



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №002/21-24

**об оценке рыночной стоимости
нежилых помещений, расположенных по адресу:
Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский,
ул. Высотная, д. 8, корп. 3**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 11 июня 2024г.
Дата составления отчета: 18 июня 2024г.

г. Уфа –2024г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №23/107=04 от 10.05.2023 года произведена оценка рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н 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 нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3, определенная по состоянию на 11 июня 2024 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	02:55:010805:672	454,90	24 556 000 (Двадцать четыре миллиона пятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей	4 092 666,67
2	нежилое помещение	02:55:010805:671	498,30	26 656 000 (Двадцать шесть миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей	4 442 666,67

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.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3	02:55:010805:672	454,90
2	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3	02:55:010805:671	498,30

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

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3, определенная по состоянию на 11 июня 2024 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	02:55:010805:672	454,90	24 556 000 (Двадцать четыре миллиона пятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей	4 092 666,67
2	нежилое помещение	02:55:010805:671	498,30	26 656 000 (Двадцать шесть миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей	4 442 666,67

1.4 Дата оценки

11 июня 2024 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 002/21-24 от 18 июня 2024 года

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

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

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3	02:55:010805:672	454,90
2	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3	02:55:010805:671	498,30

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: иные ограничения (обременения) прав:

№ п/п	Кадастровый номер	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
1	02:55:010805:672	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 02:55:010805:672-02/118/2020-48 от 14.01.2020 Запрещение регистрации № 02:55:010805:672-02/370/2024-52 от 17.04.2024
2	02:55:010805:671	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 02:55:010805:671-02/118/2020-50 от 14.01.2020 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 02:55:010805:671-02/109/2019-49 от 08.10.2019 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 02:55:010805:671-02/101/2018-2 от 14.06.2018 Запрещение регистрации № 02:55:010805:671-02/370/2024-54 от 17.04.2024

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

11 июня 2024 года

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

15. Несмотря на то, что в Федеральных стандартах оценки присутствуют лишь четыре вида стоимости: рыночная, кадастровая, ликвидационная, инвестиционная, - для правильного описания объекта оценки и расчета его стоимости оценщик использовал термины, применяемые в областях, связанных с учетом этих активов: бухгалтерском учете, строительстве и т.д. При описании активов были применены следующие термины: стоимость строительства, сметная стоимость.

16. Все специализированные допущения и ограничения, возникающие в рамках применения различных подходов к оценке, рассмотрены в рамках этих подходов.

5. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Подписавший данный отчет эксперт-оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в объекте оценки, являющимся предметом настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;
- оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;
- анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями законодательства и стандартами РФ об оценочной деятельности;
- оценщик осуществил личный осмотр объекта оценки, который является 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

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)"

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.

Свод стандартов и правил 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

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

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	нежилое помещение
Кадастровый номер	02:55:010805:672
Год постройки	2011
Площадь, кв.м.	454,9 кв.м.
Этаж	Подвал № б/н, Этаж №
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп.

	3
Балансовая стоимость, руб.	17 346 700,44
Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение		Состояние
Фундамент	Монолитная ж/б плита	хорошее
Стены	кирпичные	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Крыша	Мягкая рулонная	хорошее
Полы	Бетонные	хорошее
Проемы	Пластиковые	Хорошее
Отделка	Шт-ка стен	Требуется проведение отделочных работ
Электроосвещение	проводка скрытая	хорошее
Отопление	центральное	хорошее
Водоснабжение	централизованное	хорошее
Канализация	центральная	хорошее

Источник: тех.паспорт, визуальный Осмотр

Кадастровый номер	02:55:010805:672
Дата присвоения кадастрового номера	02.03.2013
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3
Площадь, кв.м	454,9
Назначение	Нежилое
Этаж	б/н

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	19960934,67
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	08.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	353999
-------------------	--------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Хозяйственное ведение № 02-04/101-04/301/064/2015-8192/1 от 15.01.2016 Собственность № 02:55:010805:672-02/101/2018-1 от 08.06.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 02:55:010805:672-02/118/2020-48 от 14.01.2020 Запрещение регистрации № 02:55:010805:672-02/370/2024-52 от 17.04.2024

Таблица 2. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	нежилое помещение
Кадастровый номер	02:55:010805:671
Год постройки	2011
Площадь, кв.м.	498,3 кв.м.
Этаж	Подвал № б/н, Этаж №
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3
Балансовая стоимость, руб.	17 346 700,44
Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

