0,84	0,94	0,94	0,94
Корректировка %		-6,0%	11,9%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		44 881,1	52 182,3	54 300,0	52 367,0	63 925,3
Состояние отделки	требуется косметический ремонт	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Корректировка, %		-23%	-23%	-23%	-23%	-23%
Откорректированная цена, руб.		34 558,4	40 180,4	41 811,0	40 322,6	49 222,5
Расположение относительно красной линии	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		34 558,4	40 180,4	41 811,0	40 322,6	49 222,5
Тип объекта	здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		34 558,4	40 180,4	41 811,0	40 322,6	49 222,5
Концентрация населения в районе нахождения объекта	средняя	средняя	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		34 558,4	40 180,4	41 811,0	40 322,6	49 222,5
Общая площадь , кв. метров	5 413,5	1 042,5	2 523,0	1 855,7	1 477,6	991,0
Корректирующий коэффициент		0,85	0,95	0,95	0,85	0,85
Корректировка на площадь		-15,00%	-5,00%	-5,00%	-15,00%	-15,00%
Откорректированная цена, руб.		29 374,7	38 171,4	39 720,5	34 274,2	41 839,1
Суммарная поправка по аналогу		53,5%	49,4%	37,5%	47,5%	47,5%
Удельный вес	1,00	0,193	0,198	0,210	0,200	0,200
Коэффициент вариации	13,4%					
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	36 751,8					
Рыночная стоимость объекта, руб.	198 955 816					

Источник: расчеты Оценщика

Примечание к таблице:

Суммарная корректировка объектов аналогов превысила 30% (без учета скидки на торг). Данный факт возникает ввиду отсутствия на рынке достаточного количества аналогов, сопоставимых с объектами оценки по оцениваемым критериям. Учитывая вышесказанное, для приведения объекта аналога к объекту оценки, оценщиком были введены поправочные корректировки, т.к. стоимость объектов отличается по характеристикам.

Таблица 18. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Местоположение	Наименование	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.	цена за 1 кв.м.
1	Уфа, Благоварская ул., 4	Здание	Продается склад с действующим арендатором!! хорошее добротное здание -помещение расположено в складском комплексе, -имеется круглосуточная охрана. -Индивидуальное газовое отопление (своя котельная) отопление тепловентиляторами -ворота для разгрузки-4шт -Удобная транспортная доступность -высота потолков 5,5 метров -помещение разделено на 2 части 400 и 100 м2 -площадка для подъезда фуры за складом ЖД ветка -имеются стеллажи. -центральное водоснабжение -утепленный фасад -подсобное помещение с кабинетом Земля в аренде на данный момент занято арендатором - АП 85 000 +КУ ТОРГ УМЕСТЕН!!!	518,3	10 000 000	www.avito.ru., 05.07.2023г., т.8-904-735-47-85	19 294
2	Уфа, ул. Лизы Чайкиной, 25	Здание	Производственный цех- 432 м2.в собственности Отапливаемое, в здание имеется теплый офис, -теплый туалет, душ, стиральная машина, холодильник, раздевалка для персонала. -Горячая вода, канализация, электричество 50 квт.(можно увеличить до 150 квт, -интернет, телевидение Уфанет (wi-fi) -Смотровая яма, вентиляция, хорошее освещение, -трое ворот, - бетонные полы, -видеонаблюдение, - сухой ангар -вода -центральное отопление -80 квт -ремонт крыши сделан в 2021 г. Круглосуточная охрана. Высота ворот 4,5 м. фура заедет. Высота потолков 7 м. -огорожен бетонным забором с колючкой, - территория ровная, частично бетон, подъездные пути отличные зимой и летом, уличная площадка подходит для маневрирования большегрузов и фур. Возможно использовать весы 20 метров, до 80 тн. Подойдет под производство,склад. Звоните !	432,00	8 500 000	www.avito.ru., 19.06.2023г., т.8-902-712-59-28	19 676
3	Уфа, Кислородная улица, 7/1	Здание	Производственные/складские помещения 300,3 кв. м. - 30 000р., за кв. м. Офисное помещения 204,7 кв м. - 35 000р., за кв. м. Земельный участок – 12 сот. На здание по периметру установлено видеонаблюдение. Есть свои парковочные места. Все коммуникации. Здание обслуживается. Рассмотрим все предложения! Возможен обмен.	300,3	9 009 000	www.avito.ru., 20.06.2023г., т.8-917-750-63-79	30 000
4	Уфа, р-н Ленинский, ул. Деревенская Переправа, 17А	Здание	Продам производственно складское помещение в Ленинском районе г.Уфы, в микрорайоне Нижегородка. Помещение одноэтажное в комплексе производственной базы. Помещение с окнами, входной группой в виде двухстворчатых распашных ворот. На объекте имеется электроснабжение, водоснабжение, отопление. Помещение подойдет для размещения автосервиса, небольшого производства, как складское помещение. Подъездные пути к помещению асфальтированы, регулярно обслуживаются. Доп. описание: черновая отделка. Номер в базе: 7977298.	124,1	3 500 000,0	ufa.cian.ru., 06.06.23г., т.7 986 970-74-15	28 203

