



ОТЧЕТ № 790/18

**об оценке справедливой стоимости
недвижимого имущества,
расположенного по адресу:
г. Уфа, ул. Менделеева, д.158**

г. Москва 2018 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ к Отчету № 790/18

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Заданием на оценку от 06 июня 2018 г. к Договору № 1020/О-17 на оказание услуг по оценке от «Об» июня 2018 года Заключение является неотъемлемой частью отчета № 790/18, составленного «18» июня 2018 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

<i>Сведения об Объекте оценки</i>	
Объект оценки	<p>1 Помещение, назначение: нежилое, площадь 11328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p>
	<p>2 Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p>
	<p>3 Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p>
	<p>4 Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p>
	<p>5 Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p>
	<p>6 Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2.</p>
	<p>7 Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом стоимости прав землепользования)</p>
	<p>8 Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м., этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика</p>

	<p>Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p> <p>9 Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p> <p>10 Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>11 Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401</p> <p>12 Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>13 Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>14 Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>15 Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>16 Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>17 Здание, назначение; нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом стоимости прав землепользования)</p>
Адрес	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости недвижимого имущества
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«18» июня 2018 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Период проведения работ по оценке	«06» июня 2018 г. -«18» июня 2018 г.
Дата составления Отчета	«18» июня 2018 г.
Порядковый номер Отчета	№ 790/18 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на

Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	бумажном и на электронном носителе В расчетах не использовался
Используемые стандарты оценки	
<ol style="list-style-type: none"> Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»; Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»; Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»; МСФО (IFRS) 13; Стандарты и правила оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации оценщиков- Некоммерческое партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» 	

По состоянию на «18» июня 2018 г.

<i>Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках:</i>			
<i>доходного подхода, руб.</i>	<i>сравнительного подхода, руб.</i>	<i>затратного подхода, руб.</i>	
5 831 185 478	6 146 597 308	6 424 734 595	
<i>Справедливая стоимость объекта оценки, с учетом НДС</i>	6 036 714 684 <i>(Шесть миллиардов тридцать шесть миллионов семьсот четырнадцать тысяч шестьсот восемьдесят четыре) руб.</i>		
<i>Справедливая стоимость элементов в составе Объекта оценки</i>	<i>включая НДС, руб.</i>	<i>НДС, руб.</i>	<i>без учета НДС, руб.</i>
Помещение, назначение: нежилое, площадь 11328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2	1 687 689 470,94	257 444 156,58	1 430 245 314,36
Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	4 473 085,04	682 335,01	3 790 750,03
Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	2 536 414,00	386 910,61	2 149 503,39
Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	1 537 803,45	234 580,19	1 303 223,26
Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	27 103 780,53	4 134 475,00	22 969 305,53
Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	27 770 162,02	4 236 126,41	23 534 035,61
Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом стоимости прав землепользования)	840 702 892,25	128 242 814,07	712 460 078,18

Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	695 009 250,00	106 018 360,17	588 990 889,83
Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2	5 782 389,57	882 059,43	4 900 330,14
Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом стоимости прав землепользования).	4 131 130,18	630 172,40	3 500 957,78
Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401	18 570 614,32	2 832 805,57	15 737 808,75
Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом стоимости прав землепользования)	1 964 123,08	299 612,00	1 664 511,08
Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом стоимости прав землепользования)	2 487 822 506,35	379 498 348,43	2 108 324 157,92
Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом стоимости прав землепользования)	182 614 907,76	27 856 511,35	154 758 396,41
Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом стоимости прав землепользования)	47 241 514,97	7 206 332,79	40 035 182,18
Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом стоимости прав землепользования).	882 319,77	134 591,15	747 728,62
Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом стоимости прав землепользования).	882 319,77	134 591,15	747 728,62
Итого:	6 036 714 684,00	920 854 782,31	5 115 859 901,69

Отчет составлен в трех экземплярах, 1-ый, 2-ой и 3-ий экземпляры переданы заказчику, Отчет в форме электронного документа хранится у оценщика, и тиражированию не подлежит.

Специалист-оценщик


_____ **Р. В. Золин**

По доверенности


_____ **Р. В. Золин**

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
1.1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
1.3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	10
1.4	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	11
1.5	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
1.6	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
1.7	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	14
1.8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	15
1.9	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.1	ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	20
2.3	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ЗАКАЗЧИКА ИНФОРМАЦИИ	20
2.4	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
2.5	ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ И ИЛЛЮСТРИРОВАННЫЙ МАТЕРИАЛ	29
3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	45
3.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ	45
3.2	КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	48
3.3	АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН И Г. УФА, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН 49	49
3.4	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (НАПРИМЕР, СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ) С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	58
4	НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	60
5	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	62
5.1	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	62
5.2	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	63
5.3	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	63
6	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	65
6.1	МЕТОД СОПОСТАВИМЫХ ПРОДАЖ (ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ)	65
6.2	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
7	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	75
7.1	ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА	77
7.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ	87
7.3	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ	88
8	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	89
8.1	РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ	89
8.2	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	98
8.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ	104
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	105
9.1	ПРЕДПОСЫЛКИ СОГЛАСОВАНИЯ	105
9.2	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	105
9.3	СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	106
10	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	108
11	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	109
12	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ	110

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Таблица 1.1

Объект оценки	<p>1 Помещение, назначение: нежилое, площадь 11328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p> <p>2 Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p> <p>3 Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p> <p>4 Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p> <p>5 Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p> <p>6 Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2.</p> <p>7 Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>8 Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p> <p>9 Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p> <p>10 Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>11 Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401</p> <p>12 Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>13 Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н,</p>
---------------	--

	<p>вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>14 Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>15 Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>16 Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>17 Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом стоимости прав землепользования)</p>
Адрес (местоположение) объекта оценки	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО»
Цель оценки	Цель оценки заключается в определении справедливой стоимости недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО»</p> <ul style="list-style-type: none"> Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. <p>Рыночная (справедливая) стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
Вид(ы) определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«18» июня 2018 г.
Срок проведения оценки	«06» июня 2018 г. - «18» июня 2018 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течении одного рабочего дня с даты подписания Задания на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с техническим заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Техническому заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.

1.2 Применяемые стандарты оценки

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- МСФО (IFRS) 13;
- Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки Объекта оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности. Обязательность применения стандартов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации оценщиков- Некоммерческое партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» обусловлена тем, что Оценщик является членом данной Саморегулируемой организации и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Используемые данные и источники их получения

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников. Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);
- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости и оборудования.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru).

Информация, использованная в расчетах.

Для определения рыночной стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, договор инвестирования в редакции дополнительных соглашений

Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.

Статистическая и нормативно-справочная информация, прежде всего опубликованная в изданиях Ко-Инвест.

Копии использованных документов, информационных материалов представлены в приложении к настоящему отчету. При использовании справочных материалов и экспертных мнений в тексте отчета приведены ссылки на их источник.

1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.

При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.

Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты

выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с Техническим заданием на оценку.

Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

Допущения, в отношении перспектив развития объекта оценки отсутствуют.

1.4 Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Таблица 1.2.

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УК «ГеоКапитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746860748
Дата присвоения ОГРН	21.10.2010 г.
Местонахождение юридического лица	450006, г. Уфа, ул. Цюрупы, д. 97/2, помещение №7, 8, 10, 14, этаж 3

1.5 Сведения об Оценщике

Таблица 1.3.

ФИО оценщика	Золин Роман Владимирович
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация оценщиков-партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», регистрационный номер 1516.50 от 22.02.2018 года
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 772404110040 НЧОУ ВО «МИЭПП» ЦДО МАОК по программе «Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 14.09.2017 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №002422-1 от 25.01.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы 5 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/F0082/8 от 01.02.2018 года выдан АО «АльфаСтрахование» со страховым периодом с 01.02.2018 года по 31.01.2019 года с лимитом ответственности 300 000 (триста тысяч) рублей
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Местонахождение	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1

Оценщика	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (организации)	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ- Консалт»
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Сведения о страховании гражданской ответственности	ИСПОЛНИТЕЛЬ принимает на себя обязательства по дополнительной ответственности в рамках возмещения убытков, причиненных ЗАКАЗЧИКУ или имущественный вред, причиненный третьим лицам, вследствие использования итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком и ИСПОЛНИТЕЛЕМ, в соответствии с полисом страхования № V51277-0000236 от «09» января 2018 г. Страховщик: ООО СК "ВТБ Страхование", период действия с "24" января 2018 г. по "23" января 2019 г. Лимит ответственности 40 000 000 (сорок миллионов) руб. по каждому страховому случаю.
Сведения о независимости оценочной компании	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости юридического лица (оценочной компании), с которым оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения об иных специалистах, принимавших участие в оценке

Таблица 1.4.

ФИО	Не привлекались
Диплом	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Квалификация по диплому	
Степень участия	
Основание для участия в оценке	

1.6 Основные факты и выводы

Таблица 1.5.

Порядковый номер Отчета	№ 790/18
Основание для проведения оценки	Задание на оценку от 06 июня 2018 г. к Договору № 1020/О-17 на оказание услуг по оценке от 18.05.2017 г.
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО»
Дата оценки	«18» июня 2018 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Период проведения оценки	«06» июня 2018 г. - «18» июня 2018 г.
Дата составления отчета	«18» июня 2018 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

Информация, идентифицирующая объект оценки**Таблица 1.6.**

Объект оценки	<p>1 Помещение, назначение: нежилое, площадь 11328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p> <p>2 Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p> <p>3 Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p> <p>4 Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p> <p>5 Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p> <p>6 Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2.</p> <p>7 Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>8 Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p> <p>9 Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2</p> <p>10 Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>11 Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401</p> <p>12 Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом стоимости прав</p>
---------------	---

	<p>землепользования)</p> <p>13 Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>14 Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>15 Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>16 Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>17 Здание, назначение; нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом стоимости прав землепользования)</p>
Адрес (местоположение) объекта оценки	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на помещения/здания - общая долевая собственность;
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Первоначальная/остаточная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости недвижимого имущества
Текущее использование объекта оценки	Преимущественно в качестве торговых площадей
Ограничения по использованию имущества	Доверительное управление

Результаты оценки

Таблица 1.7.

Адрес объекта оценки	Справедливая стоимость, рассчитанная		
	Доходным подходом, руб.	Сравнительным подходом, руб.	Затратным подходом, руб.
г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	5 831 185 478	6 146 597 308	6 424 734 595

1.7 Ограничения и пределы применения полученного результата

Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительно строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.

Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:

- - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
- - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.

Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.

Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

1.8 Определение вида оцениваемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана справедливая стоимость недвижимого имущества.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в ред. Федерального Закона от 24.07.2007 г. № 220-ФЗ), Приказу Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

В преамбуле к федеральным стандартам оценки говорится (п.1 Общих положений):

«Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности».

При этом в ст.20 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» также сказано, что федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Таким образом, на следующем этапе оценки обратимся к основным понятиям международных стандартов оценки (МСО).

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13:

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с п.8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. **В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.**

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

Учитывая вышеизложенное, сообщаем, что Отчет соответствует Международными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», следовательно, **рыночная стоимость объекта в данном Отчете эквивалентна справедливой стоимости.**

1.9 Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 16 Федерального стандарта оценки № 1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета проводится оценка стоимости недвижимого имущества в составе:

2.1 Основные характеристики объекта оценки

Состав объекта. Основные сведения

Таблица 2.1

№п/п	Объект права	Площадь	Кадастровый номер	Существующие ограничения (обременения) права	Конструктив	Этажность	Объем, куб.м.	Год постройки	Тех. состояние	Балансовая стоимость, руб.	Системы инженерного обеспечения
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	8 641,1	02:55:010715:1664	Доверительное управление						Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества	Системы инженерного обеспечения
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., Этаж: 1, Антресоль №б/н 1, Этаж №2, Антресоль №б/н 2, Технический этаж № б/н, Этаж № б/н (вставка), адрес (местонахождение) объекта: 450080, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом стоимости прав землепользования)	28 241,6	02:55:010715:1679	Доверительное управление							
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: Подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом стоимости прав землепользования);	2 119,1	02:55:010715:1552	Доверительное управление							
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: Подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом стоимости прав землепользования);	548,2	02:55:010715:1550	Доверительное управление							
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, Номер на этаже 1, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2	11 328,7	02:55:010715:1686	Доверительное управление				Здания и помещения в них находятся в состоянии пригодном для эксплуатации, имеются признаки	Системы инженерного обеспечения в наличии, находятся в исправном состоянии		

№п/п	Объект права	Площадь	Кадастровый номер	Существующие ограничения (обременения) права	Конструктив	Этажность	Объем, куб.м.	Год постройки	Тех. состояние	Балансовая стоимость, руб.	Системы инженерного обеспечения
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта:450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 6, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	31,2	02:55:010715:1547	Доверительное управление					незначительного физического износа		
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 2, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2;	18,2	02:55:010715:1548	Доверительное управление							
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 3, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2;	12,0	02:55:010715:1549	Доверительное управление							
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта:450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 5, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	211,5	02:55:010715:1553	Доверительное управление							
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта:450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 4 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	216,7	02:55:010715:1554	Доверительное управление							
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта:450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 7, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом стоимости прав землепользования)	5 963,9	02:55:010715:1555	Доверительное управление							
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	67,1	02:55:010715:1551	Доверительное управление							

№п/п	Объект права	Площадь	Кадастровый номер	Существующие ограничения (обременения) права	Конструктив	Этажность	Объем, куб.м.	Год постройки	Тех. состояние	Балансовая стоимость, руб.	Системы инженерного обеспечения
13	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом стоимости прав землепользования)	33,4	02:55:010715:1417	Доверительное управление	фундамент бетонная плита, стены бетонные, перекрытия бетонное, крыша рулонная, полы бетонные, проемы металлические, отделка покраска, электроосвещение проводка открытая, вентиляция имеется	1	101,0	2014			
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом стоимости прав землепользования)	33,3	02:55:010715:1403	Доверительное управление	фундамент бетонная плита, стены бетонные, перекрытия бетонное, крыша рулонная, полы бетонные, проемы металлические, отделка покраска, электроосвещение проводка открытая, вентиляция имеется	1	101,0	2014			
15	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: 450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401	549,7	02:55:010715:1401	Доверительное управление	подвал ж/б монолит, стены кирпичные	2	4 013,0	2013			
16	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: 450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом стоимости прав землепользования)	37,8	02:55:010715:1396	Доверительное управление	Количество труб 3 шт, Высота труб 40 м, диаметр труб 2,5 м.	-	-	2013			
17	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом стоимости прав землепользования)	176,4	02:55:010715:1399	Доверительное управление	Материал стен ж/б	-	893,0	2013			

расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158. Фактически, данные помещения, здания и сооружения являются единым объектом, а именно торгово-выставочным центром с одноименным названием Торгово-выставочный комплекс «ВДНХ Экспо». На дату оценки, данное имущество используется по прямому назначению, для размещения торговых и выставочных площадей с административной частью.

2.2 Оцениваемые права

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного на соответствующем земельном участке площадью 90 816 кв. м по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158.

Объект входит в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УК «ГеоКапитал».

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право общей долевой собственности

Согласно Части 1, Раздела II, Главы 16, статей 246, 247 Гражданского кодекса РФ содержанием права общей долевой собственности является:

- Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.
- Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 Гражданского кодекса РФ.
- Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ГеоКапитал» на оцениваемый объект (недвижимое имущество), имеющее адресные ориентиры: РФ, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158, подтверждено соответствующим свидетельством о государственной регистрации права.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

Следует отметить, что субъект права и Заказчик, в конкретном случае, являются «де факто» одним и тем же юридическим лицом. Таким образом, исходя из целей и задач настоящей работы, в данном отчете Оценщик в своих расчетах рассматривал имущество как свободное от каких-либо обременений.

2.3 Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности).

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых

Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

Таблица 2.2

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на объект оценки. Документы подтверждают существующие права на объект оценки (Свидетельство о государственной регистрации права).
Сопоставление данных об объекте оценки	Соответствуют.
Установление данных об обременениях на объект оценки	Обременения выявлены. В Отчете об оценке приводится соответствующее описание.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, простые копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

2.4 Местоположение объекта оценки

Местоположение объекта оценки на карте г. Уфа

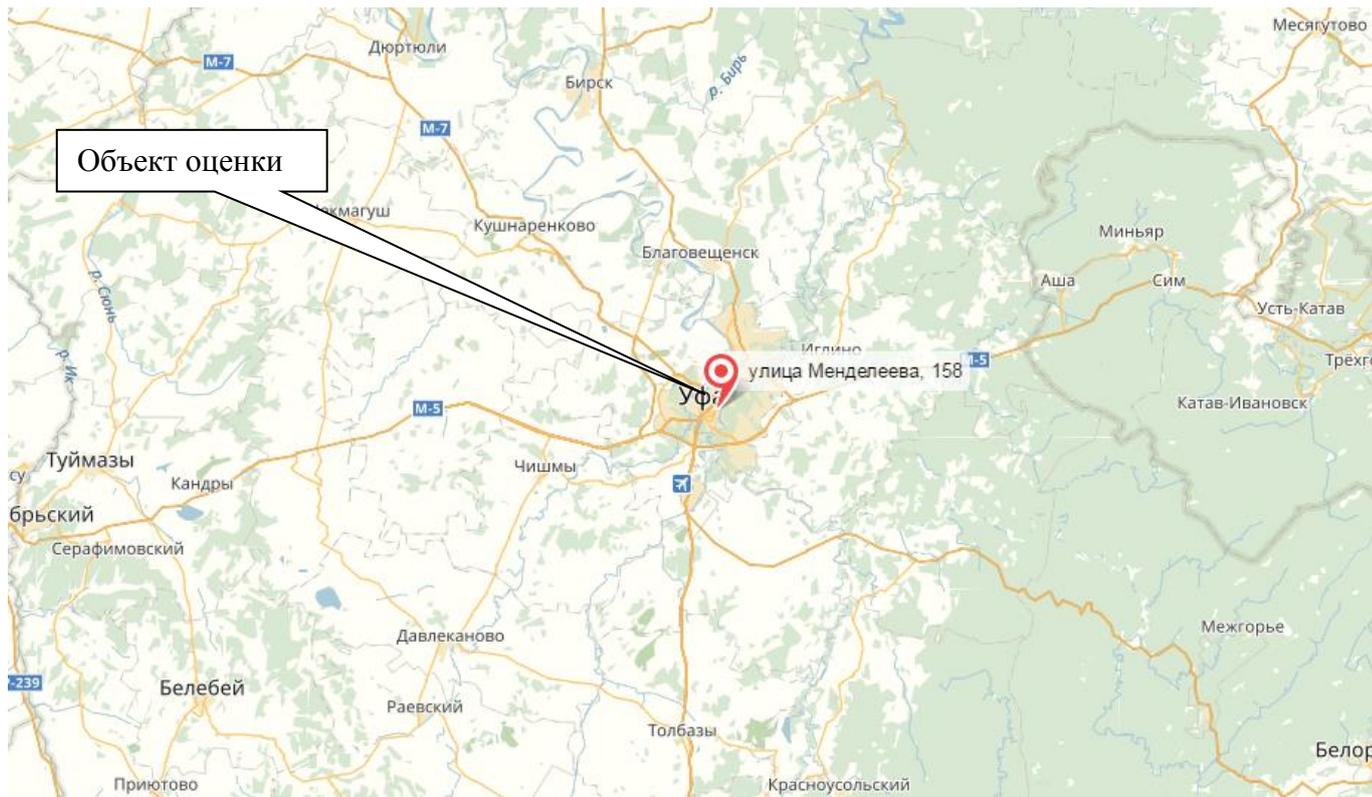


Рис. 2.1

Местоположение объекта оценки (локальное)

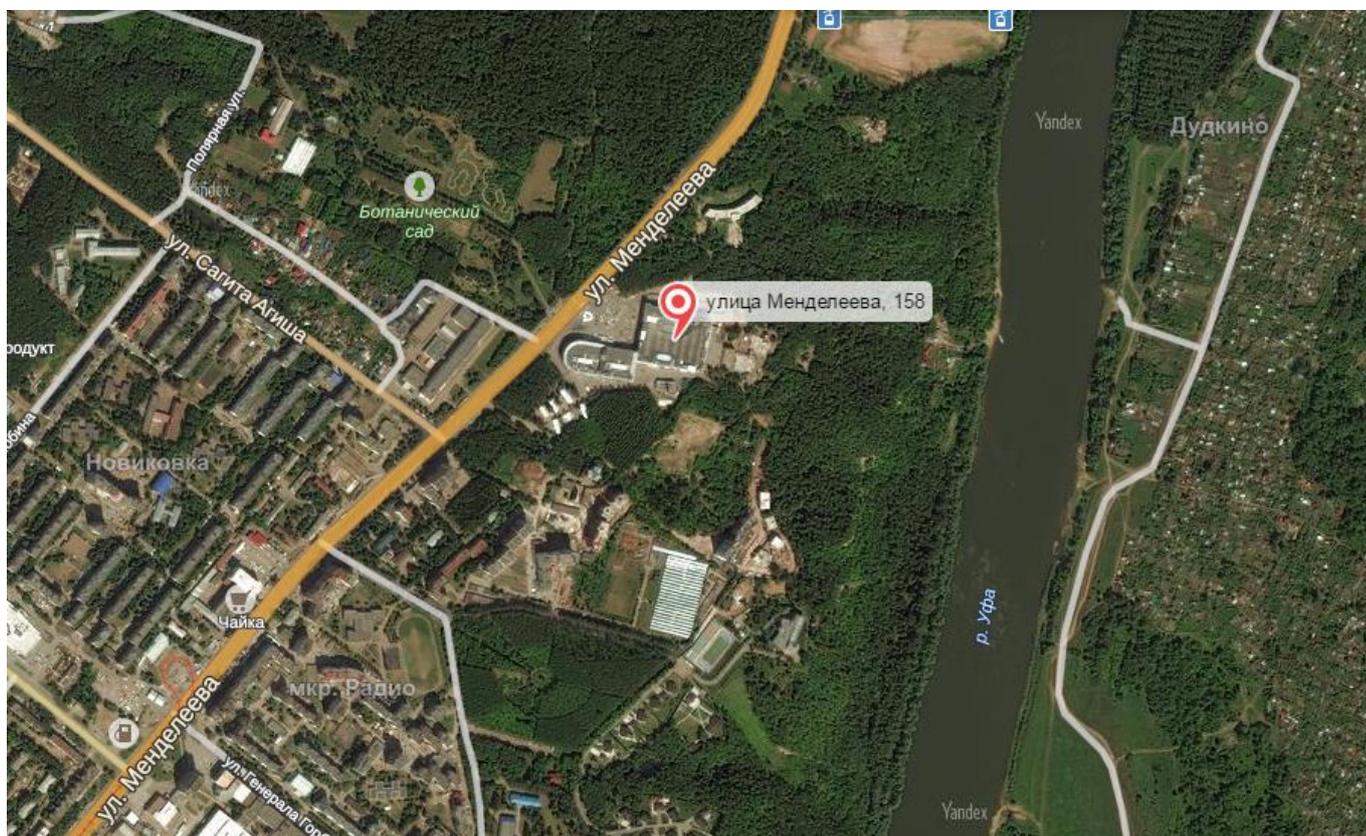


Рис. 2.2

Краткая характеристика района местоположения объекта оценки

Уфа—столица Республики Башкортостан, один из крупнейших промышленных, культурных, спортивных и научных центров России, крупнейший центр нефтепереработки в России, важный транспортный узел. Уфа также является многоконфессиональным религиозным центром.

Численность населения — 1 131 429¹ человек (на 1 января 2018 года).

Географическое положение

Город 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. Протяжённость города с севера на юг — 53 км, с запада на восток — 28 км.

Уфа — 3-й по протяжённости город России, после Сочи и Волгограда, и входит в десятку крупнейших по площади городов России. Уфа — самый просторный город-миллионер России, на одного жителя приходится 698 м² городской территории (2010)

Административно-территориальное деление



Рис. 2.3

¹ <http://rahimitegez.ru/%D1%87%D0%B8%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C-%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F-%D0%B1%D0%B0%D1%88%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD-2018/>

Уфа состоит из семи административных районов:

№ на карте	Район	Население
01	Дёмский	↗74 701 ^[2]
02	Калининский	↗203 873 ^[2]
03	Кировский	↗163 609 ^[2]
04	Ленинский	↗85 974 ^[2]
05	Октябрьский	↗243 205 ^[2]
06	Орджоникидзевский	↘166 479 ^[2]
07	Советский	↘177 719 ^[2]

Рис. 2.4

Экономика

В соответствии с Рейтингом качества городской среды, составленным Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека в 2017 году Уфа заняла 10-е место².

