



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №212/15-23

**об оценке рыночной стоимости
нежилого помещения с кад.№ 02:55:010805:678,
площадью 447,1 кв.м., расположенного по адресу:
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский,
ул. Высотная, д. 8, корп. 3**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 18 сентября 2023г.
Дата составления отчета: 18 сентября 2023г.

г. Уфа –2023г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №23/107=04 от 10.05.2023г. заявка №14 от 15.09.2023 года произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 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 нежилого помещения с кад.№ 02:55:010805:678, площадью 447,1 кв.м., расположенного по адресу, Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3, определенная по состоянию на 18 сентября 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:678	447,1	15 488 000 (Пятнадцать миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч) рублей	2 581 333,33

Все расчеты произведены в соответствии с требованиями: Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон); Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» утверждённые приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 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. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор №23/107=04 от 10.05.2023г. заявка №14 от 15.09.2023 года

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:678	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3	447,1

более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилого помещения с кад.№ 02:55:010805:678, площадью 447,1 кв.м., расположенного по адресу, Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3, определенная по состоянию на 18 сентября 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:678	447,1	15 488 000 (Пятнадцать миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч) рублей	2 581 333,33

1.4 Дата оценки

18 сентября 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 212/15-23 от 18 сентября 2023г.

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

Объект недвижимого имущества, согласно предоставленному перечню, более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:678	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3	447,1

более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности, вид права - хозяйственное ведение

Ограничения (обременения) этих прав: не зарегистрировано

Сведения о заключенных долгосрочных договорах аренды, сервитутах и прочих обременениях не предоставлены, и при проведении оценки не выявлены. Сведения о притязаниях других лиц не предоставлены.

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.

2.6 Дата оценки

18 сентября 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, содержащейся 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.

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:678	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3	447,1

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

№	Наименование	Технический паспорт	Выписка из ЕГРН
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:678	инв.№353999 по состоянию на 03.06.2011г.	18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-211797744

2.16 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Оцениваемые права на объект оценки – право собственности.

Ограничения (обременения) права – см.пункт 2.1.

2.17 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

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

Наименование	Площадь, кв.м.	Этаж	Балансовая стоимость, руб.	Состояние отделки
нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:678	447,1	Подвал № 6/н, Этаж № 1	15 429 013,41	без отделки
Правообладатель (хоз.ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871			
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта				
	Конструктивное решение			Состояние
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3			
Год постройки	2011			
Этажность	12			
Фундамент	монолитный ж/б		хорошее	
Стены	силикатный кирпич 51 см с утепл		хорошее	
Перекрытия	ж/б сборные		хорошее	
Крыша	мягкая рулонная		хорошее	
Полы	бетонные		выбоины, повреждения	
Проемы	пластиковые		хорошее	
Отделка	без отделки		требуется ремонт	
Инженерные коммуникации	водопровод, канализация, отопление, электроосвещение		подключено	

Источник: тех.паспорт, визуальный Осмотр

Таблица 2. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ /п	Местоположение	Наименование	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Источник информации, дата публикации, конт.телефон
1	Уфа, Высотная ул., 14/1	помещение	Помещение свободного назначения для любого вида деятельности на первом этаже в густонаселенном жилом массиве в микрорайоне Юрюзань по адресу: ул. Высотная, дом 14/1. Основные характеристики: Общая площадь 300,7 м ² , первый этаж; Входная группа и запасной выход (зона загрузки); Индивидуальное газовое отопление и горячее водоснабжение; Водоснабжение/канализация – центральные; Оборудована охранно-пожарной и тревожной сигнализацией; Электрическая мощность – 45 кВт от ТП 2 кабеля; Панорамные окна, большие рекламные возможности. Удачное расположение в районе с большой концентрацией торговых площадей, интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Хороший заезд во двор, рядом с помещением есть автопарковка, в непосредственной близости остановки общественного транспорта и оживленная городская магистраль.	300,7	17 650 000	www.avito.ru , 21.08.2023, 8-987-015-81-16
2	Уфа, ул. Софьи Перовской, 42	помещение	Продается офис по ул. С.Перовской, 42. г.Уфы. Хороший ремонт. Кондиционеры, вытяжка. Отдельная входная группа. Есть места для парковки. Хороший торг реальному покупателю.	156,0	6 700 000	www.avito.ru , 29.08.2023, 8-987-042-76-15
3	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Кавказская ул., 6/8	помещение	Продается офисное помещение по адресу: г.Уфа, Кировский район ул. Кавказская 6/8. Технические характеристики: Назначение: Офисное помещение. Площадь: Общая 205.9 кв.м., в том числе: 1 этаж - 89,2 кв.м цоколь - 116.7 кв.м. План помещения: Преимущественно свободный. Этаж: первый. Вход на уровне 1 этажа. Высота потолка: цоколь - 2,5 метра. Входная группа: Отдельный вход с торца здания. Отделка: Получистовая. Коммуникации: Центральные. Паркинг: Перед фасадом здания	205,90	9 270 000	www.cian.ru , 06.09.2023, 8-917-450-92-11
4	Уфа, ул. Зайнаб Бишевой, 7	помещение	Продается коммерческое помещение с отдельным входом. Спортивный бойцовский клуб "Ягуар". Площадь 160,8 кв.м. Произведен качественный ремонт, можно сразу использовать под аренду. Потолки до 4-х метров, установлены счетчики воды и газа. Развитая инфраструктура, транспортная доступность. Удобное месторасположение. Достаточно парковочных мест. Ипотека возможна. При необходимости можем помочь с оформлением ипотеки по сниженным ставкам. Звоните !!!	160,80	9 300 000	www.avito.ru , 25.08.2023, 8-950-930-27-60