	Конструктивное решение	Состояние
Фундамент	Монолитная ж/б плита	хорошее
Стены	кирпичные	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Крыша	Мягкая рулонная	хорошее
Полы	Бетонные	хорошее
Проемы	Пластиковые	Хорошее
Отделка	Шт-ка стен, окраска	Требуется проведение отделочных работ
Электроосвещение	проводка скрытая	хорошее
Отопление	центральное	хорошее
Водоснабжение	централизованное	хорошее
Канализация	центральная	хорошее

Источник: тех.паспорт, визуальный Осмотр

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010805:671
Дата присвоения кадастрового номера	01.03.2013
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3
Площадь, кв.м	498.3
Назначение	Нежилое
Этаж	б/н

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	21865319.29
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	02.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	353999
-------------------	--------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Хозяйственное ведение № 02:04/101-04/301/001/2016-1940/1 от 01.03.2016
	Собственность № 02:55:010805:671-02/101/2018-1 от 08.06.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 02:55:010805:671-02/118/2020-50 от 14.01.2020
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 02:55:010805:671-02/109/2019-49 от 08.10.2019
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 02:55:010805:671-02/101/2018-2 от 14.06.2018
	Запрещение регистрации № 02:55:010805:671-02/370/2024-54 от 17.04.2024

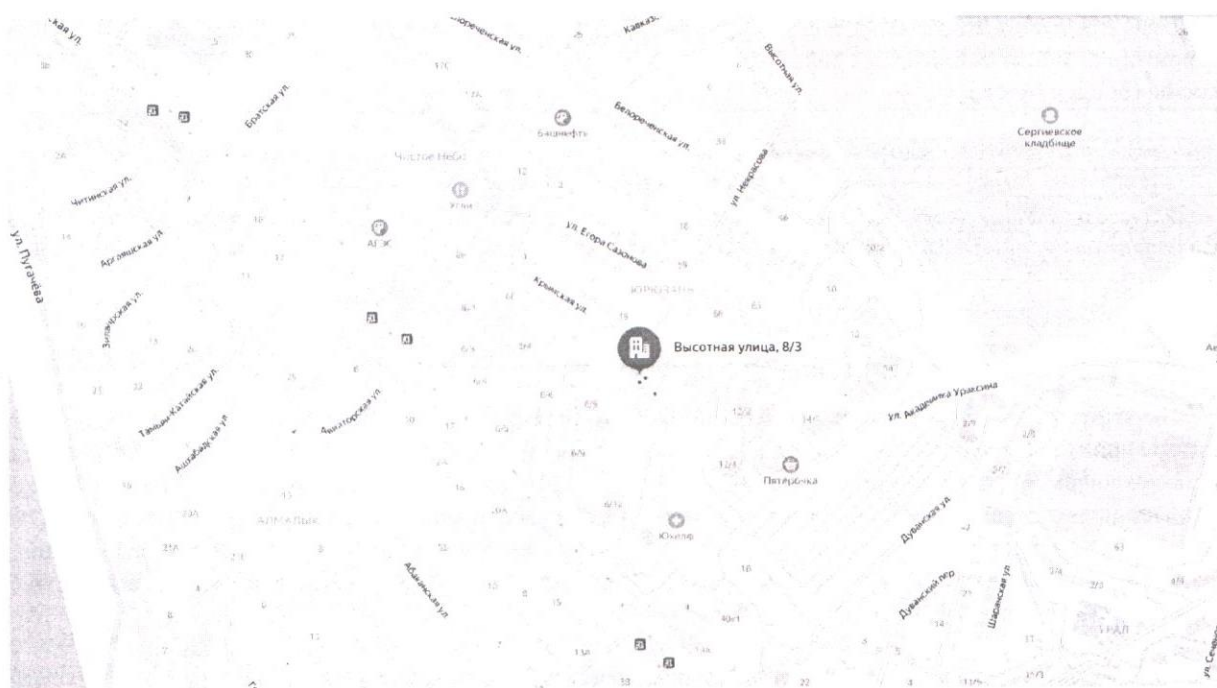


Рис. 1. Местоположение объекта оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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]. Протяженность с севера на юг 53,5 км, с запада на восток 29,8 км в самой широкой части[6]. Уфа — пятый по протяженности город России после Волгограда, Сочи, Нового Уренгоя, Перми[7][8], и входит в пятерку крупнейших по площади городов