Рейтинг городов - 2017

Андрей Веселов | Виталий Лейбин | Анна Рыжкова | Юлия Ахмедова | «Русский репортер» №7 (424) | 12 мая 2017, 00:00

◀ 2/10 ▶ | вернуться к статье

Индекс городского развития

Город	Место в рейтинге 2017 (2014) года	Средне-месячная зарплата (в рублях)	Общие бюджетные расходы (в рублях на 1 жителя)	Расходы на культуру и спорт (в рублях на 1 жителя)	Расходы на образование (в рублях на 1 жителя)	Расходы на транспорт и дороги (в рублях на 1 жителя)	Зарегистрированные преступления (на 1000 жителей)	Безработица (зарегистрированное безработные на бирже труда, в % от населения)	Строительство жилья (кв. м. на 1 жителя)	Оборот розничной торговли (тыс. рублей на 1 жителя)	Экологический рейтинг региона (в баллах от 0 до 100, согласно greenpatrol.ru)	Итоговый балл*
Краснодар	1	37 849	26 843	1157	13 477	2423	14,4	0,13%	2,25	458,3	50	5,1
Тюмень	2	50 567	30 116	649	12 937	7213	20,4	0,12%	2	353,7	53	5,7
Ростов-на-Дону	3 (6)	36 446	27 699	790	9463	6424	17,8	0,19%	1,29	393,8	53	7,3
Екатеринбург	4 (3)	43 963	23 012	961	11 617	4592	13,1	0,35%	0,66	503,3	36	8,3
Новосибирск	5 (4)	39 500	22 178	1167	13 192	2037	17,5	0,31%	0,96	233,3	46	9
Красноярск	6 (5)	41 715	25 535	1059	12 565	3287	22,6	0,42%	0,85	319,6	41	9,9**
Пермь	7 (8)	38 900	22 808	814	12 398	3696	19,4	0,35%	0,52	300,9	50	9,9**
Хабаровск	8	49 000	20 782	1182	10 659	2555	18,6	0,18%	0,4	321,3	44	10**
Нижний Новгород	9 (14)	39 339	24 818	703	11 337	7701	12,9	0,27%	0,36	258,3	40	10**
Уфа	10 (13)	39 014	25 744	1022	7734	2374	8,9	0,54%	0,68	396,6	43	10,2

Места с 11-го по 21-е заняли соответственно: Ярославль, Иркутск, Самара, Челябинск, Казань, Владивосток, Воронеж, Волгоград, Тольятти, Саратов, Омск.

* Как мы считали. Статистический рейтинг выводился для 21 города с населением более 500 тыс. человек. В расчет принимались десять параметров социально-экономического развития. Места, занятые городом по каждому параметру, суммировались, а затем выводился средний балл, который и определял его место в рейтинге.

** Если одинаковый средний балл набирали два города, итоговое место определялось по дополнительному критерию: числу показателей, по которым город оказывался выше своих непосредственных конкурентов.

Источники: мэрии городов, Росстат, сообщения СМИ, greenpatrol.ru, расчеты «РР».

Рис. 2.5

Промышленность

Городские предприятия занимаются нефтепереработкой, химией, машиностроением. Основу экономики Уфы составляют топливно-энергетический и машиностроительный комплексы.

В Уфе сосредоточено около 200 крупных и средних промышленных предприятий.

В Уфе расположен один из самых современных и крупнейших в России нефтеперерабатывающих комплексов. Глубина переработки нефти выше, чем в среднем по России и в среднем составляет примерно 80 %.

² http://expert.ru/russian_reporter/2017/07/rejting-gorodov---2017/media/297825/#anchor-1
<http://индекс-городов.рф/towns/12-ufa>
<http://basetop.ru/rejting-gorodov-rossii-po-urovnyu-kachestva-zhizni-2017/>

Добыча нефти

Нефтегазодобывающее управление «Уфанефть» ООО «Башнефть-Добыча» (разведка, добыча, транспортировка нефти и газа).

Нефтеперерабатывающая промышленность

- Филиалы АО «Акционерная нефтяная компания «Башнефть»:
- Башнефть-УНПЗ (производство нефтепродуктов и бисфенола А);
- Башнефть-Новыйл (производство нефтепродуктов);
- Башнефть-Уфанефтехим (производство нефтепродуктов).

Нефтехимическая и химическая промышленность

Уфаоргсинтез — филиал АО «Объединенная нефтехимическая компания» (производство полиэтилена высокого давления (ПВД), фенола, ацетона, полипропилена (более 70 марок), синтетического и гидролизного этилового спирта и прочих химических продуктов).

ЗАО «Уфимский лакокрасочный завод» (производство масляных красок и лака БТ-577, синтетических мастик).

АО «Уфимский завод эластомерных материалов, изделий и конструкций» (производство резино-технических изделий).

Машиностроение и приборостроение

- Уфимское моторостроительное производственное объединение (УМПО).
- Уфимское приборостроительное производственное объединение (УППО, 40-й завод).
- АО «Уфимкабель» (производство кабельной продукции).
- Федеральное государственное унитарное предприятие «Уфимский завод микроэлектроники «Магнетрон» (производство аппаратуры связи).
- АО «Уфимский завод «Промсвязь».
- Научно производственное предприятие «Полигон» (производство аппаратуры связи).
- Уфимский завод цветных металлов (утилизация отходов ценных и цветных металлов).
- Уфимский опытный завод «Эталон» (производство, ремонт, техническое обслуживание контрольно-измерительных приборов).
- АО «Уфимский электроламповый завод «Свет» (производство и реализация осветительных ламп накаливания).
- Башкирское производственное объединение «Прогресс» (производство продукции производственно-технического назначения, специальных средств связи, товаров народного потребления).
- АО «БашСантехМонтаж» (монтаж инженерных сетей и систем отопления, водо- и газоснабжения).
- Уфимское агрегатное производственное объединение им. 50-летия СССР.
- Башкирский троллейбусный завод.
- Уфимское учебно-производственное предприятие всероссийского общества слепых.
- Уфимский тепловозоремонтный завод.
- АО «Уфимское агрегатное предприятие «Гидравлика».
- Завод автокомплектующих.
- Открытое акционерное общество «Уфимское научно-производственное предприятие «Молния».
- Уфимский трансформаторный завод, входящий в состав холдинга АО «Электrozавод».
- Научно-производственное предприятие «Буринтех» (Производство бурового инструмента).

Строительная промышленность

Заводы ЖБИ:

- АО «ГлавБашСтрой» (железобетонные изделия, газосиликат, мощность по ЖБИ 210 тыс. м³ в год, работает под брендом АО «СтройПланета»);
- ООО ДСК КПД (бетон, железобетон и изделия из них);
- АО «Уфимский ЖБЗ-1» (бетон, железобетон и изделия из них (мощность по ЖБИ 75 тыс. м³ в год);
- Уфимский ЖБЗ-2 (бетон, железобетон и изделия из них, мощность по ЖБИ 140 тыс. м³ в год).

Строительно-монтажные работы и прочие строительные материалы

- АО «Акционерная компания «Востокнефтезаводмонтаж» (строительно-монтажные работы, изготовление металлических конструкций).
- АО «Башстром» (производство стеновых мелкоштучных материалов).
- АО «Башнефтезаводстрой» (строительно-монтажные работы, производство строительных материалов).
- АО «Уфимский комбинат строительных материалов» (производство строительного кирпича и керамической черепицы).

Деревообрабатывающая промышленность

Объём отгруженных товаров собственного производства за 2009 год — 1,88 млрд. рублей.

- ООО «Уфимский фанерно-плитный комбинат» (производство фанеры, ДВП, пиломатериалов, столярных изделий).
- Башкирские художественные промыслы «Агидель» (производство изделий народных художественных промыслов).
- АО «Уфимская спичечная фабрика им. 1 Мая» (производство спичек).
- Филиал «Уфимский фанерный комбинат» АО ЛХК «Башлеспром» (деревообработка, производство древесно-стружечных плит).
- АО «Бельский ДОК» (деревообработка).
- НПО «Полимер» (производство пенопласта).

Пищевая промышленность

- АО «Башкирхлебпром» (изготовление хлебобулочных изделий).
- АО «Уфимский мясоконсервный комбинат» (переработка мяса и производство колбасных изделий, в том числе из сои).
- Уфимский спиртоводочный комбинат — филиал АО «Башспирт».

Лёгкая промышленность

- АО «Уфимская косметическая фабрика «Чародейка»» (производство парфюмерной косметической и пищевой продукции).
- АО «Уфимский хлопчатобумажный комбинат» (производство текстильной продукции).
- Государственное предприятие «Республиканский центр моды» (моделирование и изготовление швейных изделий, услуги для населения).
- АО «Уфимская производственно-торговая фирма им. 8 Марта» (производство швейной продукции и предоставление услуг пошива).
- АО «Уфимская трикотажная фабрика» (производство трикотажных изделий).

Фармацевтическая промышленность

- Уфимский завод металлических и пластмассовых изделий (производство средств реабилитации и передвижения для инвалидов).
- Уфимский витаминный завод «УфаВита» (выпуск готовых лекарственных средств).
- ГУП «Иммунопрепарат» (производство иммуно-биологических и лекарственных препаратов).
- Энергетика
- АО «Башкирская электросетевая компания» (владелец — АО «АФК Система»)
- АО «Башэнергоактив» — дочерняя компания АО «ИНТЕР РАО ЕЭС».
- ООО «Энергоремонт».
- МУП «Уфимские инженерные сети».

Торговля и финансы

Торговая отрасль Уфы представлена пятью тысячами предприятий торговли и общественного питания. Ежегодно открывается около 100 новых торговых объектов. Оборот розничной торговли составил в 2012 г. более 200 млрд. рублей — по этому показателю Уфа вышла на четвёртое место в России после Москвы, Санкт-Петербурга и Екатеринбурга.

В городе Уфе функционируют торговые объекты крупных международных, федеральных, а также местных розничных сетей:

- ИКЕА — 1 магазин;

- Ашан — 1 магазин;
- Castorama — 1 магазин;
- Леруа Мерлен — 1 магазин;
- METRO — 1 магазин;
- О'Кей — 2 магазина;
- Карусель — 2 магазина;
- Лента — 1 магазин;
- Перекрёсток — 3 магазина;
- Магнит — 35 магазинов;
- М.видео — 4 магазина;
- Эльдorado — 7 магазинов;
- RBT — 3 магазина;
- Монетка — 10 магазинов;
- Техно — 7 магазинов;
- Техносила — 2 магазина;
- Полушка — 49 магазинов;
- Пятёрочка — 40 магазинов (франчайзинг);
- Матрица — 28 магазинов;
- Байрам — 70 магазинов.

Советский район³



Промышленность и экономика: Численность работников крупных и средних предприятий – 46,6 тысяч человек, с учетом субъектов малого и среднего предпринимательства – более 110 тысяч человек. Промышленный потенциал района составляют 42 крупных предприятия, на которых работают более 10 тысяч человек. Более 25% общего объема выполняемых работ и услуг в Советском районе приходится на предприятия промышленного комплекса. Продукция ряда промышленных предприятий района известна и пользуется постоянным спросом в России и за её пределами. На предприятиях ведется работа по внедрению сертифицированной системы качества в соответствии с международными стандартами. Такая система качества действует в акционерных обществах «Гидравлика», «УЗЭМИК», «Магнетрон», «Уфимский тепловозремонтный завод», «Нефтеавтоматика», филиале «Уфагаз» АО «Газ-Сервис», в ООО «Геоспейс Технолджис Евразия».

В районе сосредоточены крупные издательства «Башкортостан», «Белая река», «Китап», научно-издательский комплекс «Башкирская энциклопедия», «Уфимский полиграфкомбинат», а также редакции республиканских и городских журналов и газет.

Предприятия торговли и бытового обслуживания: На территории района появляются новые магазины и супермаркеты, торговые центры, предприятия общественного питания.

За последние 5 лет введены в эксплуатацию торгово-развлекательный комплекс мега-формата «Семья», автоцентры «Фольксваген», «Тойота», «Лексус», гипермаркеты «Спортмастер», «Суперстрой», компьютерной и бытовой техники, супермаркет «Перекресток», торгово-сервисные комплексы «Чайка», «Комсомольский», «Купец», «Енисей» и «Менделеевский».

Строительство: Приоритетным направлением развития инфраструктуры района, улучшения условий жизни населения является строительство жилья, объектов социально-культурного назначения и жизнеобеспечения. Активно строятся многоквартирные дома, идет расселение жителей ветхого жилья. Застраиваются микрорайон «Айгуль», территория бывшей Республиканской психиатрической больницы, начато освоение территории, прилегающей к Пермскому оврагу. Современный жилой комплекс вскоре появится на месте ветхих домов около парка им. И. Якутова.

Образование: В Советском районе г. Уфы проживают более 35 тысяч детей и подростков. На базе Дворца культуры и техники «УЗЭМИК», Дворца молодежи, Уфимском городском дворце детского

³ http://www.ufacity.info/district/2478/o_rayone/soviet_area_today.php http://www.ufacity.info/district/2478/structura/inform_rajon.php
[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_\(%D0%A3%D1%84%D0%B0\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%A3%D1%84%D0%B0))

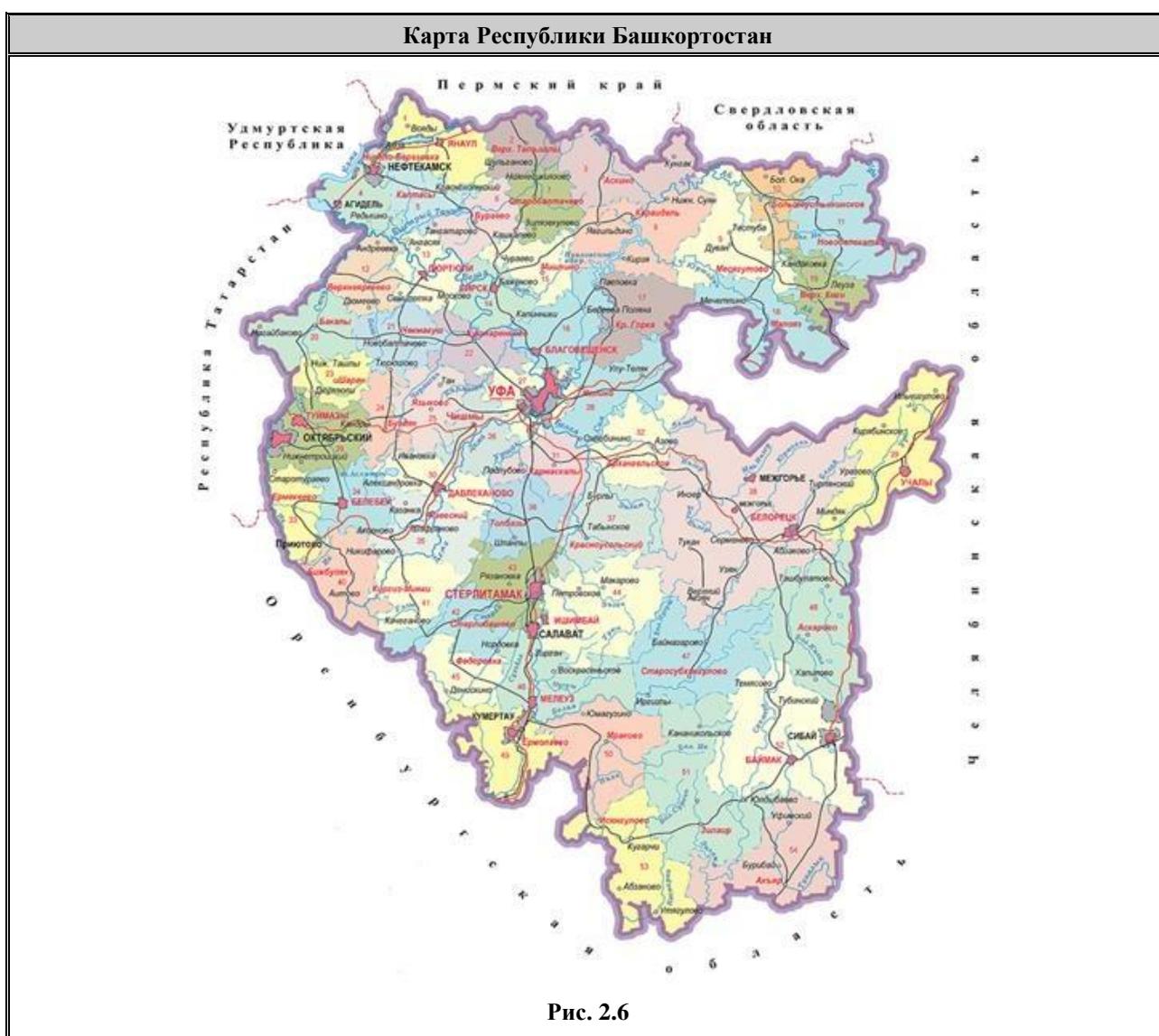
творчества им. В.М. Комарова, общеобразовательных учреждениях, подростковых клубах действуют кружки и секции. Созданы условия для обучения и творческого развития детей. В современных лицеях, гимназиях, школах учатся более 13 000 учеников.

Здравоохранение: Медицинское обслуживание населения осуществляют 15 лечебно-профилактических учреждений, из них 9 муниципальных бюджетных учреждений, 4 республиканских (Инфекционная клиническая больница №4, Республиканская стоматологическая поликлиника, Республиканский клинический противотуберкулезный диспансер, Республиканский центр по профилактике и борьбе со СПИДом и инфекционными заболеваниями), а также ФБУЗ «Дезинфекционная станция», ЗАО «Косметологическая лечебница».

В районе работают более двух тысяч медицинских работников. Учреждения здравоохранения района активно работают по реализации приоритетного национального проекта «Здоровье».

Физкультура и спорт: На территории района имеются 185 спортивных сооружений: универсальная спортивная арена «Уфа-Арена», 75 спортивных залов, 10 хоккейных коробок, 5 бассейнов с площадью зеркала воды 612 кв. м и др.

В 132 коллективах физкультуры, в том числе 6 спортивных школах и 13 клубах, работают 393 специалиста по физической культуре и спорту. В спортивных секциях по 62 видам спорта занимаются свыше 20 тысяч человек, оздоровительной физической культурой и спортом – около 70 тысяч человек. Спортсмены района успешно участвуют на всероссийских, межрегиональных и других соревнованиях.



Источник: <http://ru.wikipedia.org>

2.5 Основные сведения и иллюстрированный материал

Техническое описание

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости недвижимого имущества в составе пяти нежилых помещений площадью: 8 641,1; 28 241,6; 2 119,1; 548,2; 67,1; четырех зданий площадью 17 782,2; 33,4; 33,3; 549,7 кв. м, и двух сооружений Труба Лит. IX, Блок хранения топлива Лит. X 37,8; 176,4 кв.м., расположенных на соответствующем земельном участке площадью 90 816 кв. м по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158.

На дату оценки, данное имущество используется в качестве торгово-выставочного центра с одноименным названием «Торгово-выставочный комплекс «ВДНХ Экспо». Ниже, в Таблица 2.3, приводится описание строительных конструкций зданий в составе Объекта оценки .

Таблица 2.3 Общая характеристика зданий

№ п/п	№ п/п в задании на оценку	Объект права	Кадастровый номер	Свидетельство	Существующие ограничения (обременения) права	Конструктив	Этажность	Объем, куб.м.	Год постройки	Балансовая стоимость, руб.
1	8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	02:55:010715:1664	02/264/022/2017-9379 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО" доля в праве 1/2 ОАО "Выставочный комплекс "Башкортостан" доля в праве 1/2	Доверительное управление					Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
2	13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., Этаж: 1, Антресоль №б/н 1, Этаж №2, Антресоль №б/н 2, Технический этаж № б/н, Этаж № б/н (вставка), адрес (местонахождение) объекта: 450080, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом стоимости прав землепользования)	02:55:010715:1679	02/264/022/2017-9380 от 13.10.2017 от 14.07.2016 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО"	Доверительное управление					
3	14	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: Подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом стоимости прав землепользования);	02:55:010715:1552	02/264/022/2017-9378 от 13.10.2017 от 14.07.2016 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО"	Доверительное управление					
4	15	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: Подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом стоимости прав землепользования);	02:55:010715:1550	02/264/022/2017-9382 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО"	Доверительное управление					
1-4		Здание, Лит. Л				подвал ж/б монолит, ж/б монолитный каркас, заполнение фасадные композиционные и сэндвич панели	2	191 125,0	2 014	
5-11		Здание, Лит. Е	02:55:010715:1402			цок. эт. ж/б монолит, ж/б монолитный каркас, заполнение фасадные композиционные и сэндвич панели	3	124 861,0	2 014	
5	1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, Номер на этаже 1, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2	02:55:010715:1686	02/264/022/2017-9385 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО" доля в праве 1/2 ОАО "Выставочный комплекс "Башкортостан" доля в праве 1/2	Доверительное управление					

№ п/п	№ п/п в задании на оценку	Объект права	Кадастровый номер	Свидетельство	Существующие ограничения (обременения) права	Конструктив	Этажность	Объем, куб.м.	Год постройки	Балансовая стоимость, руб.
6	2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 6, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	02:55:010715:1547	02/264/022/2017-9386 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО" доля в праве 1/2 ОАО "Выставочный комплекс "Башкортостан" доля в праве 1/2	Доверительное управление					
7	3	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 2, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2;	02:55:010715:1548	02/264/022/2017-9388 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО" доля в праве 1/2 ОАО "Выставочный комплекс "Башкортостан" доля в праве 1/2	Доверительное управление					
8	4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 3, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2;	02:55:010715:1549	02/264/022/2017-9387 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО" доля в праве 1/2 ОАО "Выставочный комплекс "Башкортостан" доля в праве 1/2	Доверительное управление					
9	5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 5, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	02:55:010715:1553	02/264/022/2017-9389 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО" доля в праве 1/2 ОАО "Выставочный комплекс "Башкортостан" доля в праве 1/2	Доверительное управление					
10	6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 4 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	02:55:010715:1554	02/264/022/2017-9390 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО" доля в праве 1/2 ОАО "Выставочный комплекс "Башкортостан" доля в праве 1/2	Доверительное управление					
11	7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 7, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом стоимости прав землепользования)	02:55:010715:1555	02/264/022/2017-9391 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО" доля в праве 1/2 ОАО "Выставочный комплекс "Башкортостан" доля в праве 1/2	Доверительное управление					

№ п/п	№ п/п в задании на оценку	Объект права	Кадастровый номер	Свидетельство	Существующие ограничения (обременения) права	Конструктив	Этажность	Объем, куб.м.	Год постройки	Балансовая стоимость, руб.
12	9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	02:55:010715:1551	02/264/022/2017-9381 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО" доля в праве 1/2 ОАО "Выставочный комплекс "Башкортостан" доля в праве 1/2	Доверительное управление					
7	16	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом стоимости прав землепользования)	02:55:010715:1417	02/264/022/2017-9375 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО"	Доверительное управление	фундамент бетонная плита, стены бетонные, перекрытия бетонное, крыша рулонная, полы бетонные, проемы металлические, отделка покраска, электроосвещение проводка открытая, вентиляция имеется	1	101,0	2 014	
8	17	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом стоимости прав землепользования)	02:55:010715:1403	02/264/022/2017-9377 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО"	Доверительное управление	фундамент бетонная плита, стены бетонные, перекрытия бетонное, крыша рулонная, полы бетонные, проемы металлические, отделка покраска, электроосвещение проводка открытая, вентиляция имеется	1	101,0	2 014	
9	11	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: 450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401	02:55:010715:1401	02/264/022/2017-9376 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО"	Доверительное управление	подвал ж/б монолит, стены кирпичные	2	4 013,0	2 013	
10	12	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: 450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом стоимости прав землепользования)	02:55:010715:1396	02/264/022/2017-9383 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО"	Доверительное управление	Количество труб 3 шт, Высота труб 40 м, диаметр труб 2,5 м.	-	-	2 013	
11	10	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом стоимости прав землепользования)	02:55:010715:1399	02/264/022/2017-9384 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО"	Доверительное управление	Материал стен ж/б	-	893,0	2 013	

Таблица 2.4 Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	5 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требуемый ремонт объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требуемый ремонт объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	81 - 100

Источник информации: «Методики оценки аварийности строений» МГСН 301.03-97

Таким образом, на основании технических данных и визуального осмотра, Оценщик сделал вывод о том, что износ состояние зданий Объекта оценки отличное и физический износ находится на уровне 5-15%. В дальнейших расчетах, в разделе «Затратный подход» было рассчитано значение физического износа более детально, и оно составило 5%.