Источник информации: СМИ

Таблица 19. Расчетная таблица здания сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Тип объекта	Нежилое здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Цена за 1 кв.м. , руб.		19 293,8	19 675,9	30 000,0	28 203,1
Цена объекта, руб.		10 000 000	8 500 000	9 009 000	3 500 000
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		19 293,8	19 675,9	30 000,0	28 203,1
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		19 293,8	19 675,9	30 000,0	28 203,1
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		19 293,8	19 675,9	30 000,0	28 203,1
Условия рынка (срок экспозиции)		6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		19 293,8	19 675,9	30 000,0	28 203,1
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-11,7%	-11,7%	-11,7%	-11,7%
Откорректированная цена, руб.		17 036,5	17 373,8	26 490,0	24 903,3
Вид использования	Нежилое здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка на вид использования, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		17 036,5	17 373,8	26 490,0	24 903,3
Местоположение объекта	Респ. Башкортостан, г. Уфа, ул. Красноводская, 18	Уфа, Благоварская ул., 4	Уфа, ул. Лизы Чайкиной, 25	Уфа, Кислородная улица, 7/1	Уфа, р-н Ленинский, ул. Деревенская Переправа, 17А
Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,8	0,8	0,77	0,77	0,8
Корректировка %		0,0%	3,9%	3,9%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		17 036,5	18 050,7	27 522,1	24 903,3
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		17 036,5	18 050,7	27 522,1	24 903,3
Высота потолков, м.	4,45	5,5	7,0	2,7	3,0
Корректировка, %		-9,0%	-9,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		15 503,2	16 426,2	27 522,1	24 903,3
Наличиеж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		15 503,2	16 426,2	27 522,1	24 903,3

Состояние объекта	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	без отделки
Корректировка, %		0%	0%	0%	23%
Откорректированная цена, руб.		15 503,2	16 426,2	27 522,1	30 631,1
Наличие грузоподъемного механизма	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		15 503,2	16 426,2	27 522,1	30 631,1
Наличие отопления	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		15 503,2	16 426,2	27 522,1	30 631,1
Общая площадь , кв. метров	384,1	518,3	432,0	300,3	124,1
Корректирующий коэффициент		1,09	1,00	1,00	0,90
Корректировка на площадь		9,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
Откорректированная цена, руб.		16 898,5	16 426,2	27 522,1	27 568,0
Суммарная поправка по аналогу		29,7%	24,6%	15,6%	44,7%
Удельный вес	1,00	0,247	0,262	0,288	0,203
Коэффициент вариации	28,4%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	22 003,3				
Рыночная стоимость объекта, руб.	8 451 450				

Источник: расчеты Оценщика

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 двух 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. В процессе оценки оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода. Строительство отдельно взятого помещения в здании – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведёт к большой погрешности в вычислениях. **В рамках затратного подхода производились расчеты сооружений.**

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 г.Уфа достаточно развит, что говорит о том, что стоимость, полученная в рамках этого подхода, является средне-рыночной, и наиболее полно отражает рыночную ситуацию в данном сегменте. **Данному методу 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. А ожидаемая доходность, для инвестора, должна быть выше или на уровне среднерыночной доходности, исходя из анализа среднерыночной доходности по индексу ММВБ, как альтернативный вариант инвестиций, анализа арендных ставок в данном сегменте, мы полагаем стоимость, рассчитанную в рамках данного подхода обоснованной. **В рамках доходного подхода расчеты не производились.**