Таблица 3. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№	Местоположение	Наименование	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Источник информации, дата публикации, конт.телефон
1	Уфа, Сочинская ул., 15/1	помещение	Продается офисное помещение по адресу ул. Сочинская, д. 15/1- Общая площадь 191,4 кв.м- Первый этаж- Отдельная входная группа, запасной выход- Высота потолка 2,5 м- Кабинетная планировка: 8 кабинетов, подсобка, санузел.- Чистовая отделка- Коммуникации все центральные, электричество 10 кВт- Продажа с НДС.Помещение находится рядом со зданием Фонда социального и пенсионного страхования, в непосредственной близости от основных магистралей города: проспект С. Юлаева, ул. Менделеева, ул. С. Перовской, в 5 мин. езды от исторического центра города. Рядом две остановки общественного транспорта.Без комиссии для покупателя.	191,4	18 700 000	https://www.avito.ru,15.05.2024,8-923-061-92-22
2	Уфа, Дуванский б-р, 28/1	помещение	Продаётся помещение в Зелёной Роще (Кировский район).Площадь: 118,6 м2.Характеристики: 1 этаж, отдельный вход, высота потолка 2,55 м, оформленная входная группа, большие пластиковые окна, есть теплый тамбур, зона ресепшен, 4 рабочих кабинета, есть санузел с душевой, подсобные помещения, лоджия.Отделка: чистовая - потолок окрашен, пол - ковролин, стены под покраску, санузел в кафеле.Коммуникации: центральные - отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, электроэнергия 10КВт ,есть кондиционеры.Есть парковка прямо возле офиса, рекламные возможности по фасаду, возможна продажа с мебелью!Окружение: ТК Дуван, Республиканский кардиологический центр, Институт профзаболеваний.Возможное использование: офис, салон красоты, учебный центр, офис продаж, фотостудия, интернет-магазин, парикмахерская, мастерская, ателье, медицинский центр, стоматология ,детский центр, детская развивайка, детский сад.	118,6	16 600 000	https://www.avito.ru,16.05.2024,8-924-037-25-83
3	Уфа, мкр-н Южный, ул. Загира Исмагилова, 16	помещение	Продается помещения свободного назначения под кафе, общепит, торговлю, медецинский центр по 161 кв.м с черновой отделкой, отдельные входные группы. Перспективное предложение, всего за 53.000 за кв.м.	161,00	8 500 000	https://www.avito.ru,29.05.2024,8-965-669-94-52
4	Уфа, ул. Зайнаб Бишевой, 2	помещение	Продаётся помещения класса В свободного назначения по адресу Г. Уфа Зайнаб Бишевой 2. По лучшей цене в своём сегменте и для данного района.Помещение уже сдано в аренду. И при покупке сразу начнёт приносить вам доход или окупать ваши затраты.• Площадь помещений 95,9 кв. метра.• Цена за квадратный метр 80 208 рублей Характеристика и описание помещения: Помещение расположено на цокольном этаже жилого дома.Отдельный вход. - Ремонт, отделка в хорошем состоянии. - Высота потолков - не менее 2,7 м. - Установлены подвесные потолки. - Два отдельных кабинета- 42 кв.метра и 14 кв.метров. Кабинет – архив 12 кв. метров. Большой кабинет можно разделить перегородкой, выделив зону ресепшен, либо разделить комнату на два кабинета. - Санузел.- Комната приема пищи.	95,90	7 700 000	https://www.avito.ru,22.05.2024,8-924-037-13-39

Коммуникации:- Система вентиляции, отопления, датчики и подводка под охранные системы.- Своя канализационная станция, теплоузел.- Круглосуточный доступ. - Оборудованная площадка перед входом. Местоположение и окружение: - Хорошая транспортная доступность со всех частей города. Башкирская медицинская техника, Березка детский центр, Гимназия 158, спортивные школы.Дополнительные преимущества:Помещение расположено в прекрасном Экологически чистом мкр. «Южный» (в квартале улиц: Софьи Перовской, Загира Исмагилова, Мубарякова) в очень удобной для отдыха и работы части микрорайона «Зеленая Роща»: рядом 3 остановки – все виды транспорта в любом направлении. Всегда есть место для парковки! Без комиссии для покупателя! Возможность использования: офис, образовательный центр, творческая мастерская, косметология и др.