Таблица 2.5

Показатель	Право аренды земельного участка.
Местоположение	г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158
Площадь, кв. м	90 816,00
Вид права	Долгосрочная аренда
Документы, подтверждающие право на объект	Договор № 343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016; Дополнительное соглашение о внесении изменений №1 в Договор № 343-16 от 22.04.2016 аренды земельного участка от 05.05.2016 г.; Дополнительное соглашение о внесении изменений №2 в Договор № 343-16 от 22.04.2016 аренды земельного участка от 16.05.2017 г.; Соглашение о замене стороны в договоре № 343-16 аренды земельного участка от 22 апреля 2016 г. от 01 августа 2016 г.; Соглашение о замене стороны в договоре № 343-16 аренды земельного участка от 22 апреля 2016 г. от 03 ноября 2017 г.
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т.п.	Объекты капитального строительства (здания и сооружения)
Категория / вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов / Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта
Форма / рельеф	Многоугольник / ровный
Кадастровый номер	02:55:010715:57
Кадастровая стоимость, руб.	550 916 000,00

Фотографии объекта оценки

Таблица 2.6.

Фото 1 Общий вид зданий



Данная фотография взята из Internet

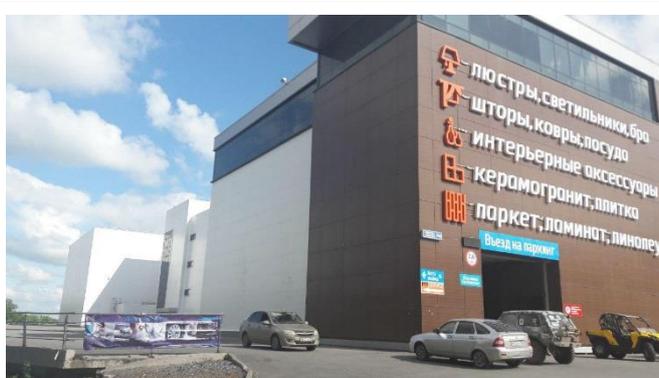




Фото 2 Помещения выставочного комплекса

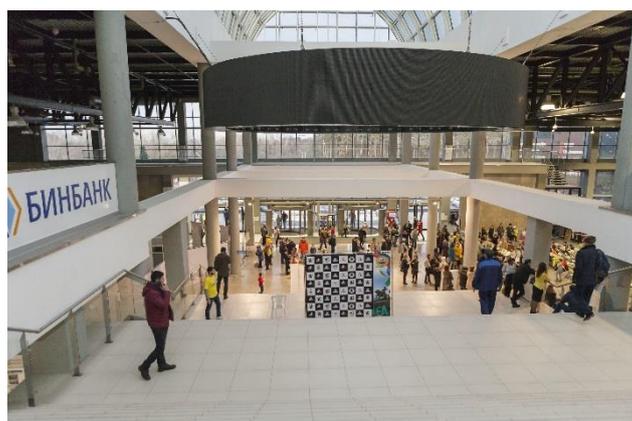
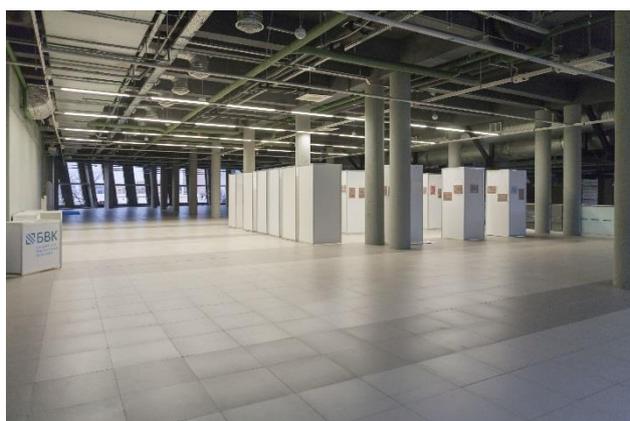
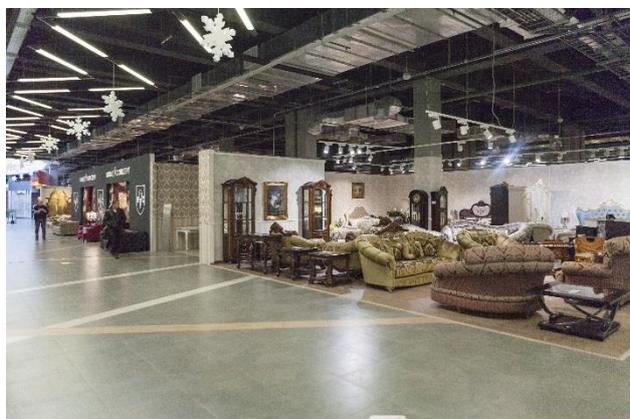


Фото 3 Помещения торгового комплекса



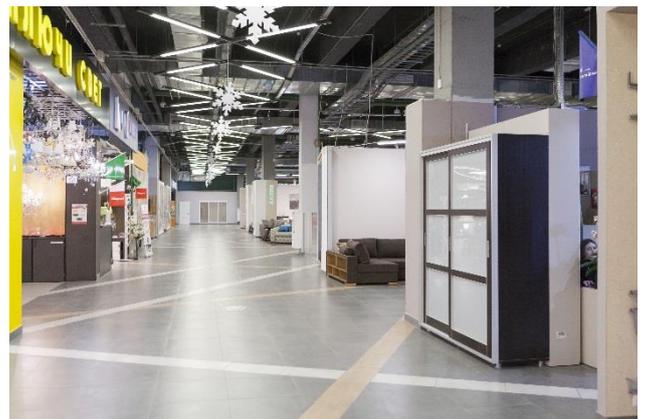
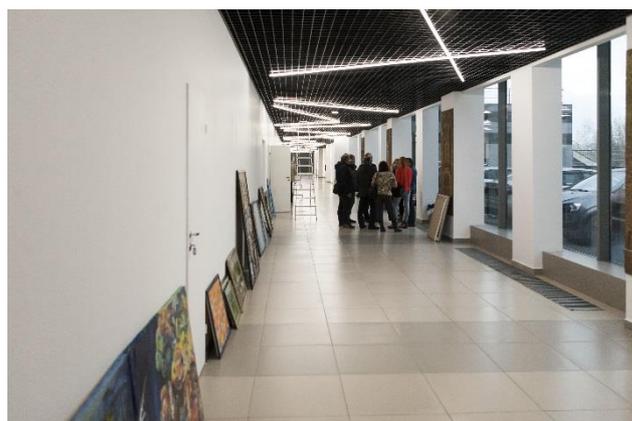


Фото 4 Эксплуатируемая кровля паркинг



Фото 5 Музей



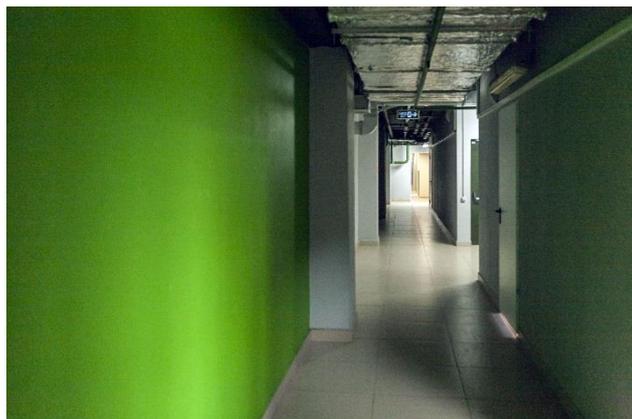
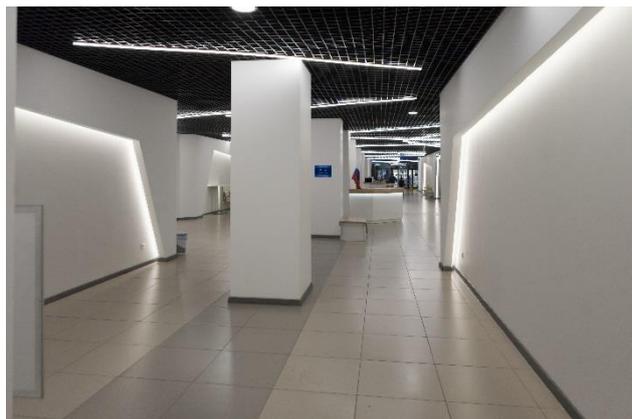
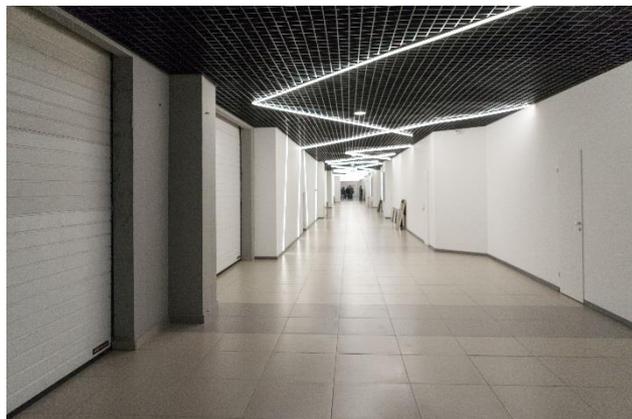
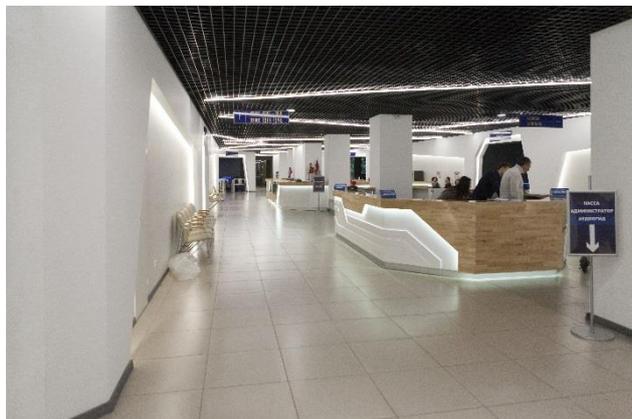


Фото 6 Техническое помещение

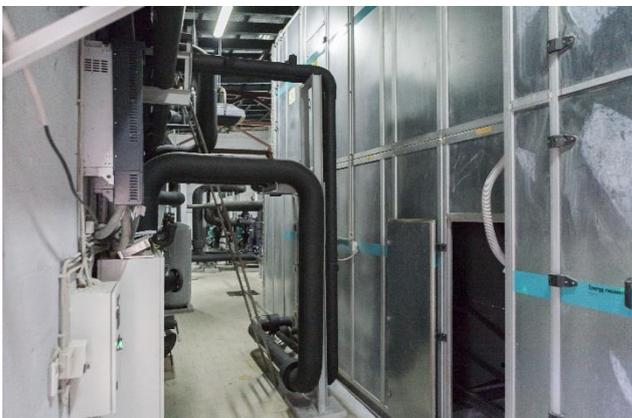


Фото 7 Техническое помещение



Фото 8 Подвал ТК



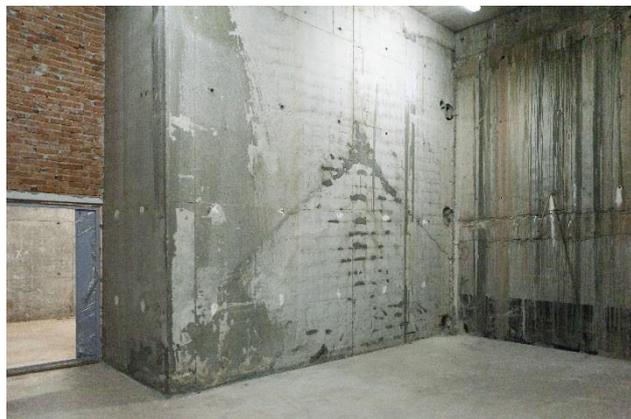


Фото 9 Насосная



Фото 10 Подвал ТК





Фото 11 Нежилое помещение 18,2 кв.м.



Фото 12 Нежилое помещение технический этаж



Фото 13 ТП №1

Фото 14 ТП №2



Фото 15 Котельная



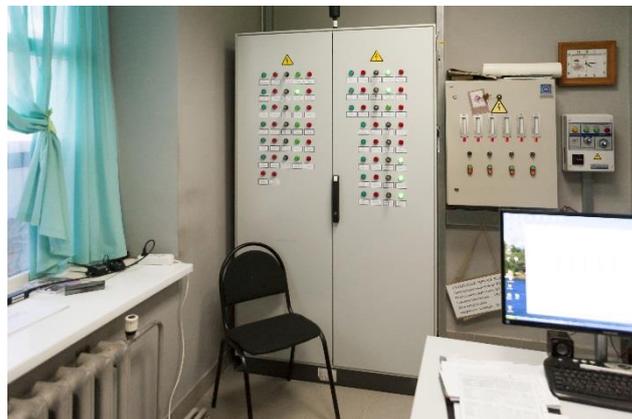


Фото 16 Трубы



Фото 17 Блок хранения топлива

**ВЫВОДЫ:**

- В отношении оцениваемого объекта можно сделать вывод о том, что при текущей ситуации на рынке коммерческой недвижимости и состоянию экономики помещения Объекта оценки будут иметь востребованность на вторичном рынке недвижимости. Следует отметить, что Объект оценки расположен в экономически развитом районе города, по достаточно оптимальному направлению и способен приносить оптимальный доход для объектов подобного типа при должном управлении данной недвижимостью.
- По совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с хорошим коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).

Положительные характеристики местоположения

Здания и сооружения входящие в Объект оценки имеют привлекательное местоположение, что обусловлено в первую очередь расположением на одной из главных магистралей города, а также эксклюзивностью данной недвижимости для всего региона в целом. Данное обстоятельство является наиболее важным для объектов подобного профиля.

Функциональное назначение помещений входящих в Объект оценки, как нельзя полно дополняет типичное использование окружающей недвижимости и города в целом и всего региона в целом.

Отрицательные характеристики местоположения

Явных отрицательных характеристик в окружении Объекта оценки не выявлено.

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

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране⁴

Объем ВВП России за I квартал 2018 г. составил в текущих ценах 92 037,2 млрд. руб. Индекс его физического объема относительно I квартала 2017 г. составил 101%.

Индекс промышленного производства в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. составил 101,0%, в I квартале 2018 г. – 101,9%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,4%, в I квартале 2018 г. – 101,0%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,8 %, в I квартале 2018 г. – 102,2%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2018 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 269,8 млрд. руб., в I квартале 2018 года – 624,3 млрд. руб.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте 2018 г. составил 464,6 млрд. руб., или 90,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2016 года, в I квартале 2018 г. – 1 169,7 млрд. руб., или 96,0%.

Оборот розничной торговли в марте 2018 года составил 2 461,1 млрд. руб., что в сопоставимых ценах составляет 102,0% к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2018 года – 7 047,2 млрд. руб., или 102,2%

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в феврале 2018 года составил (в фактически действовавших ценах) 50,2 млрд. долл. США (2 852 млрд. руб.), в том числе экспорт – 31,2 млрд. долл. США (1 772,3 млрд. руб.), импорт – 19,0 млрд. долл. США (1 079,7,6 млрд. руб.). Сальдо торгового баланса в феврале 2018 года сложилось положительное, 12,2 млрд. долл. США (в феврале 2017 года – положительное, 10,3 млрд. долл. США).

⁴ Источник информации: МЭР <http://economy.gov.ru/>

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в феврале 2018 г. составил 49,6 млрд. долл. США. Экспорт составил 31,5 млрд. долл. США, в том числе в страны дальнего зарубежья – 27,5 млрд. долл. США, в государства-участники СНГ – 4,1 млрд. долл. США. Импорт составил 18,1 млрд. долл. США, в том числе из стран дальнего зарубежья – 16,4 млрд. долл. США, из государств-участников СНГ – 1,7 млрд. долл. США.

В марте 2018 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 100,5%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в марте 2018 г. составил 100,1%, с начала года – 100,4% (в марте 2017 г. – 100,2%, с начала года – 100,7%).

В марте 2018 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,5% (в марте 2017 г. – на 0,1%). Цены на непродовольственные товары в марте 2018 г. увеличились на 0,2% (в марте 2017 года – на 0,2%).

В марте 2018 г. индекс потребительских цен составил 100,3%, изменение официального курса доллара США к евро и рублю – 102,9% и 102,8% соответственно.

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2018 г. относительно предыдущего месяца по предварительным данным, составил 99,1%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 4,1%, в I квартале 2018 г. – на 3,0%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2018 г., по оценке, составила 41 650 руб. по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. выросла на 9%, в I квартале 2018 г. – на 12%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в марте 2018 г. составила 76,1 млн. чел., или 52% от общей численности населения страны.

В марте 2018 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,8 млн. чел. в возрасте 15 лет и старше, или 5,0% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Таблица 3.1

Показатель	Март 2018	В % к		I квартал 2018 в % к I кварталу 2017	Справочно		
		марту 2017	Февралю 2018		март 2017 в % к		I квартал 2017 в % к I кварталу 2016
					марту 2016	Февралю 2017	
Валовой внутренний продукт, млрд. руб..	20 090,9 ¹⁾	101,5 ²⁾			99,8 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,5	112,1	101,9	100,8	112,7	100,1
Производство сельского хозяйства, млрд. руб..	269,8	102,7	143,6	102,6	101,4	143,4	100,9
Грузооборот транспорта, млрд.-км	481,7	106,8	111,8	103,3	104,0	106,9	105,3
в том числе железнодорожного транспорта	224,3	104,2	114,0	104,6	108,6	113,6	107,4
Оборот розничной торговли, млрд. руб..	2 461,1	102,0	108,4	102,2	100,0	108,3	100,2
Объем платных услуг населению, млрд. руб..	751,8	100,0	103,4	101,4	100,1	104,9	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США	50,2 ⁵⁾	121,6 ⁶⁾	100,8 ⁷⁾	124,4 ⁸⁾	125,1 ⁶⁾	105,7 ⁷⁾	137,4 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	31,2	120,8	93,4	126,0	128,2	101,5	68,8
импорт товаров	19,0	122,8	115,8	121,7	120,3	113,6	128,1
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб..	1 596 6,8 ⁹⁾	104,4 ²⁾			99,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,4	100,3	102,2	104,3	100,1	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		104,8	99,1	105,2	111,3	99,7	113,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		104,1	99,5	103,0 ¹¹⁾	96,0	99,7	97,5 ¹¹⁾

Показатель	Март 2018	В % к		I квартал 2018 в % к I кварталу 2017	Справочно		
		марту 2017	Февралю 2018		март 2017 в % к		I квартал 2017 в % к I кварталу 2016
					марту 2016	Февралю 2017	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, руб.	41 650 ¹⁰⁾	109,0 ¹⁰⁾	103,0 ¹⁰⁾	112,0 ¹⁰⁾	107,5	106,7	106,5
реальная		106,5 ¹⁰⁾	102,7 ¹⁰⁾	109,5 ¹⁰⁾	103,1	106,6	101,8
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	3,8 ¹²⁾	92,6	100,0	91,3	90,0 ¹³⁾	97,1	94,0 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	0,8	86,1	98,2	86,3	85,8	98,3	86,9

Примечания:

- 1) Данные за 2017 год (вторая оценка).
- 2) I 2017 год в % к 2016 году.
- 3) 2016 год в % к 2015 году.
- 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
- 5) Данные за февраль 2018 года.
- 6) Февраль 2018 года и февраль 2017 года в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 7) Февраль 2018 года и февраль 2017 года в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
- 8) Январь-Февраль 2018 года и январь-февраль 2017 года в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 9) Данные за январь-декабрь 2017 года.
- 10) Оценка.
- 11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 года в размере 5 тыс. руб., назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2018 года в % к I кварталу 2017 года составили 100,9%, в I квартале 2017 года в % к I кварталу 2016 года – 99,5%.
- 12) Предварительные данные.
- 13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Статистические данные за март 2018 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Рост инвестиций в основной капитал в 2017 г. составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %). В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности (импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, отечественное производство инвестиционных товаров, а также объем строительных работ) продолжали демонстрировать позитивную динамику.

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января - 2,2 % г/г. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, незначительно ускорившись в терминах последовательных приростов. В апреле-мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1-2,2 % г/г, а в июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0 %. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4 %.

Структурный профицит ликвидности банковского сектора сохраняется на высоком уровне. В феврале операции бюджета в целом оказывали нейтральное влияние на состояние ликвидности банковского сектора. Приток средств по бюджетному каналу составил 29 млрд. рублей. При этом в условиях сохранения высоких цен на нефть объем покупок Минфином России иностранной валюты достиг максимального значения с момента начала их проведения (295,7 млрд. рублей). В феврале возобновился отток наличных денег из банковской системы (149,9 млрд. рублей), который был компенсирован снижением избыточных остатков средств на корсчетах в банках. В этих условиях структурный профицит ликвидности за месяц практически не изменился и по состоянию на начало дня 1 марта составил 2,8 трлн. рублей.

В январе продолжился устойчивый приток средств на банковские депозиты. Депозиты юридических лиц в январе увеличились на 5,6 % г/г по сравнению с 7,1 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). Годовой темп роста депозитов физических лиц составил 6,6 % г/г после 7,7 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). Равномерный рост депозитов как населения, так и корпоративного сектора свидетельствует о сформировавшемся доверии к банковской системе.

Расширение ресурсной базы банков сопровождается постепенным смягчением условий банковского кредитования, в первую очередь за счет снижения кредитных ставок. В 4 кв. 2017 г. кредитные ставки как в корпоративном, так и в розничном сегменте достигли исторически минимальных значений. Ставка по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года снизилась до 9,4 % в декабре с 9,7 % в ноябре 2017 г. (-2,3 п.п. в целом за 2017 год). Ставка по кредитам физическим лицам на срок свыше 1 года снизилась до 12,9 % в декабре с 13,4 % в ноябре (-2,6 п.п. в целом за 2017 год). По данным Банка России, в 4 кв. 2017 г. также продолжилось постепенное смягчение ряда неценовых условий банковского кредитования для розничных клиентов и субъектов МСП, при этом банки по-прежнему придерживаются консервативного подхода к кредитованию крупных корпоративных заемщиков.

*Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)
Федеральная служба государственной статистики (Росстат),
ИА «РосФинКом», (www.kommersant.ru, www.cbonds.info/ru, www.rbc.ru и др.)
Источник: <http://economy.gov.ru>.*

3.2 Классификация и Сегментация рынка недвижимости

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, но назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырех семейные малоэтажные жилые дома старой застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения;

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты;
- В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.2

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Вывод: Исходя из анализа рынка, проведенного осмотра объекта недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к коммерческой недвижимости, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как преимущественно торговое.

3.3 Анализ рынка коммерческой недвижимости Республики Башкортостан и г. Уфа, с указанием интервала значений цен

Сегмент продаж коммерческой недвижимости по итогам 2017 года. Прогноз 2018. Формат апартаментов для бизнеса или жилья⁵

Таблица 3.3

Уфа, торговая	61.8	+3.5%
Уфа, офисная	55.9	+1%
Уфа, своб назнач.	58	+0.2%
Уфа, складская	15.5	0%
Среднее по всем типам	58.9	+0.8%

Рынок продаж коммерческой недвижимости в 2017 года был избирательным как в предложении, так и в спросе. В части спроса целом его активность скорее точечная, и направленная больше на поиск помещений под конкретные виды реального бизнеса. С точки зрения инвестиций рассматривались помещения в строящихся проектах, с уже новыми техническими характеристиками, высотой потолков и т.п, и рассчитанными на новых жителей комплексов, где так или иначе нужна инфраструктура.

В продажах собственниками двигало несколько причин мотивации продажи. Не все готовы расстаться с помещением, так как такой тип недвижимости продолжает ассоциироваться с постоянным и

⁵ http://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/90354/#iblock_id=3&city=16581

гарантированным доходом. Но на практике все больше не так из-за непостоянства арендаторов, износа существующего ремонта.

Продажа также бывает связана с возросшей налоговой нагрузкой, либо необходимостью капитального ремонта, которую собственник делать не желает. Либо с желанием далее купить помещение в новостройке. Но, в отличие от рынка жилья, стоимость квадратного метра коммерческой недвижимости в новостройке, оказывается выше, чем во многих из старого фонда. Часто это касается даже переведенных в НЖП первых этажей хрущевок и панелек.

Также собственники становятся готовы продать помещение, если планируют получать от его сдачи постоянный доход, для смены актива на более современный.

Сегмент продаж занимает сейчас около 35% рынка коммерческой недвижимости, остальное – аренда. Связано это с тем, что фонд коммерческой недвижимости пополняется медленнее, чем фонд жилой за счет строительства новых домов, даже принимая во внимание то, что в новых домах нежилые помещения часто занимают 2 или 3 первых этажа. И приносить доход от сдачи в аренду оно начинает приносить не сразу. А сегмент аренды активен в разные периоды за счет типичной миграции арендаторов.