Источник информации: СМИ

Таблица 3. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 4	аналог 5	аналог 6
Тип объекта	Помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Дополнительная информация (коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации

Цена за 1 кв.м. , руб.		58 696,4	42 948,7	45 021,9	57 835,8
Цена объекта, руб.		17 650 000	6 700 000	9 270 000	9 300 000
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		58 696,4	42 948,7	45 021,9	57 835,8
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		58 696,4	42 948,7	45 021,9	57 835,8
Дата продажи (маркетинговое время)		12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		58 696,4	42 948,7	45 021,9	57 835,8
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		58 696,4	42 948,7	45 021,9	57 835,8
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-9,4%	-9,4%	-9,4%	-9,4%
Откорректированная цена, руб.		53 178,9	38 911,5	40 789,8	52 399,3
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3	Уфа, Высотная ул., 14/1	Уфа, ул. Софьи Перовской, 42	Башкортостан респ., Уфа, Кавказская ул., 6/8	Уфа, ул. Зайнаб Бишев, 7
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		53 178,9	38 911,5	40 789,8	52 399,3
Площадь, кв.м.	447,1	300,7	156,0	205,9	160,8
Корректировка, руб.		1	0,9	0,9	0,9
Корректировка, %		0%	-10%	-10%	-10%
Откорректированная цена, руб.		53 178,9	35 020,4	36 710,8	47 159,3
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещени
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		53 178,9	35 020,4	36 710,8	47 159,3
Этаж расположения	подвал, 1	1	1	цоколь,1	1
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		53 178,9	35 020,4	36 710,8	47 159,3
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%

Откорректированная цена, руб.		53 178,9	35 020,4	36 710,8	47 159,3
Состояние объекта	без отделки	стандарт	стандарт	без отделки	стандарт
Корректировка		-16,00%	-16,00%	0,00%	-16,00%
Откорректированная цена, руб.		44 670,3	29 417,1	36 710,8	39 613,8
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		0,0%	35,4%	19,4%	35,4%
Удельный вес	1,00	0,333	0,203	0,262	0,203
Коэффициент вариации	16,9%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	38 474,8				
Рыночная стоимость объекта, руб.	17 202 086				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7. Подбор аналогов для расчета величины арендной ставки

№ п/п	Местоположение	Этаж	Наименование	Описание	Коммунальные услуги	Общая площадь, кв.м.	цена за 1 кв.м.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Уфа, Кавказская ул., 26	1, антресоль	помещение	Торговое помещение по ул.Кавказская 26. Красная линия, витражное остекление. Общая площадь 331м2 . Первый этаж 200м2. Антресоль с отдельным входом 131м2. Возможна аренда одного этажа. Собственник! Аренда первого этажа 800р.м2. Всего помещения 600р м2	не входят	331,0	800,0	www.avito.ru ,16.08.2023,8-987-240-56-48
2	Уфа, Кавказская ул., 6/12	цоколь	помещение	Сдается офисное помещение по адресу г. Уфа, ул. Кавказская, дом 6/12 кабинетной планировки! красная линия; площадь 280 кв.м.; офисный ремонт; большая парковка с улицы и во дворе; кабинетная планировка (1 кабинетов); своя кухня; - 6 с/у; - высота потолка 2,6 м.; входная группа выходит на ул. Кавказскую; стойка администрации на входе; возможна сдача частями. Звоните, отвечу на вопросы!	не входят	280	750,0	www.avito.ru ,11.08.2023,8-965-641-04-42
3	Уфа, Кавказская ул., 6/12	1	помещение	Сдается офисное помещение, площадью 104.00 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Кавказская ул, 6/12.Отличительные особенности:- расположено на 1 этаже жилого дома в мкр-не Зеленая Роща, недалеко от Монумента Дружбы;- общая площадь 104 м2;- кабинетная планировка;- офисный ремонт;- окна в каждом кабинете;- санузел, душевая; - рекламные возможности на фасаде; - ОПС, вентиляция;- круглосуточный доступ;- заезд с ул. Сочинская- хорошая транспортная доступность, удобный выезд на проспект Салавата Юлаева; - в шаговой доступности остановки общественного транспорта: "Мечеть "Ихлас", "ул. Некрасова";- большая парковка перед помещением. Стоимость аренды 78 000 руб/мес (750	не входят	104	750,0	www.avito.ru ,25.08.2023,8-987-050-20-48