Источник информации: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Тип объекта	Помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Цена за 1 кв.м. , руб.		97 701,1	139 966,3	52 795,0	80 292,0
Цена объекта, руб.		18 700 000	16 600 000	8 500 000	7 700 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		97 701,1	139 966,3	52 795,0	80 292,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		97 701,1	139 966,3	52 795,0	80 292,0
Дата продажи (маркетинговое время)		12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		97 701,1	139 966,3	52 795,0	80 292,0
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-9,4%	-9,4%	-9,4%	-9,4%
Откорректированная цена, руб.		88 517,2	126 809,4	47 832,3	72 744,5
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3	Уфа, Сочинская ул., 15/1	Уфа, Дуванский б-р, 28/1	Уфа, мкр-н Южный, ул. Загира Исмагилова, 16	Уфа, ул. Зайнаб Биишевой, 2

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.		88 517,2	126 809,4	47 832,3	72 744,5
Площадь, кв.м.	454,9	191,4	118,6	161,0	95,9
Корректировка, руб.		0,91	0,8	0,91	0,8
Корректировка, %		-9%	-20%	-9%	-20%
Откорректированная цена, руб.		80 550,7	101 447,6	43 527,4	58 195,6
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		80 550,7	101 447,6	43 527,4	58 195,6
Этаж расположения	1, подвал	1	1	цоколь	цоколь
Корректировка, %		-7,60%	-7,60%	18,33%	18,33%
Откорректированная цена, руб.		74 430,7	93 739,9	51 506,0	68 863,0
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		74 430,7	93 739,9	51 506,0	68 863,0
Состояние объекта	без отделки	стандарт	стандарт	без отделки	стандарт
Корректировка на площадь		-16,00%	-16,00%	0,00%	-16,00%
Откорректированная цена, руб.		62 521,8	78 741,5	51 506,0	57 844,9
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		42,0%	53,0%	36,7%	63,7%
Удельный вес	1,00	0,262	0,243	0,271	0,225
Коэффициент вариации	18,6%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	62 429,8				
Рыночная стоимость, руб. с НДС	28 399 329				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 4. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Тип объекта	Помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Цена за 1 кв.м. , руб.		97 701,1	139 966,3	52 795,0	80 292,0
Цена объекта, руб.		18 700 000	16 600 000	8 500 000	7 700 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		97 701,1	139 966,3	52 795,0	80 292,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		97 701,1	139 966,3	52 795,0	80 292,0
Дата продажи (маркетинговое время)		12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		97 701,1	139 966,3	52 795,0	80 292,0
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-9,4%	-9,4%	-9,4%	-9,4%
Откорректированная цена, руб.		88 517,2	126 809,4	47 832,3	72 744,5
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3	Уфа, Сочинская ул., 15/1	Уфа, Дуванский б-р, 28/1	Уфа, мкр-н Южный, ул. Загира Исмагилова, 16	Уфа, ул. Зайнаб Бишевой, 2
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.		88 517,2	126 809,4	47 832,3	72 744,5
Площадь, кв.м.	498,3	191,4	118,6	161,0	95,9
Корректировка, руб.		0,91	0,8	0,91	0,8
Корректировка, %		-9%	-20%	-9%	-20%
Откорректированная цена, руб.		80 550,7	101 447,6	43 527,4	58 195,6
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		80 550,7	101 447,6	43 527,4	58 195,6
Этаж расположения	1, подвал	1	1	цоколь	цоколь
Корректировка, %		-8,44%	-8,44%	17,26%	17,26%
Откорректированная цена, руб.		73 754,6	92 888,3	51 041,0	68 241,3
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		73 754,6	92 888,3	51 041,0	68 241,3
Состояние объекта	без отделки	стандарт	стандарт	без отделки	стандарт
Корректировка на площадь		-16,00%	-16,00%	0,00%	-16,00%

Откорректированная цена, руб.		61 953,8	78 026,2	51 041,0	57 322,7
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		42,8%	53,8%	35,7%	62,7%
Удельный вес	1,00	0,260	0,241	0,272	0,226
Коэффициент вариации	18,6%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	61 812,2				
Рыночная стоимость объекта, руб.	30 800 997				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6. Подбор аналогов для расчета величины арендной ставки