В целом для рынка продаж характерны те же недостатки, что и в сегменте аренды. Так как в продаже комиссия выше, бардака на этом рынке больше, и собственники не готовы этому порядку способствовать, наивно полагая, что сталкивая агентства ценами, продадут быстрее. Несколько агентств продают объект по разным ценам, называя потенциальному интересанту, который, устав от этого, переключается на объект, который вызывает меньше негатива. Тем более, что сегмент продаж настолько ограничен и прозрачен, что нет смысла дублировать предложение, тем более по разным ценам. Поэтому собственники, желающие продать такой, как правило недешевый объект, должны обращаться не в 10 агентств сразу, а к специалистам, которые сделают акцент на технологии самого предложения, а не на количестве ремейков объявления, а именно: визуализация, анализ доходности инвестиций, определение потенциальной аудитории и типа бизнеса и т.д.

Кстати, продажи даже недорогих объектов в 2017 году происходили слабо. Помимо инвестиционных причин, указанных выше, причина в неуверенности бизнесменов в успешности и стабильности развития открываемого бизнеса, в отсутствии нужной суммы для покупки и главное - в сложности получения ипотеки на коммерческую недвижимость. Во первых, проще становится снять помещение в аренду. Во-вторых, ипотека на коммерческую недвижимость намного дороже, и по сравнению с ипотекой на жилье, условия и ставки выглядят почти заградительными, а большие стоимости требуют больших сумм кредитов, которые сложно получить. Мое мнение, что связано это с позицией самих банков, которые тоже не уверены и в успешности новых бизнесов, и особенно - в ликвидности принимаемых залогов в случае неплатежей. Поэтому охотнее они выдают кредиты на развитие бизнеса под залог имеющегося жилья.

В 2017 году чуть лучше стала себя чувствовать торговая недвижимость, но оптимальной стратегией для собственника все-таки является универсализация помещения под более широкую линейку запросов. Среди современных требования к помещениям – высокие потолки, свободные пространства без стен с несущими столбами, привлекательные входные группы и устоявшееся место для вывески. Так как создание такого места с нуля часто связано с большими затратами, не говоря уже об узаконении дизайн-проекта. В итоге торговый бизнес, который закрыл избыточные точки продаж еще в 2015-2016годах, сосредоточился в торговых центрах, которые самостоятельно привлекают покупателей.

Офисы и офисные центры. Для этого сегмента в гораздо большей степени характерна аренда, около 80% рынка. Офисные помещения как сегмент, тоже требуют реновации. Например, офисный центр или отдельное помещение рассматриваются не иначе как с точки зрения наличия рядом парковки и стоимости коммунального обслуживания в целом. Офисы с большим количеством наемных сотрудников теперь необходимо размещать вблизи потоков общественного транспорта, поэтому некоторые офисные центры Уфы не получили особой популярности несмотря на хорошую в целом транспортную доступность. Также в Уфе исторически не хватало офисов высших классов - А и В+. Учитывая большое количество теперь офисной техники, важно наличие таких вещей как кабель-каналы, фальш-полы и панели для проводки коммуникаций, а их нет. Также изменились обычаи делового оборота, зонирование клиентских офисов и формы размещения сотрудников бэк-офисов. Под такие требования, которые часто бывают оформлены как корпоративные стандарты в крупных компаниях, подходят теперь далеко не все помещения. Как пример, банки иногда ищут или правильнее сказать, ждут появления на рынке, освобождения, помещений под свои офисы.

В качестве прогноза можно отметить усиление подобных требований, и консолидацию типично офисного бизнеса в современных бизнес-центрах, удовлетворяющих перечисленным требованиям. То, что ранее произошло с торговыми предприятиями, сгруппировавшимися в лучших торговых центрах, скоро

произойдет с частью офисного бизнеса. Все стремится к унификации, и такой себе форме all-inclusive в обслуживании.

Такие офисные центры имеют более высокую стоимость, а успешность продаж зависит от организации управления объектами, в том числе по сдаче в аренду потенциальным арендаторам. Этим они могут привлечь потенциальных инвесторов к покупке. Без управляющей компании и концепции в таком случае обойтись крайне сложно.

Производственная и складская недвижимость. Так как с некоторого момента наш город сложно считать промышленным, проблемы этого сегмента понятны. Особую сложность представляет также ВРИ земельных участков, иными словами, земли промышленного назначения расположены в ограниченных местах, в исторических промзонах. Но цена в этом сегменте перестала снижаться, достигнув минимума еще в 2016 году, так как меньше просто было некуда. Так как в целом бизнес в 2017 году активизировался, как и возросла налоговая и коммунальная нагрузка, цена показала небольшой рост, но ликвидности в этом сегменте нет, сроки экспозиции длительны, и пока тенденция сохранится. В 2018 году рынок ожидает появления технопарков, логистических парков, причем желательно на базе имеющихся площадей, которые иным способом использовать сложно. С другой стороны, указанные форматы возможны вблизи федеральных трасс, а это по сути за городом. В такие предприятия не всегда легко найти работников. Сможет ли сегмент найти компромисс интересов, покажет время.

Апартаменты как новый формат для бизнеса. Пока в Уфе представлено минимальное количество проектов апартаментов, и ассоциируются у большинства они как альтернатива жилью, в местах, которые как-то ограничены нормами. Но если посмотреть шире, апартаменты представляют собой некий универсальный формат, позволяющий создать проекты или даже частные территории «два в одном». Для некоторых форм фриланса, тем не менее работающего с клиентским потоком, это идеальное решение. Например, творческие мастерские, частные визажисты, юристы и т.п. могут совместить в таком формате жилье и мини-офис, зондированные в одном помещении, или расположенные в соседних. В том числе это могут быть лофты. Либо такие проекты подойдут инвесторам для создания мини-гостиниц, тех же хостелов, упомянутых в соседней статье, которые не будут напрягать соседей, творческих пространств, мини-школ по освоению разных творческих навыков и т.д. Ну а жить собственник может рядом в тех же апартаментах. Возможно, такие смелые фантазии уже завтра появятся на нашем рынке.

2018. Пока в сегменте продаж коммерческой недвижимости предвидятся изменения скорее качественные, чем ценовые. Чем скорее они произойдут, тем быстрее этот сегмент проявит себя в активизации по количеству сделок. Морально и технически устаревшие помещения вряд ли покажут рост цены в любом подсегменте. Те же, что адаптированы к изменениям, вряд ли будут больше снижаться в цене, так как ценовое дно для них пройдено. Но и серьезного роста цен не будет. Игра с ценой возможна только для наиболее востребованных мест и площадей, но в любом случае ценовые параметры конкретных сделок будут индивидуальны, не проявляя сколь значимого тренда до тех пор, пока в целом не произойдет активизации инвестиций в частный бизнес или какая-то его государственная поддержка.

Коммерческая недвижимость Уфы по итогам 2017 года. Прогноз сегмента на 2018 год. Аренда помещений⁶

Таблица 3.4

Уфа, торговая	890	+1%
Уфа, офисная	610	+1%
Уфа, своб назнач.	675	+0.8%
Уфа, складская	325	0%
Среднее по всем типам	690	+0.5%

Аренда. Сегмент торговой недвижимости.

Возможность позиционирования объекта в подсегменте торговли всегда позволяла попросить за такой объект цену выше. Теперь такое предложение стало возможным только для объектов в лучших местах. Торговые предприятия сосредоточены в крупных торговых центрах и интернет. Небольшие торговые центры, менее современные и удобные, без якорных арендаторов, теряют актуальность. Не говоря уже о торговых помещениях на первых этажах. Далеко не все они востребованы, и теперь из-за технических характеристик, а не из-за цены и места. Планировка, высота потолков, невозможность изменений входной группы и прочие ограничения неинтересны арендатору. А большинство собственников не готовы к серьезным техническим изменениям, особенно если они будут в счет аренды.

⁶ http://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhmost/90348/#iblock_id=3&city=16581

После того, как торговые предложения не находят арендатора, позиционирование меняется на универсальное.

В 2017 году универсальные помещения в предложении составляли большую часть, активность сегмента была средней, но значительно выше, чем в предыдущие годы. Одной из причин является глобальное переформатирование бизнеса в большинстве сфер. Как бы ни хотелось помещения современного формата, выбирать приходится из имеющегося фонда помещений, но последние торговые центры являются более предпочтительными.

Более современные помещения сохраняют свою цену и являются ликвидными, но остальные становятся все менее востребованными, и меняют формат на универсальные и офисные.

Такая тенденция сохранится и проявится еще более и в 2018 году. При выборе помещения становится важны либо нахождение в районе высокой деловой активности, либо в районе с высокой плотностью населения. При этом важно, насколько категория социального слоя соответствует концепции магазина.

Также одной из наиболее явных тенденций 2017 года стало общее уменьшение необходимой арендатору площади, о внимание к исчислению доли мест общего пользования. Если сказать проще, арендатор хочет снять небольшое помещение с минимальной долей подсобных помещений. Но управление арендой небольших площадей при большом количестве постоянно меняющихся арендаторов не так интересно частным собственникам. А вот торговым центрам, привычным к так называемой островной торговле, сделать это проще. В целом на развитие островной торговли стоит обратить внимание, так как ее развитие начинается даже в тех отраслях, где раньше об этом никто и не задумывался.

Относительно отдельных помещений street-retail можно прогнозировать средний типичный спрос на них. Учитывая, что пополняется этот фонд медленнее, чем строятся новые квартиры в домах высокой этажности. Но влияние консолидации мест притяжения покупателей в крупных объектах торговли будет также сказываться на их ликвидности. Востребованность же будет поддерживаться сменой типов бизнеса и арендаторов.

По средним ценам предложения может наблюдаться небольшое и практически не определяющее сделку повышение за счет повышения бремени налоговой нагрузки на собственника и коммунальной нагрузки. Средняя цена аренды по городу составит около 900 руб. за кв м, у торговых центрах - выше 1000 руб., наиболее популярных – от 2000 руб. за кв м., для островной торговли - выше 1500 и до 4000 руб. за кв м.

Сложнее в каждом году приходится так называемым концептуальным магазинам с ограниченным спросом. Спрос на их товары по сути неэластичен, не зависит от места нахождения магазина. Для таких точек торговли гораздо большую конкуренцию составят интернет-площадки.

Офисные помещения. В 2016-2017 году их количество было избыточно в целом, но недостаточно в районах с высокой деловой активностью. Высокий спрос и в течение 2017, и далее будет на современные open-space. Однако таких помещений не много, так как для их конфигурации нужны здания с минимумом несущих стен, и характерно это только для первых этажей последних новых домов бизнес-класса, и нежилых зданий. А во втором случае не всегда рядом высокая плотность населения и бизнес-инфраструктуры.

Содержание офисного помещения в бизнес-центре ранее считалось более дорогим, но сейчас арендовать его проще, чем самостоятельно заниматься бытовыми проблемами. Но офисные центры арендатор хочет видеть с достаточным уровнем комфорта. Где присутствует не только необходимая инфраструктура, но и некое деловое сообщество, единый концепт и идея бизнес-центра.

Производственно-складской сегмент продолжает оставаться в состоянии ограниченного спроса и высокого уровня физического и морального устаревания. Большинство помещений расположены в типичных промзонах и местах в отдалении от федеральных трасс, что сейчас особенно важно и определяет ликвидность из-за отсутствия достаточного количества технопарков. Эти же факторы будут определять успешность подсегмента и в 2018.

Особенности спроса и предложения в 2017 году.

Предложение рынка коммерческой недвижимости оставалось ограниченным, но достаточным для типичных сфер бизнеса – стандартных офисов, магазинов и предприятий сервиса. Специфических помещений со специальными требованиями под виды бизнеса и требования брендов в Уфе не хватало никогда. Так как большая доля фонда есть переведенные первые этажи советских жилых домов. И лишь в последнее десятилетие рынок пополнили помещения другого формата – торговые и бизнес-центры, иные конструкции первых этажей.

Из-за того, что рынок коммерческой недвижимости в течение 2015 и 2016 годов находится в состоянии застоя, он практически потерял некие правила делового оборота и этики участников. До сих пор мне представляется странным наличие 5 баннеров разных агентств на одном и том же помещении, телефон

собственника которого наверняка сообщит сосед напрямую. В итоге даже специализированные компании по работе с коммерческой недвижимостью за эти годы потеряли долю рынка и начали наворачивать ее в 2017.

К сожалению, у рынка коммерческой недвижимости Уфы до сих пор нет согласованной политики игроков и правил, порядка взимания вознаграждения и формирования цены на объект. В большинстве случаев игроки работают на спрос по принципу «кто первый успел». В итоге в рекламных источниках вы можете увидеть одно и то же помещение несколько раз с разной ценой. Это не является показателем развитого рынка сегмента, заставляя игроков действовать при принципе формирования максимальной базы объектов без столько-то понятных взаимоотношений с собственниками.

Именно такая технология работы игроков рынка приводит к тому, что взаимодействие между ними, установление каких-то единых правил игры пока невозможно, конкуренция между ними не заслуживает названия здоровой.

Однако в 2017 году на рынке произошли и позитивные изменения. Так, начиная с весны 2017 стало появляться достаточное количество запросов на поиск помещения. Причем, сформулированными техническими требованиями, под которые далеко не всегда есть вариантов. Вообще, сегмент коммерческой недвижимости, в отличие от жилья, слабо типизирован, а помещения с особенностями под запрос вообще могут отсутствовать на рынке, по крайней мере, будут заняты. Но потенциальный интересант часто этого не понимает, и идет в очередные и очередные агентства, особенно те, кто громче себя расхваливает, в надежде что там что-то будет. Но рынок прозрачен, и как правило, все игроки видят одни и те же предложения.

Во второй половине года чуть выше стал интерес к складским и производственным помещениям, однако интересантов не устраивает, что большинство из них находится в типичной исторической производственной зоне. Интерес связан с развитием дистанционной торговли и транспортных компаний. В то же время именно в 2017 году на фоне предшествующего снижения ставок аренды, наблюдался спрос и от сетевых ритейлеров типа «Магнит», «Пятерочка» и аналогичных. В то время, как исторические магазинчики шаговой доступности потребовали обновления и ремонтов, а потребитель привык к крупным гипермаркетам с акциями и сервисом.

Среди прочих особенностей стоит обратить внимание на недостаточное внимание сторон к экономически обоснованным цифрам, сервису по бизнес-планированию, расчетам окупаемости и т.д. Инвестиции в КН осложнены сейчас слишком большим, нехрестоматийным сроком окупаемости, производятся в основном на стадии строительства. Также высокие налоги на имущество, к которым приспособились не все собственники.

В качестве новых трендов 2018 года можно предположить еще большую консолидацию торговых предприятий в и вокруг крупных торговых центров, а в точечных помещениях с отдельными входами размещение сервисных, финансовых и офисных предприятий, размещение их клиентских офисов и филиалов. Для некоторых сфер бизнеса красные линии становятся не актуальными из-за влияния интернет. Мобильность в сегменте аренды, который сейчас занимает более 65% рынка, будет поддерживаться многочисленными пробами небольшого бизнеса, сменой мест и помещений, адаптацией отраслей к новым возможностям и рыночным условиям.

Анализ актуальных предложений о продаже торгово-офисной недвижимости г. Уфа на дату проведения оценочных работ

Таблица 3.5.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м.	Этаж расположения	Тип здания	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Май 2018	Уфа, р-н Кировский, Коммунистическая ул., 92	Офисное	103,0	1	Пристрой к жилому дому к административное здание	10 300 000	100 000	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/186452212/
2	Май 2018	Уфа, р-н Советский, ул. Цюрупы, 130	ПСН	65,0	1	ЖК Бизнес класса	10 500 000	161 538	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/166970338/
3	Май 2018	Уфа, р-н Ленинский, мкр. Центр (Ленинский район), ул. Карла Маркса, 20/80	ПСН	376,0	1	Административное	45 120 000	120 000	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183914517/
4	Май 2018	Уфа, р-н Кировский, Верхнеторговая пл, 4	Офисное	103,5	2	БЦ	13 455 000	130 000	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_103.5_m_v_tsentre_ufy_913911786
5	Май 2018	Уфа, р-н Кировский, Верхнеторговая пл 4	Офисное	239,2	2	БЦ	31 096 000	130 000	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_239.2_m_v_tsentr_gostinny_dvor_917595661
6	Май 2018	Уфа, р-н Советский, Комсомольская ул., 15	ПСН (общепит)	152,0	1	ТГ "Фестиваль"	19 500 000	128 289	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183901169/
7	Май 2018	Уфа, р-н Советский, бул. Ибрагимова, 44	Офисное	180,0	1	ЖК	19 000 000	105 556	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/186451599/
8	Май 2018	Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Софьи Перовской, 38	Офисное	150,0	1	Административное	18 000 000	120 000	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183901896/
9	Май 2018	Уфа, р-н Кировский, Коммунистическая ул., 92	Офисное	119,0	1	Пристрой к жилому дому к административное здание	12 637 800	106 200	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/161747466/
10	Май 2018	Уфа, р-н Ленинский, мкр. Центр (Ленинский район), ул. Карла Маркса, 34	Офисное	123,7	цоколь	Административное	12 407 110	100 300	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/184025863/
11	Май 2018	Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Южный микрорайон, ул. Загира Исмагилова, 15	ПСН (Торговое)	95,0	1	Административное	11 000 000	115 789	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183901847/
12	Май 2018	Уфа, р-н Кировский, ул. Крупской, 4	ПСН	506,0	13	Административное	59 708 000	118 000	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/164465454/
13	Май 2018	Уфа, р-н Ленинский, мкр. Центр (Ленинский район), ул. Чернышевского, 71	ОСЗ Административного назначения	550,2	3	Административное	76 700 000	139 404	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/182665381/
14	Май 2018	Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Степана Кувькина, 35/1	ПСН (общепит)	900	подвал	БЦ	98 000 000	108 889	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183916062/
15	Май 2018	Уфа, р-н Советский, ул. Карла Маркса, 60/1	Офисное	2 091,0	1	МФЦ	216 200 000	103 396	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183914248/
16	Май 2018	Уфа, р-н Ленинский, мкр. Центр (Ленинский район), ул. Мустая Карима, 5	ПСН	82,4	2	Жилой фонд	8 500 000	103 155	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/187000542/
17	Март 2018	Уфа, р-н Кировский, Коммунистическая ул., 92	Офисное	260,0	1	БЦ	34 000 000	130 769	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/177579853/

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м.	Этаж расположения	Тип здания	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
18	Май 2018	Уфа, р-н Кировский, ул. Пушкина, 109	Торговое ПСН	637,0	1	Административное	63 720 000	100 031	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/185154446/
19	Апрель 2018	Уфа, р-н Кировский, ул. Ленина, 32	Торговое ПСН	112,0	1	Административное	12 000 000	107 143	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/173560223/
20	Июнь 2018	Уфа, район Ленинский, улица Мустая Карима, 41	Офисное	248,5	1	Пристрой к жилому дому бизнес класса	35 000 000	140 845	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_977002751
21	Май 2018	Уфа, р-н Октябрьский, Рихарда Зорге ул 68	Торговое ПСН	630,0	1	Пристрой к жилому дому бизнес класса	84 915 000	134 786	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_630_kv.m_po_ul.riharda_zorge_1357561675
22	Май 2018	Уфа, район Ленинский, улица Карла Маркса, 20/80	Офисное	515,3	4	ТДК «Александровский пассаж»	77 295 000	150 000	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_515.3_m_1622392994
23	Май 2018	Уфа, район Кировский, улица Менделеева, 130	Торговое ПСН	480,0	1	БЦ	100 000 000	208 333	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/g.ufa_ul.mendeleeva_130_-_480_m_1615772832
Максимальное значение								208 333	
Минимальное значение								100 000	
Среднее значение								124 453	

Анализ актуальных предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения г. Уфа на дату проведения оценочных работ

Таблица 3.6.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь з.у., кв.м.	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Май 2018	Уфа, р-н Кировский, ул Пугачева	Собственность	под автосервис, автозаправку, автомойку	1 100,0	по границе	10 000 000	9 091	https://www.avito.ru/ufa/zemelnые_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_1039670472
2	Май 2018	г. Уфа, ул. Ульяновых, 65/3	Собственность	под бизнес, зона ОД	5 000,0	дорога асфальтирована, все коммуникации: вода, электричество. канализация, теплофикационная вода, интернет, телефония	12 500 000	2 500	https://www.avito.ru/ufa/zemelnые_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_301828336
3	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Ленинский, ул Коммунистическая, 51	Собственность	под строительство административного здания	2 900,0	ТУ Газ, ТУ на водоснабжение и канализация, ТУ на электричество	45 000 000	15 517	https://www.avito.ru/ufa/zemelnые_uchastki/uchastok_29_sot._promnaznacheniya_1176962802
4	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Кировский, мкр. Колгуевский	Собственность	для расположения небольшого торгово-сервисного здания	1 205,0	по границе	5 000 000	4 149	https://www.avito.ru/ufa/zemelnые_uchastki/uchastok_12.1_sot._promnaznacheniya_860677310
5	Май 2018	г.Уфа,с. Нагаево, ул Парадная	Аренда до 05.2020/с пролонгацией/	Для размещения объектов торговли	2 002,0	по границе	5 000 000	2 498	https://www.avito.ru/ufa/zemelnые_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1112127192
6	Ноябрь 2017	Уфа, улица Академика Королева, 25	Собственность	Для размещения объектов предпринимательской деятельности	1 487,0	по границе	25 000 000	16 812	https://www.avito.ru/ufa/zemelnые_uchastki/uchastok_14.9_sot._promnaznacheniya_1000159418
7	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Ленинский, Базисный проезд	Собственность	для проектирования и строительства станции	1 000,0	по границе	9 800 000	9 800	https://www.avito.ru/ufa/zemelnые_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_1000159418

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь з.у., кв.м.	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
				технического обслуживания автомобилей с автоматойкой					mnaznacheniya_1191551979
8	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Октябрьский, Уфа, с. Нагаево, ул Смородиновая, 6	Собственность	МАГАЗИНЫ ТОВАРОВ ПЕРВОЙ НЕОБХОДИМОСТИ, УНИВЕРСАМЫ	700,0	по границе	1 500 000	2 143	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_promnaznacheniya_1107345045
9	Июнь 2018	Уфа, Войкова улица, 1	Собственность	под размещение промышленных объектов	10 000,0	водоснабжение	6 200 000	620	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_690879351
10	Октябрь 2017	Уфа, р-н Октябрьский, Жукова-Сельская Богордская	Собственность	Для размещения объектов предпринимательской деятельности	17 000,0	по границе	10 000 000	588	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnaznacheniya_1008070815
11	Октябрь 2017	Уфа, р-н Кировский, ул Кирова	Собственность	под строительство медицинского центра	550,0	по границе	25 000 000	45 455	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_sot_promnaznacheniya_1044176967
13	Июнь 2018	Уфа, р-н Кировский, ул. Кирова	долгосрочная аренда	под строительство бизнес-центра	547,0	электроснабжение	20 000 000	36 563	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/182020050/
14	Март 2018	Уфа, р-н Ленинский, 8 Марта поселок, Тальковская ул	Собственность	под строительство коммерческой недвижимости (магазин, коммерческие помещения)	1 500,0	по границе	14 000 000	9 333	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/161577510/
15	Май 2018	Уфа, р-н Кировский, мкр. Цветы Башкирии, ул. Рубежная, 176	Собственность	для строительства объектов общественно-делового назначения	6 000,0	по границе	40 000 000	6 667	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/184993596/
16	Июнь 2018	Уфа, район Дёмский, Микрорайон "Яркий", д.1	долгосрочная аренда	Торговые комплексы, универмаги	5 430,0	по границе	16 299 000	3 002	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_54.3_sot_promnaznacheniya_1520762633
17	Июнь 2018	Уфа, район Дёмский, Микрорайон "Яркий", д.1	долгосрочная аренда	Торговые комплексы, универмаги	3 630,0	по границе	10 884 000	2 998	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_36.3_sot_promnaznacheniya_1436729439
18	Май 2018	Уфа, р-н Советский, 185-й квартал	долгосрочная аренда	для размещения гостинично-делового центра	6 740,0	по границе	200 000 000	29 674	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_67.4_sot_promnaznacheniya_976111752
19	Июнь 2018	Уфа, р-н Советский, Комсомольская ул.	Собственность	для размещения объектов коммерческого назначения	2 000,0	Все коммуникации подключены	36 000 000	18 000	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/182019953/
	Максимальное значение							45 455	
	Минимальное значение							588	
	Среднее значение							11 967	

Анализ актуальных предложений об аренде торговых помещений на дату проведения оценочных работ

Таблица 3.7.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Этаж расположения	Стоимость, руб./кв.м./год	Назначение	Тип здания	Состояние отделки	Источник
1	Май 2018	Уфа, район Кировский, Республика Башкортостан, проспект Салавата Юлаева, 49	50,0	1	14 400	ПСН Торговое	БЦ	Хорошее	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_50_m_v_bts_salavat_yulaev_1443822955
2	Май 2018	Уфа, р-н Кировский, Пушкина ул 45/1	88,0	1	12 000	ПСН Торговое	МФЦ	Под чистовую	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_88_kv.m._po_ul._pushkina_1584824712
3	Май 2018	Уфа, р-н Советский, Пархоменко улица, 156	43,9	1	30 000	ПСН Торговое	ТЦ ЯЙ	Под чистовую	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_po_adresu_g._ufa_ul._parhomen_992898572
4	Май 2018	Уфа, р-н Ленинский, Ленина улица, 32/1	303,4	1	15 600	ПСН Торговое	БЦ	Под чистовую	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_3034_kv.m._po_adresu_lenina_321_1348754209
5	Май 2018	Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Лесопарковый, ул. 50 лет СССР	253,0	2	18 000	ПСН Торговое	БЦ	Под чистовую	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/166386821/
6	Май 2018	Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Лесопарковый, ул. 50 лет СССР, 41к2	290,0	2	18 000	ПСН Торговое	БЦ	Хорошее	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/187811747/
7	Март 2018	Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. Черниковка (Орджоникидзевский район), ул. Коммунаров, 61	16,0	1	18 000	ПСН Торговое	ТЦ	Хорошее	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/170950919/
8	Май 2018	Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, ул. Маршала Жукова, 10	30,0	1	29 736	ПСН Торговое	ТЦ	Хорошее	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/169334069/
9	Май 2018	Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Лесопарковый, ул. Менделеева, 205А	43,0	1	30 000	ПСН Торговое	ТЦ	Хорошее	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/185485223/
10	Апрель 2018	Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. Черниковка, Кольцевая ул., 65	200,0	1	28 320	ПСН Торговое	ТЦ	Хорошее	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/166087677/
	Максимальное значение				30 000,0				
	Минимальное значение				12 000,0				
	Среднее значение				21 405,6				

3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости) с приведением интервалов значений этих факторов

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости г. Уфа.

1. Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

2. Площадь объекта. На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения в г. Уфа стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских.

10. Материал основных конструкции, конструктивные и планировочные отличия. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

11. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

12. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

13. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

14. Соответствие объекта принципу ННЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

4 НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Недвижимость - это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

1. Текущее использование объекта в настоящее время – нежилое (торгово-выставочное, здания и сооружения вспомогательного назначения необходимое для функционирования имущественного комплекса).

Законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на указанное использование оцениваемого объекта не зарегистрировано.

2. Технические характеристики делают физически осуществимым вариант эксплуатации помещений, как выполняющих общественные (преимущественно торгово-выставочные) функции.

3. Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Поскольку имущество используется по своему функциональному назначению, можно сделать вывод о том, что, оцениваемая недвижимость, соответствует своему функциональному назначению и изменение его текущего профиля не целесообразно.

Существующее состояние экономики окружающей территории, перспективы развития района и ожидаемые изменения, позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать помещения в текущем качестве (в качестве зданий с площадями торгового назначения).

4. Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Учитывая первоначальное назначение, конструктивные особенности рассматриваемого недвижимого имущества - вариантом наиболее эффективного использования является использование оцениваемого имущества только под нежилое (торгово-выставочное назначение).

ВЫВОДЫ:

Основываясь на анализе рынка и вышеуказанных критериев возможного использования, принимая во внимание расположение объекта оценки, разрешенное использование, объемно-планировочные решения помещений, а также исходя из целей и задач настоящей оценки, наиболее эффективное использование оцениваемого объекта, рассматривалось по текущему (фактическому) использованию, т. е. в качестве объекта коммерческой недвижимости, а именно нежилых зданий с площадями торгово-выставочного назначения. Это связано с тем, что оцениваемый объект «ВДНХ Экспо» является совершенно новой и уникальной для Республики Башкортостан площадкой, объединяющая современный выставочный комплекс «ВДНХ-Экспо» и комфортный торговый центр «ВДНХ-Дом». «ВДНХ-Экспо» – комплекс для проведения выставок, пресс-конференций и семинаров международного уровня. В павильонах «ВДНХ Дом» представлен широкий ассортимент мебели, предметов интерьера, отделочных материалов и других товаров. По техническому оснащению, площадям, расположению, уровню отделки и функциональному назначению аналогичных объектов в Республике нет. Благодаря чему проект ТВК «ВДНХ» получил поддержку на правительственном уровне и включён в перечень Приоритетных инвестиционных проектов Республики Башкортостан.

5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход (sales comparison approach or market approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Согласно ФСО № 1, п. 20, Оценщик при проведении оценки имущества обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Соответственно, при проведении оценки используются (или обоснуется отказ от использования) три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого имущества, а также доступности и качества необходимой исходной информации.

При этом необходимо отметить, что применение все трех подходов иногда невозможно и/или ведет к получению необъективных результатов. В этом случае достаточно ограничиться теми методами, применение которых оправдано и возможно в условиях конкретного предприятия, с точки зрения имеющихся данных и сформулированного назначения анализа.

5.1 Затратный подход

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Применение затратного подхода в текущих экономических и правовых условиях не представляется возможным без использования достаточно широкого спектра различного рода допущений и предположений, совокупность которых противоречит ключевым принципам оценки изложенных в ФСО.

В частности:

- затратный подход основывается на гипотетическом равновесии рынка, который в реальности отсутствует;

- отсутствует развитый рынок земельных участков, реальные сделки осуществляются в неравновесных рыночных условиях;
- отсутствует определённость в величине оптимальной прибыли девелопера, поскольку рентабельность проекта зависит от целой группы нерыночных факторов;
- отсутствует возможность корректного определения суммы прямых и косвенных издержек строительства, поскольку допустимые источники информации не отвечают принципам достоверности, так как, как правило, выражают частное мнение (суждение).

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

5.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

5.3 Доходный подход

Доходный подход (income approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Имеющаяся в распоряжении информация Оценщика позволяет применить доходный подход.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

ВЫВОДЫ:

Исходя из целей и задач настоящего Отчета, для определения стоимости объекта оценки целесообразно использовать сравнительный, затратный и доходный подходы.

6 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

6.1 Метод сопоставимых продаж (прямого сравнения)

Подход к оценке с точки зрения сопоставимых продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сопоставимых продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При использовании метода сопоставимых продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом оценки; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно. Все корректировки производятся в соответствии с экспертной шкалой, разработанной оценщиком и основывающейся на долговременной статистике, а также с учетом текущих тенденций на рынке коммерческой недвижимости.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершение сделки произошло в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- Сравнение по отдельным элементам оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке, корректировка цен объектов – аналогов.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).
- Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).
- Рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты оценки).
- Местоположение (степень привлекательности участка расположения объекта для текущего использования).
- Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):
 - ✓ Отличие в площадях;
 - ✓ Отличие в объеме.
 - ✓ Состояние объекта.
 - ✓ Дополнительные улучшения.
 - ✓ Компоненты, не связанные с недвижимостью.

Под объектами-аналогами понимаются объекты, которые представляют собой базу для сопоставления с оцениваемым по сравнительным характеристикам.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости), либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Наиболее оптимальным является подбор трех - пяти объектов – аналогов. При этом при подборе необходимо обязательно учитывать время, когда выставляется к продаже объект – аналог должно совпадать с датой проведения оценки или быть максимально приближено, в противном случае придется приводить поправку на дату предложения.

Также при подборе аналогов следует учитывать, что местоположение аналогов должно совпадать с местоположением объекта оценки. Максимально должны быть приближены или совпадать общая площадь аналогов и объекта оценки. В противном случае подобранные объекты будет необходимо корректировать на существующие различия.

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости имущественных прав на встроенные помещения расположенные на 1 линии с отдельным входом формата стрит ритейл. На дату оценки, данное имущество используется по прямому назначению в качестве торговых.

Основными факторами коммерческой привлекательности, влияющими на стоимость объектов данного типа, являются:

- местоположение;
- площадь;
- капитальность здания;
- подъездные пути и наличие парковки;
- фактическое использование;
- наличие инженерных коммуникаций;
- техническое состояние.

Данные факторы предопределили критерии подбора аналогов: помещений торгового назначения, находящихся в районах сопоставимых с местоположением объекта оценки.

Для дальнейших расчетов выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей аналогичных помещений в собственность не только государственно–административными органами, но и частными владельцами – юридическими и физическими лицами.

Выбор аналогов производился на основании сборников банков данных инвестиционных агентств недвижимости и риэлтерских фирм г. Уфа, баз данных Internet.

Анализ структуры спроса и предложения на рынке продаж объектов подобного типа, проведенный Оценщиком, выявил следующие предложения в данном сегменте рынка - данные об отобранных для сравнения объектах приведены в Таблица 6.1.

Таблица 6.1

Наименование	Оцениваемый объект Лит Е	Оцениваемый объект Лит Л	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Источник информации	-	-	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeshchenie_239.2_m_tsentr_gostinnyy_dvor_917595661	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeshchenie_515.3_m_1622392994	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/182665381/	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/g.ufa_ul.mendeleeva_130_-480_m_1615772832
Контакты продавца	-	-	963 137-63-69	905-309-65-65	347 225-68-55	917-800-86-13
Адрес месторасположения	г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	Уфа, р-н Кировский, Верхнеторговая пл 4	Уфа, район Ленинский, улица Карла Маркса, 20/80	Уфа, р-н Ленинский, мкр. Центр (Ленинский район), ул. Чернышевского, 71	Уфа, район Кировский, улица Менделеева, 130
Дата предложения/актуальность объявления	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Переданные имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Этаж расположения	1-3 этажи	подвал, 1-4 этажи	2	4	3	1
Тип здания	ТВК	ТВК	БЦ	ТДК «Александровский пассаж»	Административное	БЦ
Объемно-планировочные и технические характеристики	Встроенные помещения. Первая линия.	Встроенные помещения. Первая линия.	Встроенное помещение. Первая линия.	Офисное	Встроенное помещение. Первая линия.	Торговое ПСН
Общая площадь, в т.ч.	17 782,2	30 976,00	239,20	515,30	550,20	480,00

Наименование	Оцениваемый объект Лит Е	Оцениваемый объект Лит Л	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь помещений 1-го этажа	7 295,60	13 535,50	0,0	0,0	0,0	480,0
Площадь помещений выше 1-го этажа	10 486,60	14 706,10	239,2	515,3	550,2	0,0
Площадь помещений цокольный этаж	0	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений в подвале	0	2 734,40	0,0	0,0	0,0	0,0
Состояние объекта	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	без отделки	Хорошее	без отделки	Хорошее
Дополнительные улучшения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Предложение, руб.	-	-	31 096 000	77 295 000	76 700 000	100 000 000
Цена за 1 кв. м, руб.	-	-	130 000	150 000	139 404	208 333

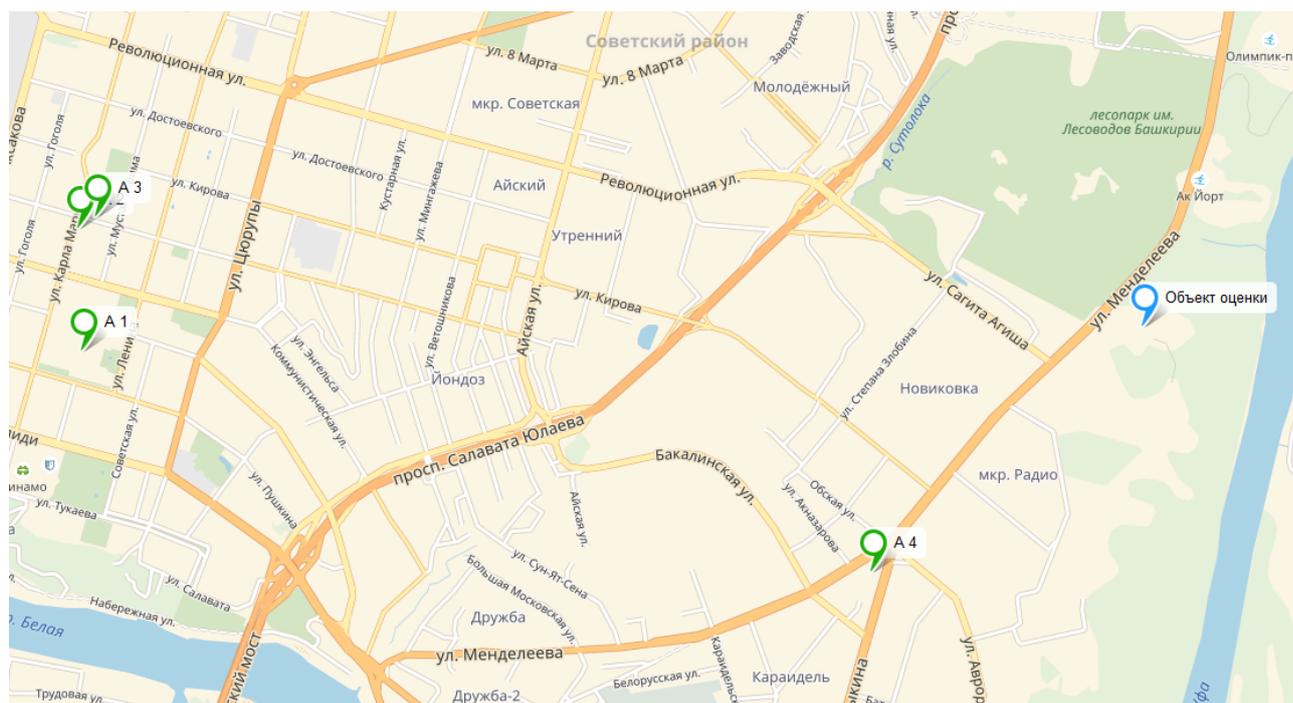


Рисунок 6.1

6.2 Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 6.2 Лит. Е

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		31 096 000	77 295 000	76 700 000	100 000 000
Общая площадь	м2	17 782,20	239,20	515,30	550,20	480,00
<i>Единицы сравнения</i>						
1. Цена предложения	руб.		31 096 000	77 295 000	76 700 000	100 000 000
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./м2		130 000,00	150 000,00	139 403,85	208 333,33
<i>Совершенная сделка или предложение</i>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-5,0%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./м2		123 500,00	142 500,00	132 433,66	197 916,66
<i>Переданные имущественные права</i>		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		123 500,00	142 500,00	132 433,66	197 916,66
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		123 500,00	142 500,00	132 433,66	197 916,66
<i>Местоположение</i>		г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	Уфа, р-н Кировский, Верхнеторговая пл 4	Уфа, район Ленинский, улица Карла Маркса, 20/80	Уфа, р-н Ленинский, мкр. Центр (Ленинский район), ул. Чернышевского, 71	Уфа, район Кировский, улица Менделеева, 130
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		123 500,00	142 500,00	132 433,66	197 916,66
<i>Площадь объекта</i>		от 4 до 5 200 кв.м.	239	515	550	480
Корректировка	%		-32,20%	-25,43%	-24,82%	-26,08%
Скорректированная цена	руб./м2		83 733,00	106 262,25	99 563,63	146 300,00
<i>Состояние объекта</i>		Хорошее состояние, ремонт не требуется	без отделки	Хорошее	без отделки	Хорошее
Корректировка	%		27,00%	0,00%	27,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		106 340,91	106 262,25	126 445,81	146 300,00
<i>Этаж</i>	этаж	1-3 этажи	2	4	3	1
Корректировка	%		6,60%	6,60%	6,60%	-8,30%
Скорректированная цена	руб./м2		113 359,41	113 275,56	134 791,23	134 157,10
<i>Объемно-планировочные и технические характеристики</i>	-	Встроенные помещения. Первая линия.	Встроенное помещение. Первая линия.	Встроенное помещение. Первая линия.	Встроенное помещение. Первая линия.	Встроенное помещение. Первая линия.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		113 359,41	113 275,56	134 791,23	134 157,10
<i>Прочие корректировки</i>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		113 359,41	113 275,56	134 791,23	134 157,10
<i>Компоненты, не связанные с недвижимостью</i>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		113 359,41	113 275,56	134 791,23	134 157,10
<i>Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)</i>			70,80%	37,03%	63,42%	39,38%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			1,412429379	2,700513097	1,576789656	2,539360081
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			17,16%	32,81%	19,16%	30,85%
Удельная стоимость 1 кв. м. площади	руб./м2		123 831,65			
Справедливая стоимость, руб. включая НДС	руб.		2 201 999 167			

Таблица 6.3 Таблица 6.4 Лит. Л

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		31 096 000	77 295 000	76 700 000	100 000 000
Общая площадь	м2	30 976,00	239,20	515,30	550,20	480,00
<i>Единицы сравнения</i>						
1. Цена предложения	руб.		31 096 000	77 295 000	76 700 000	100 000 000
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./м2		130 000,00	150 000,00	139 403,85	208 333,33
<i>Совершенная сделка или предложение</i>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-5,0%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./м2		123 500,00	142 500,00	132 433,66	197 916,66
<i>Переданные имущественные права</i>		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		123 500,00	142 500,00	132 433,66	197 916,66
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		123 500,00	142 500,00	132 433,66	197 916,66
Местоположение		г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	Уфа, р-н Кировский, Верхнеторговая пл 4	Уфа, район Ленинский, улица Карла Маркса, 20/80	Уфа, р-н Ленинский, мкр. Центр (Ленинский район), ул. Чернышевского, 71	Уфа, район Кировский, улица Менделеева, 130
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		123 500,00	142 500,00	132 433,66	197 916,66
Площадь объекта		от 1,5 до 2 218 кв.м.	239	515	550	480
Корректировка	%		-24,13%	-16,56%	-15,88%	-17,29%
Скорректированная цена	руб./м2		93 699,45	118 902,00	111 403,19	163 696,87
Состояние объекта		Хорошее состояние, ремонт не требуется	без отделки	Хорошее	без отделки	Хорошее
Корректировка	%		27,00%	0,00%	27,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		93 700,72	118 903,00	111 404,46	163 697,87
Этаж	этаж	подвал, 1-4 этажи	2	4	3	1
Корректировка	%		5,80%	5,80%	5,80%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./м2		99 135,36	125 799,37	117 865,92	148 965,06
Объемно-планировочные и технические характеристики	-	Встроенные помещения. Первая линия.	Встроенное помещение. Первая линия.	Встроенное помещение. Первая линия.	Встроенное помещение. Первая линия.	Встроенное помещение. Первая линия.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		99 135,36	125 799,37	117 865,92	148 965,06
Прочие корректировки		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		99 135,36	125 799,37	117 865,92	148 965,06
Компоненты, не связанные с недвижимостью		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		99 135,36	125 799,37	117 865,92	148 965,06
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			61,93%	27,36%	53,68%	31,29%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			1,614726304	3,65497076	1,862891207	3,195909236
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			15,63%	35,38%	18,03%	30,94%
Удельная стоимость 1 кв. м. площади	руб./м2		127 343,69			
Справедливая стоимость, руб. включая НДС	руб.		3 944 598 141			

Мотивация корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

- права собственности на объект;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- физические характеристики.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади помещений, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Обоснование корректировок

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В объем передаваемых прав на помещение для объектов-аналогов входит право собственности и оцениваемого объекта входит права собственности. Корректировка не применяется.

Финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Снижение цены в процессе торгов.

Цены предложений на рынке недвижимости не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют или ценные бумаги крупных компаний. Определяя цены предложения земельных участков под коммерческое строительство, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга.

Корректировка рассчитана на основании данных «СтатРиэлт» «Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года»⁷

Таблица 6.5

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта **Statrielt**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,87	0,94	0,91
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,82	0,94	0,89
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,83	0,96	0,91
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,94

* - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки

** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1431-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2018-goda>

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята в размере 5,0%.

Дата продажи/выставления на торги

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному параметру не проводилась.

Корректировка на этаж расположения

Величина корректировки на этаж расположения была определена на основании данных – «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2017.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г. – 217 с.

Результаты исследования приведены в таблице ниже:

Таблица 6.6

Показатель	Среднее значение
Отношение цен офисно - торговых объектов, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,73
Отношение арендных ставок офисно - торговых объектов, расположенных в подвале, к арендным ставкам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,73
Отношение цен офисно - торговых объектов, расположенных в цокольном, к ценам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,82
Отношение арендных ставок офисно - торговых объектов, расположенных в цокольном, к арендным ставкам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,82
Отношение цены офисно - торговых объектов, расположенных на втором и выше этажах, к цене такого же объекта расположенном на 1-ом этаже	0,86
Отношение арендных ставок офисно - торговых объектов, расположенных на втором и выше этажах, к цене такого же объекта расположенном на 1-ом этаже	0,86

Коэффициенты для корректировки на этаж расположения

Таблица 6.7

Фактор	Характеристика фактора	Коэффициент
Этаж расположения	1-й этаж	1,00
	2-й и выше	0,86
	Цокольный этаж	0,82
	Подвал	0,73

Корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$K = D_{1-\text{го этажа}} \times C_{1-\text{го этажа}} + D_{\text{подвала}} \times C_{\text{подвала}} + D_{\text{выше 1-го эт.}} \times C_{\text{выше 1-го эт.}} + D_{\text{цоколь}} \times C_{\text{цоколь}},$$

где:

K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании;

$D_{1-\text{го этажа}}$ – доля 1-го этажа от общей площади помещения;

$C_{1-\text{го этажа}}$ – удельная стоимость 1 кв. м 1-го этажа (так как стоимость 1 кв. м помещений, расположенных на 1-ом этаже, выше стоимости 1 кв. м подвала, цокольного этажа и помещений, расположенных выше 1-го этажа, то $C_{1-\text{го этажа}} = 1$);

$D_{\text{подвала}}$ - доля подвала от общей площади помещения;

$C_{\text{подвала}}$ – удельная стоимость 1 кв. м подвала по отношению к стоимости 1-го этажа (0,73);

$D_{\text{выше 1-го эт.}}$ - доля помещений, расположенных выше 1-го этажа от общей площади помещения;

$C_{\text{выше 1-го эт.}}$ – удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных выше 1-го этажа к стоимости 1-го этажа (0,86).

$D_{\text{цоколь}}$ - доля помещений, расположенных в цокольном этаже от общей площади помещения;

$C_{\text{цоколь}}$ – удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных в цокольном этаже к стоимости 1-го этажа (0,82).

Итоговая корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{ан}}} \right) - 1,$$

где:

$K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта оценки;

$K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога.

Таблица 6.8 Лит. Е

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	7 295,6	0,0	0,0	0,0	480,0
Площадь выше 1-го этажа	10 486,6	239,2	515,3	550,2	0,0
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	17 782,2	239,2	515,3	550,2	480,0
Доля помещений 1-го этажа	0,410	0,000	0,000	0,000	1,000
Доля помещений выше 1-го этажа	0,590	1,000	1,000	1,000	0,000
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,917	0,860	0,860	0,860	1,000
Значение корректировки, %		6,6%	6,6%	6,6%	-8,3%

Таблица 6.9 Лит. Л

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	13 535,5	0,0	0,0	0,0	480,0
Площадь выше 1-го этажа	14 706,1	239,2	515,3	550,2	0,0
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	2 734,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	30 976,0	239,2	515,3	550,2	480,0
Доля помещений 1-го этажа	0,437	0,000	0,000	0,000	1,000
Доля помещений выше 1-го этажа	0,475	1,000	1,000	1,000	0,000
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,088	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,908	0,860	0,860	0,860	1,000
Значение корректировки, %		5,8%	5,8%	5,8%	-9,0%

Полученные данные были использованы при расчете корректировки на расположение помещений в здании (этажность).

Корректировка на назначение помещений

Объект оценки и объекты-аналоги, выбранные для сравнения, имеют сопоставимое функциональное назначение, следовательно, введение корректировки не требуется.

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте городской территории определяет его сравнительную ценность.

Ценность местоположения складывается из:

- ценности территориально-экономической зоны;
- расположение относительно "красной линии";
- ценности локального местоположения (удаленность от станции метрополитена).

Данная корректировка не вносится, так как объект оценки и аналоги расположены в г. Уфа.

Расположение относительно «красной линии» (линия застройки)

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости экспертами установлено, что месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Так как объект оценки и аналоги расположены на 1-й линии. Введение корректировки не требуется.