4	Уфа, Караидельская ул., 6	1	помещение	р/м2). Коммунальные платежи в стоимость аренды не входят. Сдается помещение по адресу: г. Уфа, ул. Караидельская, д. 6- площадь 68 м2- арендная плата 50 000 т. р. в месяц- высота потолка 3,2 м2- отделка черновая- арендные каникулы- отличная цена для старта Вашего бизнеса бизнесаЗвоните и пишите по все интересующим вопросам! Без комиссии для арендатора	не входят	68	735,3	www.avito.ru,30.08.2023,8-917-470-13-35
---	---------------------------------	---	-----------	--	-----------	----	-------	--

Источник информации: СМИ

Таблица 8. Расчетная таблица помещений

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Тип объекта	Помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Ставка за 1 кв.м. , руб.		800,0	750,0	750,0	735,3
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная ставка, руб.		800,0	750,0	750,0	735,3
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная ставка, руб.		800,0	750,0	750,0	735,3
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 ставка, руб.		800,0	750,0	750,0	735,3
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-8,7%	-8,7%	-8,7%	-8,7%
Откорректированная ставка, руб.		730,4	684,8	684,8	671,3
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3	Уфа, Кавказская ул., 26	Уфа, Кавказская ул., 6/12	Уфа, Кавказская ул., 6/12	Уфа, Караидельская ул., 6
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная ставка, руб.		730,4	684,8	684,8	671,3
Площадь, кв.м.	447,1	331,0	280,0	104,0	68,0

Корректировка, руб.		1	1	0,84	0,84
Корректировка, %		0%	0%	-16%	-16%
Откорректированная ставка, руб.		730,4	684,8	575,2	563,9
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная ставка, руб.		730,4	684,8	575,2	563,9
Этаж расположения	подвал,1	1, антресоль	цоколь	1	1
Корректировка, %		0%	23%	0%	0%
Откорректированная ставка, руб.		730,4	842,2	575,2	563,9
Отдельный вход	да	да	да	нет	да
Корректировка, %		0%	0%	4%	0%
Откорректированная ставка, руб.		730,4	842,2	598,2	563,9
Состояние объекта	без отделки	без отделки	стандарт	стандарт	без отделки
Корректировка на площадь		0,00%	-16,00%	-16,00%	0,00%
Откорректированная ставка, руб.		730,4	707,5	502,5	563,9
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		8,7%	47,7%	44,7%	24,7%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	17,7%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	626,0				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9. 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	447,10	1	12	626,0	3 358 583	100,0%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Тип использования объекта	1	2	3	4	5	6
Года	2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный
Темпы роста, %	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
Потенциальный валовый доход (PGI), руб	3 358 583	3 466 058	3 576 972	3 691 435	3 809 561	3 931 466
Рыночная рента, руб	3 358 583	3 466 058	3 576 972	3 691 435	3 809 561	3 931 466
Потери аренд. платы из-за вакансий и неплатежей, %	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Эффективный валовый доход (EGI), руб	2 888 381	2 980 810	3 076 196	3 174 634	3 276 222	3 381 061
Операционные расходы (OE), руб	695 226,68	717 473,94	740 433,10	764 126,96	788 579,03	813 813,56
Чистый операционный доход (NOI), руб	2 193 155	2 263 336	2 335 762	2 410 507	2 487 643	2 567 248
Ставка дисконтирования	18,23%					
Коэффициент текущей стоимости	0,920	0,778	0,658	0,557	0,471	0,433
Текущая стоимость денежных потоков	2 017 040	1 760 698	1 536 934	1 341 608	1 171 106	
Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года						13 733 184
Текущая стоимость выручки от продажи	5 945 996					
Рыночная стоимость объекта, руб	13 773 383					

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 15. Согласование полученных результатов

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная стоимость, руб.
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:678	447,10	не применялся	17 202 086	13 773 383	15 487 735

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилого помещения с кад.№ 02:55:010805:678, площадью 447,1 кв.м., расположенного по адресу, Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3, определенная по состоянию на 18 сентября 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:678	447,1	15 488 000 (Пятнадцать миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч) рублей	2 581 333,33

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, выписка 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.