№ п/п	Местоположение	Наименование	Описание	Коммунальные услуги	Общая площадь, кв.м.	цена за 1 кв.м.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Уфа, Высотная ул., 12к1	помещение	Сдается готовое помещение под офис, мед.клинику ит.д., площадью 190.00 кв.м, расположенное по адресу: г. Уфа, ул. Высотная 12/1.Отличительные особенности:- расположено в "Зеленой роще", рядом достраивается новая дорога, что положительно скажется на трафике;- транспортная доступность: остановка транспорта "Некрасова", " Рабкоров";- кабинетная планировка с мокрыми точками;- жилой массив с большими перспективами роста;- активный автомобильный трафик;- помещение полностью готово к медицинской деятельности. Прошло лицензирование;- свободная парковка;- высота потолков 3,2 м;- окна.Готовы обсудить все варианты!Стоимость аренды 209 000 руб/мес (1100 р/м2)Коммунальные платежи в стоимость аренды НЕ ВКЛЮЧЕНЫ.	не входят	190,0	1 100,0	https://www.avito.ru,21.05.2024,8-987-130-94-20
2	Уфа, Кавказская ул., 24/1	помещение	Сдам в аренду помещение 55,8 м2 улица Кавказская дом 24. Рассмотрим арендатора Аптеку (в округе нет аптек см.2gis) либо под любой вид вашей деятельности. Высота потолков под 4 метра, санузел, алюминиевая входная группа. Ремонт будет выполнен с учетом пожелания арендатора (пока куплен только керамогранит 600x1200 цвет под серый-бетон). Собственник. Звоните условия обсуждаемы. Арендодатель ИП (УСН)	не входят	55,8	1182,8	https://www.avito.ru,20.05.2024,8-965-648-82-53
3	Уфа, Кавказская ул., 6/8	помещение	Сдается хороший офис в удобной локации. 1 этаж отдельный вход парковка перед входом хороший ремонт, чистое, уютное помещение рядом-ул. Перовской звоните!	не входят	100,3	1096,7	https://www.avito.ru,31.05.2024,8-965-660-54-180
4	Уфа, ул. Менделеева, 10	помещение	Аренда светлое теплое помещение. Удобный подъезд со стороны улиц Менделеева и Сочинская. Две большие парковки. Отделка	не входят	74	1040,5	https://www.avito.ru,06.06.2024,8-980-255-53-87

чистовая. Белые крашеные стены. 3 больших
Окна. Очень много света. Высота потолков 3,5 м

Источник информации: СМИ

Таблица 7. Расчетная таблица помещений

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Тип объекта	Помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Цена за 1 кв.м. , руб.		1 100,0	1 182,8	1 096,7	1 040,5
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		1 100,0	1 182,8	1 096,7	1 040,5
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		1 100,0	1 182,8	1 096,7	1 040,5
Дата продажи (маркетинговое время)		6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		1 100,0	1 182,8	1 096,7	1 040,5
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-8,7%	-8,7%	-8,7%	-8,7%
Откорректированная цена, руб.		1 004,3	1 079,9	1 001,3	950,0
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3	Уфа, Высотная ул., 12к1	Уфа, Кавказская ул., 24/1	Уфа, Кавказская ул., 6/8	Уфа, ул. Менделеева, 10
Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к областному центру	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		1 004,3	1 079,9	1 001,3	950,0
Площадь, кв.м.	454,9	190,0	55,8	100,3	74,0
Корректировка, руб.		0,91	0,8	0,8	0,8
Корректировка, %		-9%	-20%	-20%	-20%
Откорректированная цена, руб.		913,9	863,9	801,0	760,0
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%

Откорректированная цена, руб.		913,9	863,9	801,0	760,0
Этаж расположения	1, подвал	1	1	1	1
Корректировка, %		-6,56%	-6,56%	-6,56%	-6,56%
Откорректированная цена, руб.		853,9	807,2	748,5	710,1
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		853,9	807,2	748,5	710,1
Состояние объекта	без отделки	стандарт	треб.косм.ремонт	стандарт	стандарт
Корректировка на площадь		-27,00%	-17,00%	-27,00%	-27,00%
Откорректированная цена, руб.		623,4	670,0	546,4	518,4
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		51,3%	52,3%	62,3%	62,3%
Удельный вес	1,00	0,258	0,257	0,242	0,242
Коэффициент вариации	11,8%				
Средневзвешенная ставка за 1 кв.м руб.	591,3				

Источник: расчеты Оценщика

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
Цена за 1 кв.м. , руб.		1 100,0	1 182,8	1 096,7	1 040,5
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		1 100,0	1 182,8	1 096,7	1 040,5
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		1 100,0	1 182,8	1 096,7	1 040,5
Дата продажи (маркетинговое время)		6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		1 100,0	1 182,8	1 096,7	1 040,5
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-8,7%	-8,7%	-8,7%	-8,7%
Откорректированная цена, руб.		1 004,3	1 079,9	1 001,3	950,0

Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3	Уфа, Высотная ул., 12к1	Уфа, Кавказская ул., 24/1	Уфа, Кавказская ул., 6/8	Уфа, ул. Менделеева, 10
Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к областному центру	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		1 004,3	1 079,9	1 001,3	950,0
Площадь, кв.м.	498,3	190,0	55,8	100,3	74,0
Корректировка, руб.		0,91	0,8	0,8	0,8
Корректировка, %		-9%	-20%	-20%	-20%
Откорректированная цена, руб.		913,9	863,9	801,0	760,0
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		913,9	863,9	801,0	760,0
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Корректировка, %		-7,29%	-7,29%	-7,29%	-7,29%
Откорректированная цена, руб.		847,3	801,0	742,7	704,6
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		847,3	801,0	742,7	704,6
Состояние объекта	без отделки	стандарт	треб.косм.ремонт	стандарт	стандарт
Корректировка на площадь		-27,00%	-17,00%	-27,00%	-27,00%
Откорректированная цена, руб.		618,5	664,8	542,1	514,4
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		52,0%	53,0%	63,0%	63,0%
Удельный вес	1,00	0,258	0,257	0,242	0,242
Коэффициент вариации	11,8%				
Средневзвешенная ставка за 1 кв.м руб.	586,7				

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	Годовая арендная плата, руб/м2	Уд. вес, %
1	нежилое помещение кад.№02:55:010805:672	454,90	1	12	268 965,2	3 227 582	47,9%
2	нежилое помещение кад.№02:55:010805:671	498,30	1	12	292 329,5	3 507 954	52,1%
Итого:		953,2				6 735 536,8	100,0%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Тип использования объекта	1	2	3	4	5	6
Года	2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный
Темпы роста, %	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2
Потенциальный валовый доход (PGI), руб	6 735 537	6 883 719	7 035 160	7 189 934	7 348 112	7 509 771
Рыночная рента, руб	6 735 537	6 883 719	7 035 160	7 189 934	7 348 112	7 509 771
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	5 792 562	5 919 998	6 050 238	6 183 343	6 319 377	6 458 403
Операционные расходы (OE), руб	1 596 322,22	1 631 441,31	1 667 333,02	1 704 014,34	1 741 502,66	1 779 815,72
Чистый операционный доход (NOI), руб	4 196 239	4 288 557	4 382 905	4 479 329	4 577 874	4 678 587
Ставка дисконтирования	9,47%					
Коэффициент текущей стоимости	0,956	0,873	0,798	0,729	0,666	0,636
Текущая стоимость денежных потоков	4 010 718	3 744 525	3 495 999	3 263 969	3 047 338	
Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года						40 332 649
Текущая стоимость выручки от продажи	25 661 104					
Рыночная стоимость объекта, руб	43 223 653					

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 11. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Уд. вес, %	Рыночная стоимость в рамках ДП
1	нежилое помещение кад.№02:55:010805:672	454,90	47,9%	20 712 217
2	нежилое помещение кад.№02:55:010805:671	498,30	52,1%	22 511 436
Итого				43 223 653

Источник: расчеты Оценщика

Примечание к таблицам

Прогноз среднегодового роста арендных ставок важен при реализации доходного подхода при оценке недвижимости. Здесь отдельно приведены ожидания рынка на ближайший год и на последующие 5 лет.

Ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды составляет 2,2%, согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л. А. 2023 г, стр.120

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	2,8%	0,4% - 5,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	2,2%	-0,1% - 4,5%
3. Объекты свободного назначения	2,2%	0,0% - 4,5%

Рис.14 корректирующие коэффициенты

Потери арендной платы составляет 14%, согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л. А. 2023 г, стр.32

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,9%	10,8% - 18,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,0%	12,6% - 15,3%
3. Объекты свободного назначения	14,0%	12,6% - 15,3%

Рис. 15 Процент недозагрузки

Анализ расходов.

Операционные расходы - это расходы на содержание и обеспечение нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства валового дохода, являющиеся важнейшей характеристикой недвижимости. Операционные расходы распределяются по трем группам:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- расходы на замещение.

К постоянным расходам относят налоги на недвижимость, страхование, т.е., которые не зависят от степени использования объекта.

К переменным расходам – расходам, напрямую зависящим от интенсивности использования собственности и уровня, предоставляемых услуг, оценщиком отнесены расходы на управление, расходы на уборку, на эксплуатацию и ремонт объекта недвижимости, расходы на содержание территории, расходы по обеспечению безопасности.