Общая площадь помещений

Поскольку площади объекта оценки и объектов аналогов отличаются, оценщиком было принято решение провести корректировку на площадь. Как правило, цена продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Для проведения корректировки на общую площадь оценщик использовал данные аналитического издания «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2017 г.: ООО «Приволжский центр

финансового консалтинга и оценки», 2017 г.. – 185 с. Согласно материалам данного справочника корректировка на площадь определяется по формуле

$$Y = 1,7906X^{-0,124}$$

Данная формула отражает зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения. Итоговая поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

K_{Π} – размер корректировки на общую площадь строений;

C_{OO} – расчетное значение стоимости общей площади помещений объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение стоимости общей площади помещений объекта-аналога.

Расчет корректировки на общую площадь

Таблица 6.10 Лит. Е

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	5 492,00 ⁸	239,20	515,30	550,20	480,00
Относительная расчетная стоимость	0,6089	0,9079	0,8255	0,8188	0,8328
Корректировка на общую площадь, округлено, %	-	-32,20%	-25,43%	-24,82%	-26,08%

Таблица 6.11 Лит. Л

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	2 218,00 ⁹	239,20	515,30	550,20	480,00
Относительная расчетная стоимость	0,6888	0,9079	0,8255	0,8188	0,8328
Корректировка на общую площадь, округлено, %	-	-24,13%	-16,56%	-15,88%	-17,29%

Корректировка на площадь вводится по максимальной площади входящей в состав объекта оценки.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на качество помещений определяется экспертно, на основании осмотра помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние. Объект оценки и объекты аналоги находятся в разном состоянии, требуется введение корректировки.

Корректировка на состояние отделки вводилась на основании данных определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2017 г.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.. – 240 с.

Таблица 6.12

Матрицы коэффициентов

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

⁸ Корректировка на площадь вводится по максимальной площади входящей в состав объекта оценки. Данные из технических паспортов.

⁹ Корректировка на площадь вводится по максимальной площади входящей в состав объекта оценки. Данные из технических паспортов.

Корректировка на объемно-планировочные и технические характеристики

Объект оценки и аналоги схожи по данному параметру, введение корректировки не требуется.

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/K_i}{1/\sum_{j=1}^n K_j},$$

где:

V_i – весовой коэффициент для i -ого аналога;

K_i – общая валовая коррекция для i -ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов.

Таблица 6.13

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	156 934,30
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	1 240 905 998,37
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	35 226,50
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <20%	V (Вариация)	22,45%

7 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

На практике в рамках доходного подхода наиболее часто применяют методы прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования соответственно.

Метод (капитализации доходов) прямой капитализации - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если прогнозируются постоянные и плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-налогам.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод дисконтированных денежных потоков применим, когда динамика изменения дохода значительна или если изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Приобретение недвижимости обычно является вложением капитала с целью извлечения прибыли. Эта предпосылка является основанием для применения двух направлений доходного подхода:

1. Прямая капитализация годового дохода. Этот метод предусматривает выбор нормы капитализации, отражающей достаточно точную связь между величиной стоимости недвижимого имущества и текущим доходом от его эксплуатации.

2. Дисконтирование денежного потока. Метод основан на приведении разновременных денежных потоков к их текущей величине стоимости посредством использования нормы дисконтирования.

При работе по каждому из методов необходимо рассчитать доходы и расходы от эксплуатации недвижимости.

Учитывая тот факт, что оцениваемое, в рамках доходного подхода, имущество находится в рабочем состоянии и может приносить стабильный доход продолжительное время, то для расчета рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик использовал метод прямой капитализации.

Для расчета использовалась следующая методика:

1. Определение потенциального валового дохода:

$$\text{ПВД} = A_1 * S_1 + A_2 * S_2 + \dots + A_i * S_i,$$

где:

ПВД - потенциальный валовый доход;

A_i - ставка арендной платы с i -й площади;

S_i - размер i -й площади, кв. м.

2. Определение действительного валового дохода:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - K_{и})$$

где:

ДВД - действительный валовый доход;

ПВД - потенциальный валовый доход;

$K_{и}$ - коэффициент недоиспользования площади помещений.

3. Определение чистого операционного дохода:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОПР},$$

где:

ЧОД - чистый операционный доход;

ДВД - действительный валовый доход;

ОПР - операционные расходы.

4. Определение операционных расходов (годовых):

$$\text{ОПР} = \text{O}_{\text{ни}} + \text{O}_{\text{с}} + \text{O}_{\text{з}} + \text{O}_{\text{к}} + \text{O}_{\text{у}} + \text{O}_{\text{к}},$$

где:

$\text{O}_{\text{ни}}$ - налог на имущество;

$\text{O}_{\text{с}}$ - расходы на страхование имущества;

$\text{O}_{\text{з}}$ - платежи за права землепользования;

$\text{O}_{\text{к}}$ - коммунальные платежи и эксплуатационные расходы;

$\text{O}_{\text{у}}$ - расходы на управление;

$\text{O}_{\text{к}}$ - капитальные резервы.

5. Определение ставки капитализации.

6. Определение итоговой рыночной стоимости как отношение чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Метод капитализации дохода основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой;
- определение потерь, которое производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является эффективным валовым доходом;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
- полученный чистый операционный доход пересчитывается в текущую (рыночную) стоимость объекта.

Общие положения

Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:

$$V = \frac{NOI}{Ry},$$

где:

V - рыночная стоимость, ден. ед.;

NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;

Ry - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Принятые допущения

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комната, квартира, офисное или торговое помещение, парковочное место, гараж в кооперативе и т. п.).

В данном случае для дальнейших расчетов были приняты определенные допущения, т. е. предполагается, что оцениваемое недвижимое имущество будет и в дальнейшем длительное время сдаваться в аренду, что в полной мере позволяет Оценщику применить в рамках доходного подхода метод капитализации дохода.

7.1 Формирование денежного потока

Исходные данные для составления реконструированного отчета о доходах и расходах принимаются в соответствии с выполненными маркетинговыми исследованиями рынка (конкретного сектора рынка) недвижимости, а также действующей нормативной базой по эксплуатации зданий и сооружений.

Определение доходной части

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) - последняя статья после вычета всех затрат, включая износ и амортизацию, выплаты процентов и налоги, но до любых капиталовложений или выплат сумм по любому долгу.

Расчет величины чистого операционного дохода основан на ряде предпосылок, определяемых на экспертном уровне с привлечением достоверных источников информации.

В целях определения чистого операционного годового дохода определяется потенциальный валовой доход, приносимый недвижимостью при 100%-ной загрузке и действительный валовой доход (учитывая недозагрузку площадей, недополучение платежей). Затем из действительного валового дохода вычитаются операционные расходы (постоянные и переменные), а также отчисления в фонд замещения.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки период на условиях рыночной арендной платы;
- рассчитывается эффективный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
- определяется чистый операционный доход посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Потенциальный валовой доход (potential gross income - PGI) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100 %-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Именно поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

В общем случае различают три типа аренды:

Валовая аренда - все операционные расходы лежат на собственнике.

Чистая аренда - все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с платежами, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

Абсолютно чистая аренда - арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением арендуемого объекта.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$PGI = A \times S,$$

где:

PGI – потенциальный валовой доход, ден. ед.;

A – рыночная ставка арендной платы (годовая), ден. ед.;

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь, кол-во машиномест и т. д.).

Определение величины средней годовой ставки арендной платы

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т. е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогичных объекту оценки.

Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее:

- целевое назначение объектов-аналогов;
- месторасположение объектов-аналогов.

Расчет арендной ставки Объекта оценки

Выборка объектов-аналогов для расчета среднерыночной ставки аренды представлена в Таблица 7.1 ниже.

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Источник информации	-	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_po_adresu_g_ufa_ul_p_arhomen_992898572	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/169334069/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/185485223/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/166087677/
Контакты продавца	-	927-966-30-30	917 737-21-89	937 844-22-13	347 292-45-88
Адрес месторасположения	г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	Уфа, р-н Советский, Пархоменко улица, 156	Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, ул. Маршала Жукова, 10	Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Лесопарковый, ул. Менделеева, 205А	Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. Черниковка, Кольцевая ул., 65
Дата предложения/ актуальность объявления	Июнь 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Апрель 2018
Переданные имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Объемно-планировочные и технические характеристики	Встроенное помещение свободного назначения. Первая линия.	Встроенное помещение свободного назначения. Первая линия.	Встроенное помещение свободного назначения. Первая линия.	Встроенное помещение свободного назначения. Первая линия.	Встроенное помещение свободного назначения. Первая линия.
Тип здания	ТВК	ТЦ	ТЦ	ТЦ	ТЦ
Этаж расположения	подвал, 1-4 этажи	1	1	1	1
Общая площадь, в т.ч.	34 734,1	43,9	30,0	43,0	200,0
Площадь помещений 1-го этажа	15 133,8	43,9	30,0	43,0	200,0
Площадь помещений выше 1-го этажа	17 097,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений поцокольный этаж	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений в подвале	2 502,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Состояние объекта	Хорошее	Под чистовую	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Дополнительные улучшения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Предложение, руб. в месяц	-	109 750	74 340	107 500	472 000
Предложение, руб. кв. м в месяц	-	2 500	2 478	2 500	2 360
Предложение, руб. кв. м в год	-	30 000	29 736	30 000	28 320

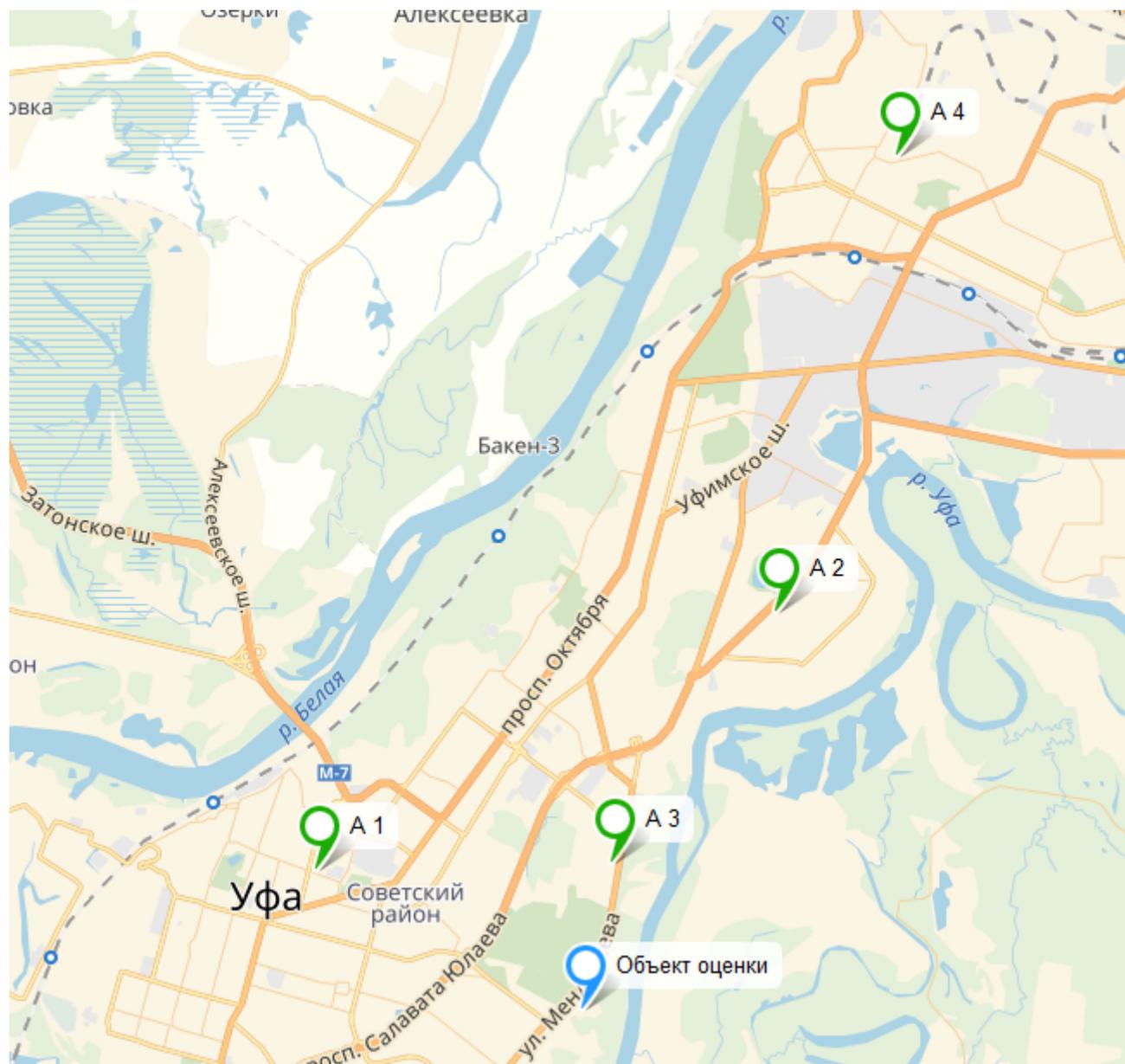


Рисунок 7.1

Таблица 7.2 Расчет арендной ставки

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена аренды в месяц	руб. в месяц		109 750	74 340	107 500	472 000
Общая площадь	м2	34 734,1	44	30	43	200
<i>Единицы сравнения</i>						
1. Цена предложения	руб. в месяц		109 750	74 340	107 500	472 000
2. Арендная ставка	руб./м2в месяц		2 494,32	2 478,00	2 500,00	2 360,00
<i>Совершенная сделка или предложение</i>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-5,0%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2в месяц		2 369,60	2 354,10	2 375,00	2 242,00
<i>Переданные имущественные права</i>						
Корректировка	%	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		2 369,60	2 354,10	2 375,00	2 242,00
<i>Условия рынка (время продажи)</i>						
Корректировка	%	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		2 369,60	2 354,10	2 375,00	2 242,00
<i>Местоположение</i>						
Корректировка	%	г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	Уфа, р-н Советский, Пархоменко улица, 156	Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, ул. Маршала Жукова, 10	Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Лесопарковый, ул. Менделеева, 205А	Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. Черниковка, Кольцевая ул., 65
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		2 369,60	2 354,10	2 375,00	2 242,00
<i>Площадь объекта</i>						
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		2 369,60	2 354,10	2 375,00	2 242,00
<i>Состояние объекта</i>						
Корректировка	%	Хорошее	Под чистовую	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		2 796,13	2 354,10	2 375,00	2 242,00
<i>Этаж</i>						
Корректировка	%	подвал, 1-4 этажи	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		2 550,07	2 146,94	2 166,00	2 044,70
<i>Прочие корректировки</i>						
Корректировка	%	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		2 550,07	2 146,94	2 166,00	2 044,70
<i>Компоненты, не связанные с недвижимостью</i>						
Корректировка	%	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		2 550,07	2 146,94	2 166,00	2 044,70
<i>Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)</i>						
			31,80%	13,80%	13,80%	13,80%
<i>Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)</i>						
			3,144654088	7,246376812	7,246376812	7,246376812
<i>Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия</i>						
			12,64%	29,13%	29,13%	29,13%
Удельная арендная ставка 1 кв. м. площади	руб./м2 в месяц			2 174,31		
Рыночная арендная плата, включая НДС	руб. в месяц					
Рыночная арендная плата, включая НДС	руб./м2 в год			26 092		

Мотивация корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

- права собственности на объект;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- физические характеристики.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана арендная плата за 1 кв. м общей площади, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Обоснование корректировок

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0 %, так как в объем передаваемых прав на помещение для объектов-аналогов и оцениваемого объекта входит право собственности.

Финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Снижение цены в процессе торгов. Корректировка рассчитана на основании данных «СтатРиэлт» «Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года»¹⁰

Таблица 7.3

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.
на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,87	0,94	0,91
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,82	0,94	0,89
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,83	0,96	0,91
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,94

* - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки
** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята в размере 5,0%.

Корректировка на местоположение

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1431-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2018-goda>

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте городской территории определяет его сравнительную ценность.

Ценность местоположения складывается из:

- ценности территориально-экономической зоны;
- расположение относительно "красной линии";
- ценности локального местоположения (удаленность от станции метрополитена).

Объект оценки и аналог и расположены в г.Уфа на 1 линии домов, таким образом введение корректировки не требуется.

Дата продажи/выставления на торги

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному параметру не проводилась.

Корректировка на назначение

Объект оценки и объекты-аналоги, выбранные для сравнения, имеют сопоставимое функциональное назначение, следовательно, введение корректировки не требуется.

Общая площадь помещений

Данная корректировка не применяется, так как объекты недвижимости могут сдаваться в аренду по частям. В качестве аналогов подбирались помещения площадью от 170 до 300 кв.м., что является наиболее востребованными для данного типа недвижимости.

Этаж расположения

Расчет данной корректировки производился аналогично разделу 6 «Сравнительный подход» настоящего Отчета.

Таблица 7.4

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	15 133,8	43,9	30,0	43,0	200,0
Площадь выше 1-го этажа	17 097,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	2 502,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	34 734,1	43,9	30,0	43,0	200,0
Доля помещений 1-го этажа	0,436	1,000	1,000	1,000	1,000
Доля помещений выше 1-го этажа	0,492	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,072	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,912	1,000	1,000	1,000	1,000
Значение корректировки, %		-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%

* Расчет арендопригодной площади приведен в таблице ниже, согласно данным приведенным в технических паспортах на здания Лит. Е, Лит.Л.

Таблица 7.5

Лит Е		
Этаж	Общая площадь	Арендопригодная площадь
1	7 295,60	5 846,40
2	6 279,30	5 724,00
3	3 423,90	2 901,20
Технический этаж	783,4	0,00
Итого	17 782,2	14 471,60
Лит Л		
Этаж	Общая площадь	Арендопригодная площадь
Подвал	2 734,40	2 502,40
1	11 690,30	7 680,30
1А	1 845,20	1 607,10
2	11 273,20	8 041,30
2А	802,10	431,40
Технический этаж	2 630,80	408,60
Итого	30 976,00	20 671,10
Итого Лит Е, Лит Л	48 758,20	35 142,70

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на состояние отделки вводилась на основании данных определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы

объектов, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2017 г.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.. – 240 с.

Таблица 7.6

Матрицы коэффициентов
Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 7.7

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние отделки	Стандартная офисно-торговая отделка, ремонт не требуется	Под чистовую	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Значение корректировки	1,00	1,18	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки		18,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1 / K_i}{1 / \sum_{j=1}^n K_j}$$

где:

V_i – весовой коэффициент для i-ого аналога;

K_i – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – Количество аналогов.

Таблица 7.8.

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	29 514,00
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	649 104,00
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	805,67
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <20%	V (Вариация)	2,73%

Представленный массив (выборки) рыночной информации не требует корректировок, отражающих степень прав собственника в отношении имущества: продавец - собственник; на условия финансирования - платеж по перечислению денежных средств.

Эффективный (действительный) валовой доход (effective gross income - EGI) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Оптимальным вариантом является многолетняя непрерывная аренда. В отличие от жилой недвижимости, нежилая недвижимость не может менять арендатора по причине гудвила территории (даже при прекращении рекламы постоянные клиенты туроператора будут обращаться к нему).

Необходимо рассматривать портрет наиболее вероятного арендатора¹¹ и исходя из этого формировать представление об уровне загрузки объекта. Факторами, влияющими на уровень загрузки объекта, являются:

- Сезонность интереса к объекту или объектам, по отношению к которым объект является вспомогательным;
- Типичный срок аренды;
- Период вакантности места.

Можно вычислить коэффициент загрузки (Кз), показывающий среднюю степень занятости Объекта оценки.

$$Kз = \frac{\text{Период доходной эксплуатации}}{\text{Общий фонд времени потенциального использования}}$$

По данным аналитического издания «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты для доходного подхода, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2017 г.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г. – 34 с.), для высококлассной офисной недвижимости минимальное значение недозагрузки составляет 12,7%, для высококлассной торговой недвижимости минимальное значение недозагрузки составляет 11,4%. Для объекта оценки который расположен в г. Уфа Оценщиком было принято среднее значение между минимальными значениями для высококлассной офисной и высококлассной торговой недвижимости равное 12,1%, что наиболее точно отображает социально-экономическую ситуацию региона и размеры оцениваемого объекта.

3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Рисунок 7.2

Анализ и определение расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.

¹¹ Типичного потребителя можно выявить с помощью инструментов, изложенных Ф. Котлером в издании «Маркетинг менеджмент».

- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Собственником Объекта оценки не выделены расходы на содержание каждого здания в общем объеме расходов. На основе информации компании «ITF Development» (тел.: (495) 945-21-23), работающей на рынке реконструкции и управлению объектами недвижимости в Российской Федерации, среднерыночная величина операционных расходов на содержание объектов коммерческой недвижимости составляет в среднем 17-20 % от валового дохода собственника. Из них 12-15 % приходится на так называемые фиксированные расходы (налоги, страховые платежи, расходы на управление, охрана), а 5 % - на переменные расходы (коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора и т.д.).

По данным аналитического издания «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты для доходного подхода, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2017 г.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г. – 62 с.), для высококлассной офисной недвижимости минимальное значение операционных расходов составляет 17,0%, для высококлассной торговой недвижимости минимальное значение расходов на содержание в процентах от потенциального валового дохода составляет 16,6%. Для объекта оценки который расположен в г.Уфа Оценщиком было принято среднее значение между минимальными значениями для высококлассной офисной и высококлассной торговой недвижимости равное 16,8%, что наиболее точно отображает социально-экономическую ситуацию региона и размеры оцениваемого объекта.

4.1. Расходы на содержание в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

4.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Рисунок 7.3

Для расчетов использовалось значение 16,8%.

7.2 Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков.

Для целей настоящего отчета коэффициент капитализации равен среднему значению для торговых и офисных помещений и зданий. Среднее значение 0,11 и 0,12 равно 0,11,5 или 11,5%.

Таблица 7.9¹²

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов [Statrielt](#) на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или хорошем состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,14
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,15	0,19

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации. Примечание:

2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости районных центров субъектов Российской Федерации за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей.

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1442-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2018-goda>

7.3 Расчет стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 7.10

Параметры	Единица измерения	Расчетная формула	Значения
Общая площадь	кв. м	S	48 758,2
Арендпригодная площадь	кв. м	Собщ-Свспом	35 142,7
Ставка арендной платы, руб., с учетом НДС	руб./кв. м	АП	26 092
ПВД	руб.	ПВД=АП*S	916 943 328
Потери от недозагрузки	руб.	Кз	110 950 143
ДВД	руб.	ДВДi=ПВД*Кз	805 993 185
Операционные расходы	руб.	ОР	135 406 855
ЧОД	руб.	ЧОД=ПВД-ОР	670 586 330
Коэффициент капитализации	%	R	11,50%
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, с учетом НДС	руб.	С=ЧОД/R	5 831 185 478

8 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

8.1 Расчет затрат на замещение

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькуляции в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений.

Укрупнённые показатели стоимости строительства (УПСС), содержащиеся в издании КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика», включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004.

Расчёт затрат замещения/воспроизводства зданий и сооружений с использованием «Справочника Оценщика» осуществлён по формуле:

$$C_{\text{стр.}} = C_{\text{баз}} \times N \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times \text{ПП} \times \text{НДС}$$

где:

C_{стр.} – затраты на замещение объекта недвижимости;

C_{баз.} – базовый удельный показатель стоимости строительства в расчёте на единицу измерения (1 кв. м или 1 куб. м) здания/сооружения для условий строительства в Московской области, определённый на основе укрупнённых показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»;

N – количество единиц сравнения (площадь, объём оцениваемого объекта и т.п.);

K1 – коэффициент, учитывающий различия в объёмно-планировочных показателях, конструктивных параметрах, качестве применяемых материалов, конструкций, типе инженерных систем оцениваемого и сопоставимого объектов. Поправки рассчитываются в соответствии с рекомендациями по использованию справочника;

K2 – коэффициент пересчёта стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с 01.01.2016 г.

K3 – регионально-климатический коэффициент, учтен в K2;

K4 – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности K4 = 1,00;

K5 – корректирующий коэффициент на стесненные условия;

ПП – прибыль предпринимателя.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания (**C_{баз.}**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных справочниках:

- **Общественные здания.** Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика».-М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®» 2016 г. (в ценах на 01.01.2016 г.);
- **Промышленные здания.** Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика».-М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®» 2016 г. (в ценах на 01.01.2016 г.);

Используя имеющуюся информацию о технических параметрах зданий объектов-аналогов, Оценщик провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимых для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ®.

1. Для зданий Оценщик использовал в расчетах следующие параметры:

- тип здания;
- высота этажа;

- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал стен;
- дата (год) постройки.