Таблица 21. Итоговая таблица

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Размеры (длина, ширина, высота),м, кв.м.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость руб.
1	Нежилое здание	02:55:010708:275	5 413,5	не применялся	198 955 816	не применялся	198 955 816
2	Нежилое здание	02:55:010708:274	384,1	не применялся	8 451 450	не применялся	8 451 450
3	Ворота, лит.I		5,50*2	71 822	не применялся	не применялся	71 822
4	Ограждение лит.II		207,5*2,0	1 547 505	не применялся	не применялся	1 547 505
5	Замощение лит.III		2 370,0	924 300	не применялся	не применялся	924 300
6	Ворота лит.IV		5,0*2	65 293	не применялся	не применялся	65 293
Итого:				2 608 919	207 407 266		210 016 186

Рыночная стоимость нежилых зданий и сооружений, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Красноводская, 18, по состоянию на 14 июля 2023 года составляет округленно: 210 016 100 (Двести десять миллионов шестнадцать тысяч сто) рублей с учетом НДС, в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Размеры (длина, ширина, высота) м, кв.м.	Рыночная стоимость руб. с НДС.
1	Нежилое здание	02:55:010708:275	5 413,5	198 955 800
2	Нежилое здание	02:55:010708:274	384,1	8 451 400
3	Ворота, лит.I		5,50*2	71 800
4	Ограждение лит.II		207,5*2,0	1 547 500
5	Замощение лит.III		2 370,0	924 300
6	Ворота лит.IV		5,0*2	65 300
Итого:				210 016 100

Исходя из выше изложенного, а также анализа сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки (здание торгово-офисного, и производственно-складского назначения), уровень цен на объект

оценки, по мнению оценщика, лежит в диапазоне от 35 000 до 40 000 руб/кв.м. и от 20 000 до 30 000 соответственно (согласно ФСО №1 п. 26)

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

1. Выписки из ЕГРН (копии);
2. Технический паспорт (копия)
3. Договор аренды земельного участка (копия)

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

№	Наименование, вид данных	Чем или кем устанавливаются	Источник получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписки из ЕГРН, технический паспорт (копии)	Предоставлено Заказчиком
4	Аналоги для определения цен на объекты недвижимости	СМИ	www.avito.ru , ufa.cian.ru .

Отчет подготовил: _____ Тухватуллин Т.Д.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. "Укрупненные показатели стоимости строительства. 1 квартал 2008г." /РЦС ОАО "Башинвестдом"., Уфа – 2008г.
2. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д.Фридман, Н.Ордуэй./ «Дело Лтд», М.,1995. - 480 стр.
3. Справочная система «Гарант».
4. Правила оценки физического износа зданий. ВСН 53-86 (р). Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР/ Прейскурантиздат. М: - 1988, 72 стр.
5. Оценка доходной недвижимости. Учебник для вузов. С.В. Грибовский./Издательское объединение "Питер". СПб. 2001 г. – 336 стр.
6. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М., 2002.
7. Сайт бесплатных объявлений www.avito.ru, www.ufa.cian.ru
8. Обзор рынка недвижимости Сети Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ», expert-russia@mail.ru
9. Справочник «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2021» Под редакцией Лейфера Л. А. 2021 г.
10. Справочник «Справочник оценщика недвижимости-2022». «Земельные участки». Лейфер Л.А. 2022г. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». Нижний Новгород, 2022г.



к.н. 02.55.010708.274 вид снаружи (1).jpeg



к.н. 02.55.010708.274 вид снаружи (4).jpeg



к.н. 02.55.010708.274 вид снаружи (5).jpeg



к.н. 02.55.010708.275 вид снаружи (6).jpeg



к.н. 02.55.010708.275 вид снаружи (7).jpeg



к.н. 02.55.010708.275 вид снаружи (8).jpeg



к.н. 02.55.010708.275 (16).jpeg



к.н. 02.55.010708.275 (17).jpeg