Операционные расходы от потенциального валового дохода составляет 23,7%, согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ. Операционные расходы» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022 г, стр.96

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	18,9% - 22,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	23,7%	21,4% - 26,0%

Рис.16 операционные расходы

Текущая стоимость денежных потоков определялась дисконтированием денежных потоков на середину периода, из предположения получения дохода равномерно в течение года.

Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет:

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб. в рамках ДП
нежилое помещение	02:55:010805:672	454,90	20 712 217
нежилое помещение	02:55:010805:671	498,30	22 511 436

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

Объектом оценки являются нежилые помещения, расположенные по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н. Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3. Реализованы два подхода к оценке – сравнительный и доходный, от использования затратного подхода обоснованный отказ, в рамках подходов использовано по одному методу.

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

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

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

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

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

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. В настоящее время рынок коммерческой недвижимости по 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 - 0,5.**

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

Таблица 12. Согласование полученных результатов

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная стоимость руб. с НДС
	Удельный вес		0,000	0,500	0,500	
1	нежилое помещение кад.№02:55:010805:672	454,90	не применялся	28 399 329	20 712 217	24 555 773
2	нежилое помещение кад.№02:55:010805:671	498,30	не применялся	30 800 997	22 511 436	26 656 216

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 8, корп. 3, определенная по состоянию на 11 июня 2024 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	02:55:010805:672	454,90	24 556 000 (Двадцать четыре миллиона пятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей	4 092 666,67
2	нежилое помещение	02:55:010805:671	498,30	26 656 000 (Двадцать шесть миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей	4 442 666,67

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

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

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

Отчет подготовил _____ Тухватуллин Т.Д.

Другие специалисты к выполнению данной работы не привлекались.

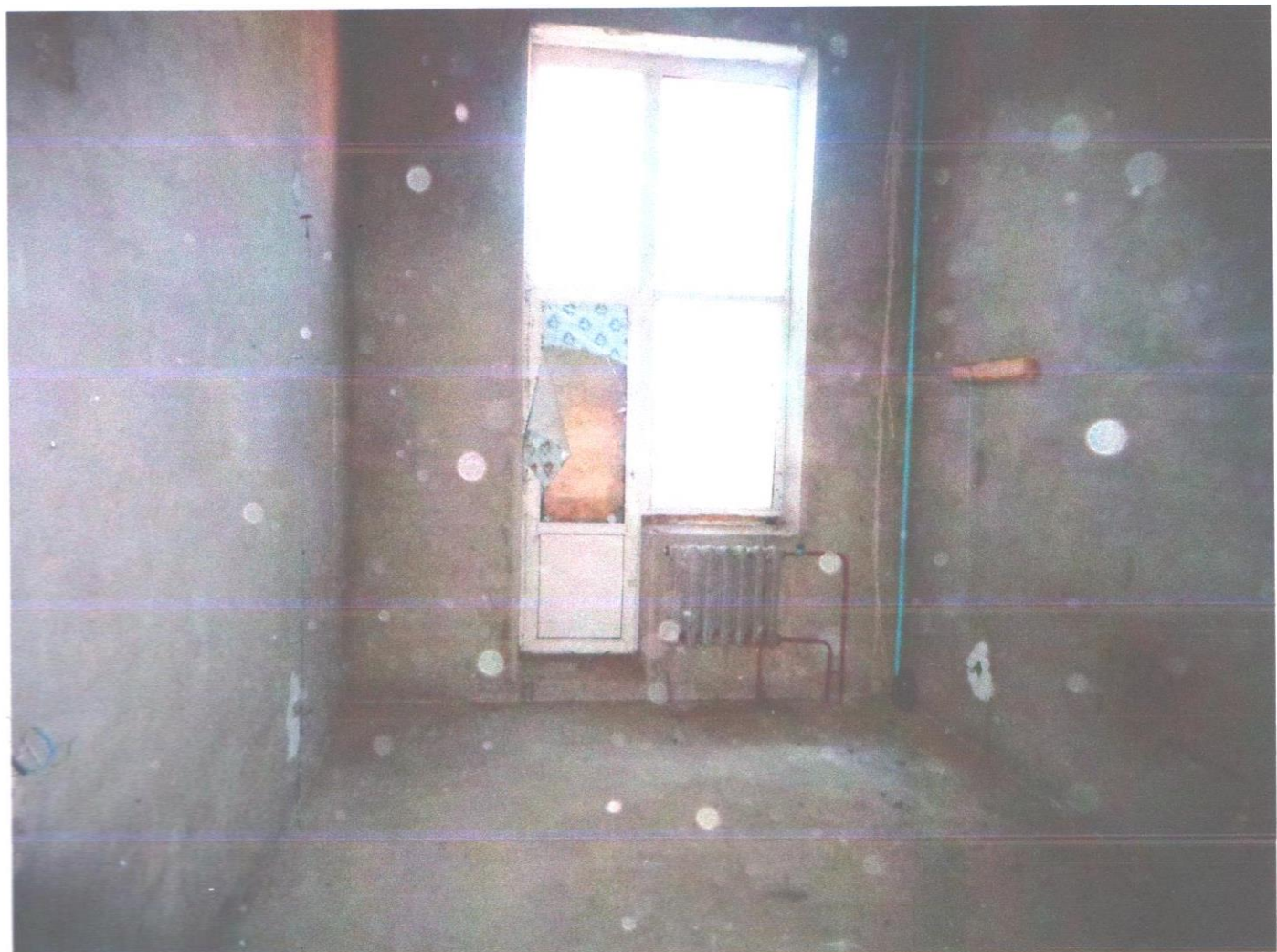
ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д.Фридман, Н.Ордуэй./ «Дело Лтд», М.,1995. - 480 стр.
2. Справочная система «Гарант»
3. "Коммерсант-daily" - ежедневная газета.
4. Сайт Государственного комитета по статистике РФ. <http://www.gks.ru/>
5. Сайт Минэкономразвития РФ. <http://www.economy.gov.ru/>
6. Сайт бесплатных объявлений: www.avito.ru
7. Сайт Федерального агентства кадастра объектов недвижимости. <http://www.kadastr.ru/>
8. Обзор рынка недвижимости ООО КИТ Инженеръ, expert-russia@mail.ru
9. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2023г.