2. Подбор объекта-аналога в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ® (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце «Источник информации») производился следующим образом:

- проводился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах-представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

3. В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце «Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.». В расчетных таблицах в столбце «Код по справочнику» указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ®), в столбцах «Дата источника», «Сравнительная единица», «Количество сравнительных единиц аналога» отражаются соответствующие показатели.

4. На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

После внесения вышеописанных поправок справочная стоимость сравнительной единицы корректируется на величину прибыли предпринимателя.

Определение величины прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Прибыль предпринимателя определена на основании данных Корректировка рассчитана на основании данных «СтатРиэлт» «Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.04.2018 года»

Таблица 8.1¹³

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,07	0,14	0,10
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,12	0,09
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,10	0,08
4	Складские помещения и здания	0,05	0,13	0,09
5	Производственные помещения и здания	0,04	0,10	0,07
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,06	0,15	0,10

Объект оценки можно отнести к торговой недвижимости и учитывая концепцию проекта, оценщик использовал среднее значение равное 9,0% для административно-торговых объектов и 7% для вспомогательных объектов.

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1440-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2018-goda>

Таблица 8.2. К1 коэффициент, учитывающий различия в объемно-планировочных показателях, конструктивных параметрах

Корректировка на различие в строительном объеме		Корректировка на различие в площади	
Отношение стр. объема ОО/ОА	корректировка	Отношение площади ОО/ОА	корректировка
< 0,1	1,23	< 0,25	1,25
0,1 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,5 - 0,85	1,1
0,5 - 0,70	1,16	0,86 - 1,15	1
0,71 - 1,3	1	1,16 - 1,5	0,95
1,31 - 2	0,87	1,5 - 2	0,93
> 2	0,86	> 2	0,93

Расчет совокупного износа

Расчет остаточной стоимости объекта с учетом износа производится по формуле:

$$СОСТ = ПСЗ * (1 - S)$$

где:

СОСТ – остаточная стоимость объекта с учетом износа;

ПСЗ – полная стоимость замещения объекта оценки;

S - величина совокупного износа, в долях.

В теории оценки принято выделять три вида износа:

- физический износ;
- функциональное (моральное) устаревание;
- внешнее устаревание

Физический износ, функциональное и внешнее устаревание дают совокупный износ объекта S:

$$S = 1 - (1-F)*(1-V)*(1-E)$$

где: F, V, E - величины физического износа, функционального и внешнего устаревания.

Физический износ (F)

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни;
- метод эффективного возраста

При проведении оценки недвижимости важное место занимает определение степени совокупного износа объекта оценки. Определение износа необходимо для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости.

Износ здания обусловлен ухудшением его физического состояния, несоответствием функциональных характеристик современным представлениям рынка недвижимости, влиянием внешних условий функционирования объекта на его стоимость. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между затратами на замещение/воспроизводство и рыночной стоимостью оцениваемого объекта.

Физический износ определен методом срока жизни и эффективного возраста.

Метод срока жизни

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки), определенной по данным БТИ.

Определение срока полезной службы по классам конструктивных систем улучшений представлено в таблице ниже.

Таблица 8.3. Определение срока службы объектов оценки в зависимости от группы капитальности и класса конструктивных систем

Группа капитальности	Материал стен объекта оценки	Класс конструктивной системы	Срок службы, лет
I	Бетонные	3	120
	Бетонные, кирпичные	3	
	Железобетонные	3	
	Железобетонные, из прочих материалов	3	
	Железобетонные, из прочих материалов, кирпичные	3	

Группа капитальности	Материал стен объекта оценки	Класс конструктивной системы	Срок службы, лет
	Железобетонные, каменные, кирпичные	3	
	Железобетонные, кирпичные	3	
	Из прочих материалов, кирпичные	1	
	Каменные	1	
	Каркасно-панельные	3	
	Кирпичные	1	
	Кирпичные, крупнопанельные	3	
	Кирпичные, монолитные	3	
	Крупноблочные	3	
	Крупнопанельные	3	
	Монолитные	3	
	Из мелких бетонных блоков	3	
	Из мелких бетонных блоков, кирпичные	3	
III	Из легкобетонных панелей	3	90
	Из легкобетонных панелей, каркасно-панельные, кирпичные	3	
	Из легкобетонных панелей, крупнопанельные	3	
	Кирпичные облегченные	1	
IV	Шлакобетонные	3	50
	Деревянные	7	
	Деревянные, из прочих материалов	7	
	Деревянные, из прочих материалов, кирпичные	7	
	Деревянные, кирпичные	7	
	Смешанные	7	
	Из прочих материалов	7	
	Каменные и деревянные	7	
	Легкие из местных материалов	7	
V	Рубленые	7	25
	Деревянный каркас без обшивки	7	
	Каркасно-засыпные	7	
	Сборно-щитовые	7	

Сроки службы зданий определяются на основании группировки объектов недвижимости по группам капитальности. При этом к группе капитальности III могут быть отнесены объекты со сроком службы от 90 соответствии с Положением о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержденным Госстроем СССР 08.09.1964 г. Исходя из этого, оценщиком было использовано нормативное значение срока в размере 90 лет для Объекта оценки.

Функциональное устаревание.

Функциональное (моральное) устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей.

Обычно устаревание вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер помещений, стиль, качество коммуникаций, отделки, и т.д.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших, или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае устаревание считается неустранимым. Функциональное устаревание проявляется в несоответствии свойств объекта современным требованиям рынка.

По вышеупомянутым причинам функциональное устаревание также в расчетах не учитывалось.

Внешнее устаревание

Внешнее устаревание вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, финансовых или законодательных условий, действием факторов экономической, политической и экологической среды, в которой находится объект. Проведенным исследованием признаков внешнего устаревания объектов оценки не обнаружено.

Совокупный износ определялся по формуле:

$$S = 1 - (1 - \text{Ифиз}) * (1 - \text{Ифунк}) * (1 - \text{Ивнеш})$$

Таблица 8.4.

№ п/п	Наименование	Техническое состояние	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Общий накопленный износ, %
1	Здание, Лит. Л	Хорошее	5%	0%	0,0%	5,00%
2	Здание, Лит. Е	Хорошее	5%	0%	0,0%	5,00%
3	Здание трансформаторной Лит. К	Хорошее	5%	0%	0,0%	5,00%
4	Здание трансформаторной Лит. И	Хорошее	5%	0%	0,0%	5,00%
5	Здание котельной Лит. Ж	Хорошее	5%	0%	0,0%	5,00%
6	Сооружение, назначение: специальное Труба Лит. IX	Хорошее	5%	0%	0,0%	5,00%
7	Сооружение, назначение: специальное. Блок хранения топлива Лит. X	Хорошее	5%	0%	0,0%	5,00%

Региональный коэффициент. Справочные данные Сборников «КО-Инвест. Индексы цен в строительстве выпуск 102, приведены для Московской области, а объект оценки расположен в Республике Башкортостан.

Таблица 8.5. Региональный коэффициент на 01.10.2017 г.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

55

на 01.10.2017 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

59

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонко- стенных конструк- ций (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных ма- териалов
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	1,050	0,839	0,961	0,908	0,857	0,858	0,887	0,891	0,871	1,028
Республика Дагестан	0,876	0,713	0,734	0,814	0,733	0,763	0,775	0,799	0,784	0,915
Республика Ингушетия	0,711	0,636	0,594	0,809	0,622	0,661	0,665	0,690	0,701	0,774
Кабардино-Балкарская Республика	0,715	0,691	0,713	0,579	0,716	0,755	0,772	0,801	0,797	0,791
Карачаево-Черкесская Республика	0,684	0,755	0,593	0,821	0,657	0,728	0,716	0,746	0,719	0,733
Республика Северная Осетия-Алания	0,654	0,615	0,556	0,740	0,588	0,621	0,640	0,690	0,653	0,702
Краснодарский край	0,970	0,899	1,000	0,877	0,946	0,952	0,994	0,985	0,955	0,990
Ставропольский край	0,857	0,811	0,823	0,830	0,817	0,836	0,862	0,852	0,919	0,898
Ростовская область	0,931	0,905	0,905	1,009	0,895	0,912	0,939	0,911	0,891	0,942
Уральский район										
Республика Башкортостан	0,845	0,775	0,827	0,651	0,828	0,823	0,881	0,868	0,885	0,868
Удмуртская Республика	1,063	0,967	1,001	0,964	0,995	0,967	1,027	0,994	1,006	1,047
Курганская область	0,959	0,932	0,890	0,919	0,887	0,909	0,941	0,936	0,948	1,023
Оренбургская область	0,915	0,854	0,908	0,858	0,885	0,909	0,930	0,931	0,898	0,908
Пермский край	0,904	0,874	0,877	0,826	0,890	0,912	0,948	0,932	0,895	0,966
Свердловская область	1,002	0,890	0,988	1,001	0,951	0,936	0,994	0,973	0,936	1,001
Челябинская область	1,033	0,940	1,002	0,865	0,954	0,942	0,990	0,989	0,953	0,963

2

Строительно-
монтажные
работы

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							Классы КС для сложных комплексных работ	
	неруд- ных ма- териалов и бетона	монолит- ного железо- бетона	сборного железо- бетона	кон- струк- ционной стали	сталь- ных труб	древе- сины	кабелей и прово- дов	благоус- тройство прилега- ющей тер- ритории (озеле- нение)	культур- техни- ческие работы и рекульти- вация
	Класс конструктивных систем								
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Северо-Кавказский район									
Республика Адыгея	0,788	0,962	0,834	1,002	0,836	1,028	0,858	0,734	0,638
Республика Дагестан	0,738	0,856	0,726	0,900	0,729	0,915	0,716	0,592	0,462
Республика Ингушетия	0,585	0,773	0,633	0,818	0,635	0,774	0,587	0,425	0,300
Кабардино-Балкарская Республика	0,681	0,723	0,708	0,926	0,718	0,791	0,731	0,624	0,524
Карачаево-Черкесская Республика	0,601	0,748	0,689	0,884	0,759	0,733	0,714	0,501	0,402
Республика Северная Осетия-Алания	0,554	0,715	0,603	0,838	0,622	0,702	0,590	0,412	0,302
Краснодарский край	0,961	0,991	0,933	1,079	0,940	0,990	0,972	0,983	0,836
Ставропольский край	0,773	0,844	0,857	0,984	0,866	0,898	0,860	0,707	0,685
Ростовская область	0,894	0,957	0,882	1,030	0,883	0,942	0,867	0,783	0,739
Уральский район									
Республика Башкортостан	0,794	0,858	0,843	1,006	0,820	0,868	0,810	0,807	0,726
Удмуртская Республика	0,982	1,037	0,988	1,099	0,929	1,047	0,959	0,907	0,688
Курганская область	0,826	0,942	0,883	1,077	0,926	1,023	0,896	0,787	0,679
Оренбургская область	0,876	0,960	0,867	1,018	0,886	0,908	0,902	0,817	0,727
Пермский край	0,858	0,913	0,909	1,068	0,894	0,966	0,893	0,805	0,734
Свердловская область	0,900	0,967	0,975	1,081	0,900	1,001	0,923	0,878	0,794
Челябинская область	0,870	0,978	0,928	1,071	0,920	0,963	0,942	0,895	0,820

На основании данных приведенных в Индексах цен в строительстве выпуск 103 апрель 2018 г., стр.48 рассчитан переход индекса с 01.10.17 к 01.06.2018 г.

Таблица 8.6

Дата введения сметных цен, период	Уральский район						
	Ростовская область	Республика Башкортостан	Удмуртская Республика	Курганская область	Оренбургская область	Пермский край	Свердловская область
01.01.1984	0,06698	0,07250	0,05874	0,05264	0,06804	0,05839	0,05193
01.01.1991	0,10974	0,11955	0,09589	0,08590	0,11033	0,09440	0,08422
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,147	1,142	1,200	1,154	1,113	1,137	1,145
2001 г.	1,424	1,422	1,522	1,312	1,418	1,392	1,424
2002 г.	1,786	1,712	1,851	1,565	1,697	1,728	1,732
2003 г.	2,121	1,963	2,183	1,823	1,951	2,053	2,034
2004 г.	2,486	2,234	2,552	2,050	2,250	2,412	2,347
2005 г.	2,938	2,612	2,951	2,356	2,576	2,823	2,723
2006 г.	3,621	3,176	3,595	2,840	3,206	3,372	3,317
2007 г.	4,274	3,593	4,106	3,335	3,777	3,970	3,877
2008 г.	5,101	4,286	4,863	3,964	4,492	4,717	4,606
2009 г.	5,571	4,609	5,335	4,216	5,021	5,203	4,988
2010 г.	5,870	5,135	5,700	4,534	5,355	5,703	5,113
2011 г.	6,132	5,498	5,142	4,271	6,446	5,751	5,009
2012 г.	7,416	6,316	6,129	4,918	7,755	6,780	5,928
2013 г.	8,209	6,975	7,704	5,728	8,430	7,652	7,164
2014 г.	8,405	7,166	8,364	6,036	8,784	8,141	7,334
2015 г.	8,813	7,364	8,905	6,282	8,989	8,356	7,481
2016 г.	9,244	7,478	9,338	6,531	9,400	8,730	7,815
2017 г.	9,504	7,718	9,211	7,142	9,627	9,106	8,258
1-й кв.	9,387	7,619	9,243	6,853	9,733	9,079	8,124
2-й кв.	9,321	7,664	8,978	7,002	9,642	9,295	8,266
3-й кв.	9,604	7,729	9,192	7,258	9,574	8,999	8,269
4-й кв.	9,704	7,859	9,432	7,456	9,558	9,051	8,373
2018 г.							
январь	9,680	7,866	9,414	7,504	9,555	9,031	8,372
февраль	9,689	7,872	9,414	7,504	9,558	9,039	8,375
март	9,692	7,881	9,408	7,510	9,560	9,041	8,381
1-й кв.	9,687	7,873	9,412	7,506	9,558	9,037	8,376
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2018 г. ПРОГНОЗ							
апрель	9,704	7,889	9,436	7,522	9,573	9,056	8,402
май	9,717	7,897	9,464	7,533	9,587	9,072	8,424
июнь	9,729	7,905	9,492	7,545	9,600	9,087	8,445

Таблица 8.7 рассчитан переход индекса с 01.10.17 к 01.06.2018 г.

01.10.17-01.06.18	7,905 / 7,729	1,022771
-------------------	---------------	----------

Расчет остаточной стоимости улучшений

Остаточная стоимость улучшений равна затратам на замещение за вычетом накопленного совокупного износа.

Таблица 8.8.

№ п/п	Наименование здания	Материал стен	КС	Этажность	Объем	Площадь	Протяженность, м	Год постройки	Сборник	Код объекта, аналога	КС	Справочный показатель	Корректировка на изменение цен после даты издания справочника	Прочие корректировки	Объем/ площадь	Отношение	Корректировка на площадь/объем	Прибыль предпринимателя	Стоимость строительства по оцениваемому зданию	Поправка относительная на фактическое состояние (износ) объекта	Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки с учетом износа
1	Здание, Лит. Л	цок. эт. ж/б монолит, ж/б монолитный каркас, заполнение фасадыне композиционные и сэндвич панели	КС-6А	2	191 125,0	30 976,0	-	2 014	Общественные здания, 2016 г.	гп03.11.000.0069	КС-6А	19 163,00	0,888	1	129 250	1,478723404	0,87	1,090	3 084 179 984	0,95	2 929 970 985
2	Здание, Лит. Е	цок. эт. ж/б монолит, ж/б монолитный каркас, заполнение фасадыне композиционные и сэндвич панели	КС-6А	2	124 861,0	17 782,2	-	2 014	Общественные здания, 2016 г.	гп03.11.000.0069	КС-6А	19 163,00	0,888	1	129 250	0,966042553	1,00	1,090	2 315 953 163	0,95	2 200 155 505
3	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования)	фундамент бетонная плита, стены бетонные, перекрытия бетонное, крыша рулонная, полы бетонные, проемы металлические, отделка покраска, электроосвещение проводка открытая, вентиляция имеется	КС-1	1	101,0	33,4	-	2 014	Промышленные здания, 2016 г.	гпП3.19.000.0072	КС-1	8 633,00	0,888	1	100	1,01	1,00	1,070	828 476	0,95	787 052
4	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования)	фундамент бетонная плита, стены бетонные, перекрытия бетонное, крыша рулонная, полы бетонные, проемы металлические, отделка покраска, электроосвещение проводка открытая, вентиляция имеется	КС-1	1	101,0	33,3	-	2 014	Промышленные здания, 2016 г.	гпП3.19.000.0072	КС-1	8 633,00	0,888	1	100	1,01	1,00	1,070	828 476	0,95	787 052
5	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования)	подвал ж/б монолит, стены кирпичные	КС-1	2	4 013,0	549,7	-	2 013	Промышленные здания, 2016 г.	гпП3.19.000.0041	КС-1	4 468,00	0,888	1	5 000	0,8026	1,00	1,070	17 036 449	0,95	16 184 627
6	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования)	Количество труб 3 шт, Высота труб 40 м, диаметр труб 2,5 м.	КС-1	-	-	37,8	120,0	2 013	Промышленные сооружения, 2016 г.	гпН7.01.010.0078	КС-9	2 290 851,00	0,888	1	-	-	1,00	1,070	2 176 675	0,95	2 067 841

№ п/п	Наименование здания	Материал стен	КС	Этажность	Объем	Площадь	Протяженность, м	Год постройки	Сборник	Код объекта, аналога	КС	Справочный показатель	Корректировка на изменение цен после даты издания справочника	Прочие корректировки	Объем/ площадь	Отношение	Корректировка на площадь/объем	Прибыль предпринимателя	Стоимость строительства по оцениваемому зданию	Поправка относительная на фактическое состояние (износ) объекта	Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки с учетом износа
7	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования)	Материал стен ж/б	КС-1	1	893,0	176,4	1	2013	Промышленные, 2016 г.	гПЗ.06.0000.0032	КС-1	5 682,00	0,888	1	-	-	1,00	1,070	4 821 137	0,95	4 580 080
Итого:																			5 425 824 360		5 154 533 142

8.2 Расчет стоимости земельного участка

При оценке рыночной стоимости земельного участка оценщиками было принято решение об использовании метода сравнения продаж, возможность использования которого указана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

В данном отчете используется следующий порядок оценки земельного участка:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
3. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

С целью выявления аналогов оцениваемых земельных участков был осуществлен сбор информации об аналогичных объектах, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта.

В результате анализа рынка земельных участков по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 аналога.

Как видно из исходных данных, объекты аналоги по отношению к оцениваемому объекту и друг к другу имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок.

В рассматриваемом случае для объектов - аналогов высчитывались величины корректировок по следующим позициям:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на коммуникации;
- Корректировка на площадь.
- Расчет рыночной стоимости земельного участка представлены далее в табличном виде.

Таблица 8.9. Описание объекта оценки и подобранных аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		Доска объявлений "Авито"	Доска объявлений "Авито"	Доска объявлений "Авито"
Интернет-сайт		https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_36.3_sot_promnaznacheniya_1436729439	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1112127192	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_54.3_sot_promnaznacheniya_1520762633
Телефон		927-932-68-39	960 380-00-05	927-932-68-39
Вид цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Период предложения к продаже	-	Июнь 2018	Май 2018	Июнь 2018
Правовой статус	Долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	Аренда до 05.2020/с пролонгацией/	долгосрочная аренда
Наличие обременений	Имеется	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Для строительства, реконструкции и эксплуатации выставочных павильонов, административно-жилых объектов	Торговые комплексы, универмаги	Для размещения объектов торговли	Торговые комплексы, универмаги
Площадь земельного участка, кв.м	90 816,00	3 630	2 002	5 430
Местоположение	г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	Уфа, район Дёмский, Микрорайон "Яркий", д.1	г.Уфа, с. Нагаево, ул. Парадная	Уфа, район Дёмский, Микрорайон "Яркий", д.1
Удаленность от города, км.	в черте города	в черте города	в черте города	в черте города
Наличие коммуникаций	Подведены (Электричество, водопровод, канализация, отопление)	по границе	по границе	по границе
Цена предложения, руб.	-	10 884 000	5 000 000	16 299 000

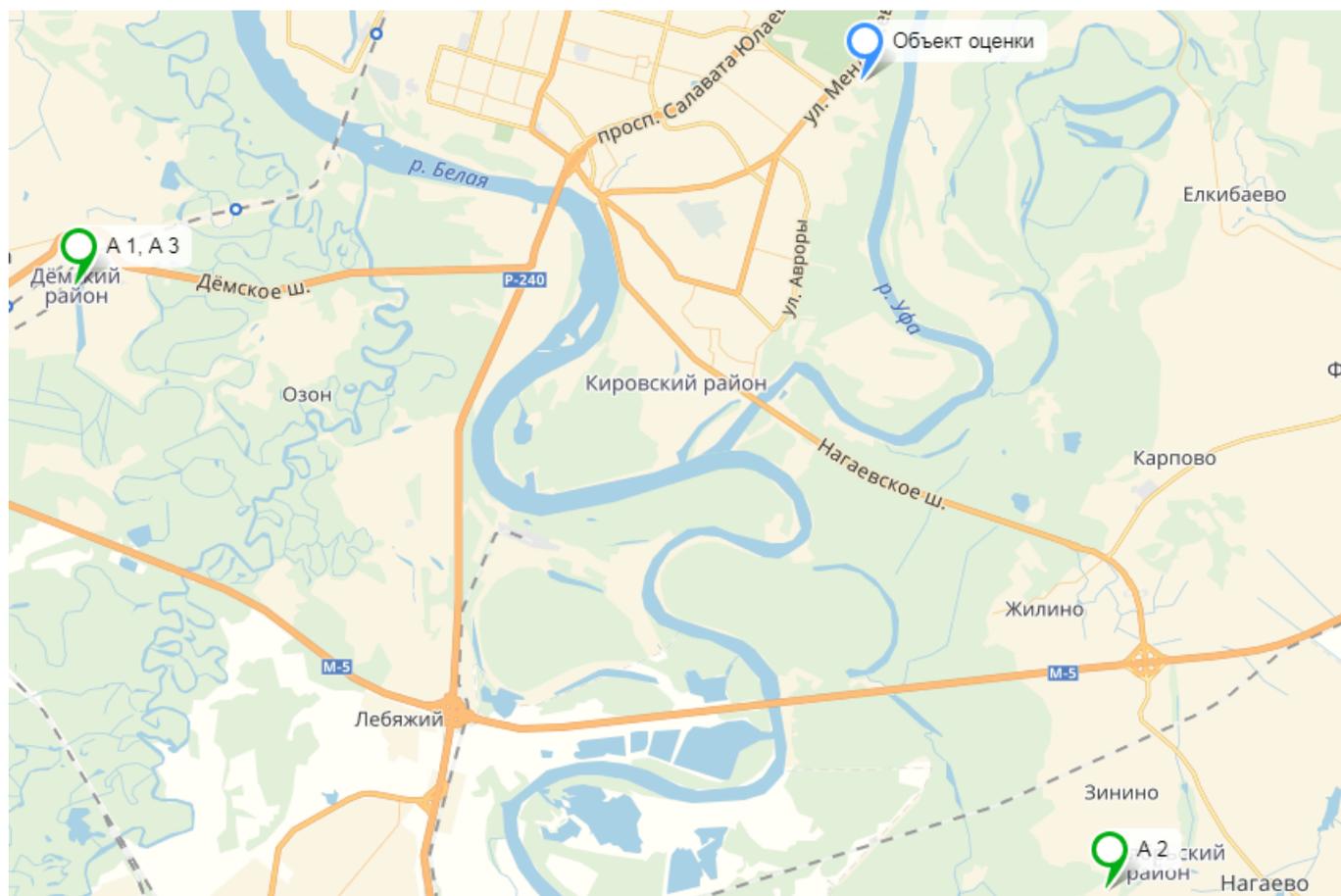


Рисунок 8.1

Корректировка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемые объекты, выставленные на свободную продажу.

Корректировка рассчитана на основании данных «СтатРиэлт» «Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2018 года»¹⁴

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1451-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2018-goda>

Таблица 8.10.

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,97	0,93
2	Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,97	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,96	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,92	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,85	0,94	0,89
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,82	0,93	0,87
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,82	0,93	0,87

* Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства,

земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома,

земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята как среднее значение для земельных участков под торговую застройку в размере 7%.

Корректировка на площадь

Площади объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка отличаются.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (издание 3, Нижний Новгород 2016г. ст.147.). Корректировка вносилась на основании данных таблицы ниже.