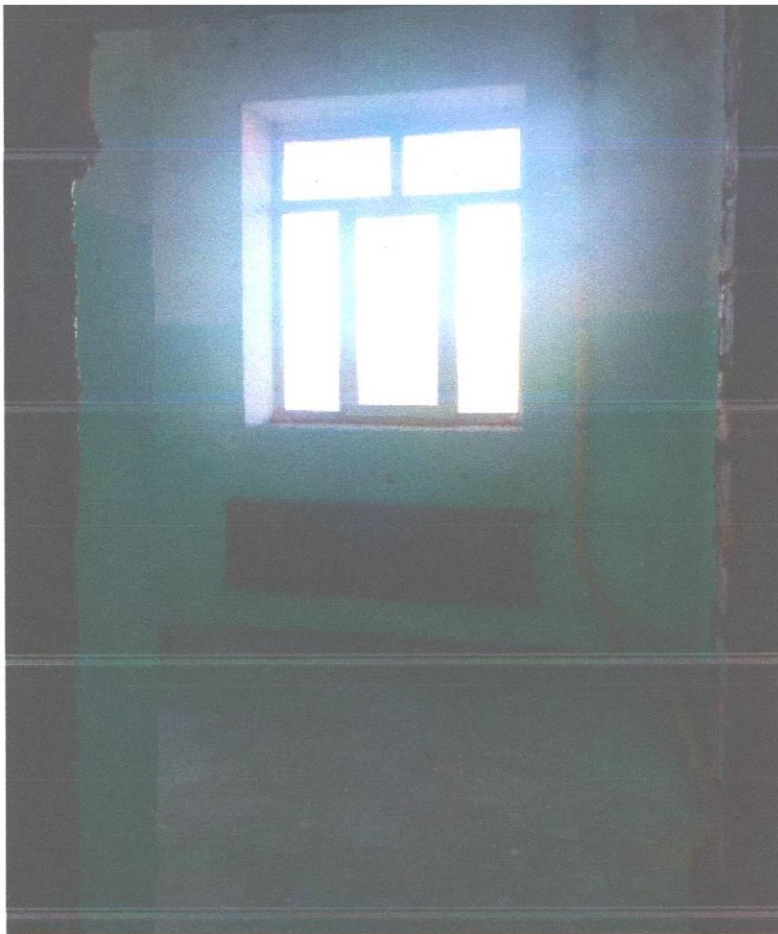
ПРИЛОЖЕНИЯ



кад 02 55 010805 671 (12).jpeg



кад 02 55 010805 671 (12).JPG



кад 02 55 010805 671 (14).JPG



кад 02 55 010805 671 (15).JPG



кад 02 55 010805 671 (6).JPG





кад 02 55 010805 672 (18).jpg





общий вид (1).jpg