Таблица 8.11. Среднее значение масштабного фактора

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
объект оценки	Площадь, га	аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Таблица 8.12.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	90 816,0	3 630,0	2 002,0	5 430,0
Значение	>30 000	1 000-5 000	1 000-5 000	5 000-10 000
Корректировка,	1,00	0,80	0,80	0,88
Корректировка, %	*-	-20%	-20%	-12%

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Уфа, введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие подведенных инженерных коммуникаций, включая электричество, газ, водопровод, канализацию, телефонные линии и др. Цена работ по подключение коммуникаций зависит от многих факторов: местоположения, требуемых мощностей, состояния действующих сетей, близости участка к населенным пунктам с коммуникациями и т.д. Наиболее важно обеспечение газом, как наиболее дорогостоящее и сложное в подведении. Присутствие электричества и водопровода при прочих равных условиях не столь явно сказывается на стоимости.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях, ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Коммуникации у Объекта оценки центральные, а у аналогов проходят по границе участков, требуется введение корректировки.

Корректировка рассчитана на основании данных «СтатРиэлт» «на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2018 года»¹⁵

Таблица 8.13.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,06	1,15	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,06	1,11	1,08
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,19	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,17	1,12

Данную корректировку Оценщик вводит экспертно, корректировка рассчитана в таблице ниже.

Таблица 8.14.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие коммуникаций	Подведены (электричество, водопровод, канализация, отопление)	по границе	по границе	по границе
Корректировка,	1,00	1,1*1,07*1,07*1,12-1	1,1*1,07*1,07*1,12-1	1,1*1,07*1,07*1,12-1
Корректировка, %	*-	41%	41%	41%

Корректировка на вид права

Вид права на объект оценки является право долгосрочной аренды, а объекты аналоги продаются на праве собственности, таким образом требуется введение корректировки на вид права.

Корректировка рассчитана на основании данных «СтатРиэлт» «Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.04.2018 года»¹⁶

Таблица 8.15.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,84	0,90	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,93	0,97	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,90	0,96	0,93
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,67	0,82	0,74
5	Для других целей	0,65	0,79	0,71

*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:

6	срокм аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	срокм аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строительством; а также с меньшим сроком действия договора аренды (Менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительством	0,86	0,96	0,91
8	срокм аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,92	0,96	0,94
9	срокм аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,47	0,89	0,66

¹⁵ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1452-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

¹⁶ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1459-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

Расчет коэффициента вариации

Расчитанное значение стоимости, принимается в качестве стоимости 1 сотки при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \sqrt{\frac{\sum_{r=1}^k \left(C_r^{nood} - \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nood}}{k} \right)^2}{k-1}}{\frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nood}}{k}}$$

Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,30.

Значение коэффициента вариации составило **0,168**;

Коэффициент вариации, рассчитанный выше, входят в диапазон значений до 0,30, поэтому выборку можно считать однородной и применять в расчетах.

Метод согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

Таблица 8.16. Расчёт рыночной стоимости земельного участка.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость всего участка, руб.	10 884 000	5 000 000	16 299 000
Площадь участка, кв.м.	3 630	2 002	5 430
Стоимость 1 кв.м., руб.	2 998	2 498	3 002
Корректировка на уторговывание, %	-7,0%	-7,00%	-7,00%
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на правовой статус, %	0,00%	-9,00%	0,00%
Корректировка на обременения, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь земельного участка, %	-20,00%	-20,00%	-12,00%
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на железнодорожную ветку, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие коммуникаций, %	41,00%	41,00%	41,00%
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка	14,00%	5,00%	22,00%
Скорректированная цена, руб.	3 418	2 623	3 662
Коэффициент вариации, %			16,80%
Количество корректировок	3	4	3
Удельный вес по количеству корректировок	35,00%	30,00%	35,00%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.			3 265
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	14,01%	5,00%	21,99%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	32,91%	43,90%	23,18%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.			3 125
Средняя рыночная стоимость 1 кв.м, руб.			3 195
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м			90 816,00
Итого рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом округления, руб.			290 157 120

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки составляет **290 157 120** руб.

Таблица 8.17. Расчёт доли рыночной стоимости земельного участка в составе объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Площадь кв.м.	Доля стоимости земельного участка в составе объекта оценки
1	Здание, Лит. Л	30 908,90	181 248 728,53
2	Здание, Лит. Е	17 782,20	104 048 332,27
3	Здание трансформаторной Лит. К	33,40	195 432,19
4	Здание трансформаторной Лит. И	33,30	194 847,06

№ п/п	Наименование	Площадь кв.м.	Доля стоимости земельного участка в составе объекта оценки
5	Здание котельной Лит. Ж	549,70	3 216 439,37
6	Сооружение, назначение: специальное Труба Лит. IX	37,80	221 177,75
7	Сооружение, назначение: специальное. Блок хранения топлива Лит. X	176,40	1 032 162,83
Итого:		49 521,70	290 157 120,00

8.3 Определение стоимости объекта недвижимости по затратному подходу

Рыночная стоимость объекта недвижимости по затратному подходу определяется путем сложения стоимости замещения зданий и сооружений, и рыночной стоимости земельного участка.

Таблица 8.18. Расчет стоимости по затратному подходу.

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость без учета НДС, руб. (с учетом прав землепользования)	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб. (с учетом прав землепользования)	Общая площадь кв.м.	Удельная стоимость кв.м.	Оцениваемая площадь	Справедливая стоимость без учета НДС, руб. (с учетом прав землепользования)	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб. (с учетом прав землепользования)
1	Здание, Лит. Л	3 111 219 714	3 671 239 263	30 976,00	100 439,69	39 550,00	3 111 219 837,44	3 671 239 408
2	Здание, Лит. Е	2 304 203 837	2 718 960 528	17 782,20	129 579,23	17 782,20	2 304 203 783,71	2 718 960 465
3	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом стоимости прав землепользования)	982 484	1 159 331	33,40	29 415,69	33,40	982 484,05	1 159 331
4	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом стоимости прав землепользования)	981 899	1 158 641	33,30	29 486,46	33,30	981 899,12	1 158 641
5	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: 450000 Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401	19 401 066	22 893 258	549,70	35 293,92	549,70	19 401 067,82	22 893 260
6	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: 450000 Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом стоимости прав землепользования)	2 289 019	2 701 042	37,80	60 556,06	37,80	2 289 019,07	2 701 043
7	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: 450000 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом стоимости прав землепользования)	5 612 243	6 622 447	176,40	31 815,44	176,40	5 612 243,62	6 622 447
Итого:		5 444 690 262	6 424 734 510	49 588,80		58 162,80	5 444 690 335	6 424 734 595

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки согласно затратному подходу по состоянию на дату оценки составляет 6 424 734 595 руб. с учетом НДС.

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1 Предпосылки согласования

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1. Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфически особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

Расчет справедливой стоимости объекта оценки произведен тремя подходами- сравнительным, доходным и затратным.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Полученные результаты

Таблица 9.1

Адрес объекта оценки	Справедливая стоимость, рассчитанная		
	Доходным подходом, руб.	Сравнительным подходом, руб.	Затратным подходом, руб.
г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	5 831 185 478	6 146 597 308	6 424 734 595

9.2 Обоснование использованных весовых коэффициентов

Расчет стоимости Объекта оценки произведен тремя подходами: сравнительным, доходным и затратным.

Подходы (методы) сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

Таблица 9.2

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Полученная величина стоимости, рублей	5 831 185 478	6 146 597 308	6 424 734 595
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	4	1
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4	4	1
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4	4	1
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	4	1
Итого суммы баллов	16	16	4
Подход применялся	Да	Да	Да
Сумма баллов	36		
Вес подхода округленно, %	44,44%	44,44%	11,11%
Итоговая справедливая стоимость с НДС, руб.	6 036 714 684		

9.3 Согласование полученных результатов

Таблица 9.3

Адрес объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. (включая НДС 18%)	НДС 18%, руб.	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. НДС не включен
Помещение, назначение: нежилое, площадь 11328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	1 687 689 470,94	257 444 156,58	1 430 245 314,36
Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	4 473 085,04	682 335,01	3 790 750,03
Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	2 536 414,00	386 910,61	2 149 503,39
Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	1 537 803,45	234 580,19	1 303 223,26
Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	27 103 780,53	4 134 475,00	22 969 305,53
Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	27 770 162,02	4 236 126,41	23 534 035,61
Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом стоимости прав землепользования)	840 702 892,25	128 242 814,07	712 460 078,18
Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	695 009 250,00	106 018 360,17	588 990 889,83
Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	5 782 389,57	882 059,43	4 900 330,14
Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом стоимости прав землепользования).	4 131 130,18	630 172,40	3 500 957,78
Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401.	18 570 614,32	2 832 805,57	15 737 808,75
Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом стоимости прав землепользования)	1 964 123,08	299 612,00	1 664 511,08
Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка: 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом стоимости прав землепользования)	2 487 822 506,35	379 498 348,43	2 108 324 157,92
Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал	182 614 907,76	27 856 511,35	154 758 396,41

Адрес объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. (включая НДС 18%)	НДС 18%, руб.	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. НДС не включен
№ б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом стоимости прав землепользования)			
Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом стоимости прав землепользования)	47 241 514,97	7 206 332,79	40 035 182,18
Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом стоимости прав землепользования)	882 319,77	134 591,15	747 728,62
Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом стоимости прав землепользования)	882 319,77	134 591,15	747 728,62
Итого:	6 036 714 684,00	920 854 782,31	5 115 859 901,69

10 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, согласование полученных разными методами величин стоимости, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта оценки, можно сделать вывод о том, что:

Справедливая стоимость недвижимого имущества по состоянию на дату оценки, составляет:

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

справедливая стоимость Объекта оценки по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158

Таблица 10.1

Наименование	Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	В том числе НДС, руб.	Справедливая стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.
Объект оценки	6 036 714 684	920 854 782	5 115 859 902
Итого, руб.	6 036 714 684	920 854 782	5 115 859 902
Итого стоимость объекта оценки с учётом НДС, руб.	6 036 714 684 (Шесть миллиардов тридцать шесть миллионов семьсот сорок четыре тысячи шестьсот восемьдесят четыре) руб.		
Итого стоимость объекта оценки без учёта НДС, руб.	5 115 859 901,69 (Пять миллиардов сто пятнадцать миллионов восемьсот пятьдесят девять тысяч девятьсот) руб. 69 коп.		

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Диапазоны, в которых может лежать справедливая стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Таблица 10.2

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Источник: практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости под ред к.э.н., Первого вице-президента, Председателя Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» Лебединского В.И.

Поскольку оборачиваемость рынка в конкретном случае рассматривается как «средняя», а развитость рынка г. Уфа как «средняя», то возможные границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, принимаются на уровне ±15 (пятнадцать) процентов.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, с учетом специфики рассматриваемого имущества, можно сделать выводы о том, что:

рыночная стоимость Объекта оценки может находиться в интервале (диапазоне значений стоимости) от 4 829 371 747 до 7 244 057 621 руб. с учётом НДС.

11 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик


_____ Р. В. Золин

По доверенности


_____ Р. В. Золин

12 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Федеральным стандартом оценки № 7, введенный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2007 г. № 611);
- Стандарты и правила СРО оценщика
- СНиПы (строительные нормы и правила), СНиРы (сметные нормы и расценки на строительные работы, ПВРы (показатели стоимости на виды работ), УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов по отраслям народного хозяйства), УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства).
- Сборники Ко-Инвест (общественные, промышленные, жилые, складские здания и сооружения).
- Сборники «Индексы цен в строительстве». - М.: Ко-Инвест, 2013.
- R.S.Means, Ко-Инвест. «Современные инженерные системы зданий». - М.: 2003.

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. Недвижимость для целей налогообложения. Налоговый вестник, № 8,9, 2001.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - Спб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Пепеляев С.Г. Основы налогового права. М.: ИНФРА-М, 1995.
- Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М.: 1998.
- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1997.
- Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М.: Городская собственность, 1999.
- Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Е.П. Ким. - М.: Экспертное бюро, 1997 г.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., Ордудэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet-ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobylko и «Магазин магазинов».
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.
- Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе:

- правоустанавливающие и право подтверждающие документы;
- документы технической инвентаризации;
- заключения экспертиз и иные (при их наличии).
- Наличие ссылок на источники информации, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющих делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате её подготовки.
- Копии документов, представленных заказчиком, подписанные уполномоченным на то лицом и заверенные в установленном порядке.

Отчет № 790/18 об оценке недвижимого имущества

Полученная от заказчика документация

- а. Юридическое описание оцениваемого имущества:
- б. Копии страниц интернет с аналогами, используемых в расчетах

Документы оценщика, подтверждающие правомочность проведения оценки

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Объекты-аналоги

Сравнительный подход

1

Офисное помещение, 239.2 м² центр Гостинный Двор
№ 917595561, размещено 14 мая в 07:49 ⌚ 2525 (+4)
Добавить в избранное | Добавить заметку

31 096 000 Р
Обформи ипотеку в Тинькофф

8 963 137-63-69
Написать сообщение

Управляющая компания "Аркада"
Агентство
На Avito с декабря 2013 🏆

Контактное лицо
Вадим
Адрес:
Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, Верхнеторговая площадь, 4

Управляющая компания "Аркада"
ООО "Управляющая компания "Аркада" является одной из крупнейших компаний рынка коммерческой и жилой недвижимости Республики Башкортостан.

136 объявлений агентства

LAND-ROVER
ABOVE & BEYOND
УВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

Площадь: 239.2 м²
Адрес: Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, Верхнеторговая площадь, 4 | Скрыть карту

Офисное помещение, 239.2 м² центр Гос... 31 096 000 Р Вадим 8 963 137-63-69 Написать сообщение

Продается офисное помещение площадью 239,2 кв.м., расположенное на 2 этаже 21этажного комплекса "Верхняя торговая Residence". Свободная планировка. Офис расположен в историческом центре г. Уфы, Верхнеторговая площадь-4.

Дом сдан!

отделка получистовая.

Комплекс состоит из трёх башен разной этажности (11, 15 и 21 этажей), которые соединены между собой с 4 по 8 этажи. На первых трех этажах будут располагаться офисы, которые не пересекаются с жилой частью и имеют отдельный вход и лифты.

Рядом с офисом в шаговой доступности располагаются Гостинный Двор, Театр оперы и балета, театральный сквер, сквер Ленина, парк им. Ленина, Администрация Кировского района, Башкирский мед университет (БГМУ), Авиационный университет (УГАТУ), Академия искусств и другие значимые объекты деловой инфраструктуры города. Из окон апартаментов открывается удивительный вид на всю красоту г. Уфы. Отделка мест общего пользования согласно дизайн-проекта, панорамное остекление, круглосуточный консьерж-сервис, фитнес центр, система электронного доступа, собственная котельная, оптоволоконные линии связи, цифровое телевидение, огороженная территория, собственный подземный двухуровневый паркинг на 158 мест с возможностью спуститься на лифтах (также имеются в продаже, цены от 1,25 млн.р. до 2 млн.р. в зависимости от площади), комфортные лифты Otis (в каждом из 3х жилых подъездов по 2 лифта, на офисную часть отдельные 2 лифта, всего в комплексе 8 лифтов).

Также в наличии у компании имеются другие помещения различных площадей и планировок. Все подробности по телефону!

Офисы в бизнес центре у метро! | ds-7one.ru

Снять помещение в офисном центре | neo-gvo.ru

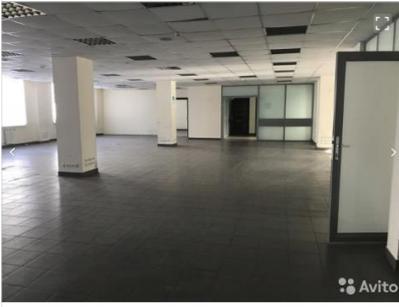
Защищено | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nevizhimosť/ofisnoe_pomeschenie_515.3_m_1622392994

Сервисы Mail.Ru Каталог Софта Dr.Web CureIt! Удаленная работа Альтернативный Яндекса.Карты Другие закладки

Офисное помещение, 515.3 м²

№ 1622392994, размещено 23 мая в 14:38 ⌚ 570 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку



150 000 Р за м²

Уточнить в Твиттере

8 905 309-65-65

Написать сообщение

КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость Агентство

Контактное лицо Олег Корнеев

Адрес: Республика Башкортостан, Уфа, район Ленинский, улица Карла Маркса, 20/80

КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость Мы найдем дом для вашего Бизнеса! Работаем 24/7. Более 2000 объектов на нашем сайте.

242 объявления агентства

Площадь: 515.3 м²

Адрес: Республика Башкортостан, Уфа, район Ленинский, улица Карла Маркса, 20/80 Посмотреть карту

Продаётся офисное помещение в деловом центре А-класса, центр города. Расположено на левом этаже ТРК «Александровский Пассаж».

ВСЕ БИЛЕТЫ KASSIR.RU

КРАСНАЯ ПЛОЩАДЬ 13 ИЮНЯ ЗВЁЗДЫ МИРОВОЙ СЦЕНЫ

Защищено | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nevizhimosť/ofisnoe_pomeschenie_515.3_m_1622392994

Сервисы Mail.Ru Каталог Софта Dr.Web CureIt! Удаленная работа Альтернативный Яндекса.Карты Другие закладки

Офисное помещение, 515.3 м² 150 000 Р за м² Олег Корнеев 8 905 309-65-65 Написать сообщение

Отдельный вход с красной линии ул. Карла Маркса
Кабинетно-коридорная планировка
4 эт - 515,3 кв.м
Высота потолка 3 м
Серверная
Кондиционирование индивидуальное
Приточно-вытяжная вентиляция
Звукоизоляция
Внутренняя отделка Евро
Управляющая компания
Видеонаблюдение по периметру здания, центральная охрана на входе (шлагбаум), система контроля доступа (СКД), охранная сигнализация
Пожарная сигнализация (общая система оповещения о пожаре)
Все интернет провайдеры, операторы телефонной связи
Подъездные пути с улиц Ленина, Мустая Карима, Чернышевского, Карла Маркса Остановки общественного транспорта: ост. Гостинный двор, ост. Гостиница Башкортостан, ост. ЦУМ, ост. Агентство Аэрофлота
В ТРК «Александровский пассаж» в настоящее время работают: ресторан французской кухни «La Russe», ресторан – бильярдный клуб «Соло», ЗАО «Райффайзенбанк Австрия», ОАО АКБ «РОСБАНК» (бывший «Сосьете Женераль Восток» Франция), Банк «Хоум Кредит энд Финанс банк», ЗАО «Делойт и Туш СНГ», ООО «НОРД плюс» (LG), ОАО «Московский ювелирный завод», ООО «АльстомРусГидроЭнерджи» и т.д.

Пожалуйста

Другие объявления агентства КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость



Купить здание в Москве profzem.ru



КРОВОСТОК. Летний концерт 27 июля red-summer.ru



3

Офис, 550,2 м²
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Ленинский, мкр. Центр (Ленинский район), ул. Чернышевского, 71
 На карте

76 700 000 Р
 139 404 Р за м²

ИРЕО
Перспектива 24
 Агентство недвижимости
 3638 объявлений
+7 347 225-68-55
 Показать, скрывая, что нашли это объявление на сайте

8 фото

Площадь	Этаж	Помещение
550,2 м²	1 из 3	Свободно

Продается отдельно стоящее здание по ул. Чернышевского 71. - общая площадь 550,2 кв.м.; - 3 этажа; - черновая отделка; - все центральные коммуникации; - удобное расположение в деловом центре города; - большой фасад; - отличные рекламные возможности; - значительный автомобильный и пешеходный трафик.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 347 225-68-55
 Показать, скрывая, что нашли это объявление на сайте

Условия сделки	
Цена	76 700 000 Р
Ставка	139 403 Р за м²
Налог	НДС включен: 11 700 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

4.

Г.Уфа, ул.Менделеева, 130 - 480 м²
 № 1615772832, размещено 21 мая в 14:37 @ 116 (+7)
 Добавить в избранное | Добавить заметку

100 000 000 Р
 Искать в Тинькофф

8 917 800-86-13
 Написать сообщение

ООО Шесть на Девять
 Агентство
 На Avito с марта 2009
 Завершено 4 объявления
 8 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Собственник
 Адрес:
 Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, улица Менделеева, 130

Площадь: 480 м²
 Адрес: Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, улица Менделеева, 130 | Посмотреть карту

Помещение находится в непосредственной близости к остановке общественного транспорта, удобные подъездные пути. Место отличается высоким автомобильным и пешеходным трафиком.
 Мы всегда готовы обсудить вопросы, возникающие в ходе осуществления договорных отношений, выслушать предложения наших клиентов.

Показать фото

Доходный подход

1

https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nevizhimost/torgovoe_pomeschenie_v_tts_yay_parhomenko_156_9928985 90%

Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница

Торговое помещение в ТЦ "Яй" Пархоменко 156

№ 992898572, размещено 8 мая в 13:14 1966 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку



2 500 ₪ в месяц за м²
Без залога

8 927 966-30-30

Написать сообщение

КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость Агентство

Контактное лицо
Филипов Артем Петрович

Адрес
Башкортостан, Уфа, Пархоменко улица, 156

Площадь: 44 м²

Адрес: Уфа, р-н Советский, Пархоменко улица, 156 Скрыть карту

241 объявление агентства

Франшиза от молодого миллионера!

https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nevizhimost/torgovoe_pomeschenie_v_tts_yay_parhomenko_156_9928985 90%

Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница

Торговое помещение в ТЦ "Яй" Пархомен... 2 500 ₪ в месяц за м² Филипов Артем Петрович 8 927 966-30-30 Написать сообщение

Адрес: Уфа, р-н Советский, Пархоменко улица, 156 Скрыть карту



Сдается торговое помещение в ТЦ ЯЙ по ул. Пархоменко, д. 156. Помещение находится на перекрестке ул. Пархоменко и Ибрагимова.

Технические особенности:

- площадь 43,9 кв. м,
- 1 этаж - свободная планировка
- чистовая отделка
- собственная парковка на 1000 машиномест
- вход с парковки перед магазином Лента
- центральная система вентиляции и кондиционирования - современные системы охраны
- коммуналка по факту потребления, в аренду входит ОРЕХ

Без комиссии для арендаторов! Более 2000 объектов на нашем сайте.
Площадь: 43.90

241 объявление агентства

Франшиза от молодого миллионера!

franchising5.su



Франшиза с прибылью 270 000 руб/мес.

smaroptik.ru



Рязань Директ

КРОВОСТОК. Летний концерт 27 июля

red-summer.ru

2

https://ufa.cian.ru/rent/commercial/169334069/

Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекс Начальная страница
4 май, 11:01 20 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь (В), 30 м²

в торговом центре «Сипайловский»
Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, ул. Маршала Жукова, 10 На карте

В избранное Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан



3 фото

Площадь Этаж Помещение Класс
30 м² **1 из 3** **Свободно** **В**

Предлагается в аренду торговое помещение по адресу: Жукова 10, ТСК Сипайловский. Общая площадь 30 кв.м. Большой трафик! Возможен торг.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 917 737-21-89
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

Условия сделки

Цена	74 340 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
------	------------------	------------	---------------

74 340 руб./мес.

29 736 руб. за м² в год

PRO
Бизнес недвижимость
Агентство недвижимости
54 объявления

+7 917 737-21-89
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

Написать сообщение

3

https://ufa.cian.ru/rent/commercial/185485223/

Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекс Начальная страница
10 май, 13:55 4 просмотра, 0 за сегодня

Торговая площадь (А), 43 м²

в торговом центре «Башкирия»
Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Лесопарковый, ул. Менделеева, 205А На карте

В избранное Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан



3 фото

Площадь Этаж Помещение Класс
43 м² **1 из 4** **Свободно** **А**

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 937 844-22-13
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

Условия сделки

Цена	107 500 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	30 000 руб. за м ² /год	Срок аренды	Длительный

107 500 руб./мес.

30 000 руб. за м² в год

PRO
ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ
Башкирия Лайфстайл Центр
6 объявлений

+7 937 844-22-13
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

Написать сообщение

Яндекс Директ

Сниму помещение центр
(Площадь офиса от 120м² от 18500 руб/год от собственника 5 мин м.Текнопарк)

https://ufa.cian.ru/rent/commercial/166087677/

6 апр, 09:19 57 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь (А), от 25 до 3 500 м²

в торговом центре «Меркурий (1)»
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. Черниковка (Орджоникидзевский район),
 Кольцевая ул. 65 [На карте](#)

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

Площадь: от 25 до 3 500 м² | Этаж: 3 из 3 | Помещение: Свободно | Класс: А

Сдаются в аренду торговые площади для реализации промышленных товаров от 25 кв.м. до 3500 кв.м. Сдается в аренду ангар 200 кв.м. по ул. Кольцевой для реализации продовольственных и промышленных товаров. Ставка аренды рассматривается индивидуально.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 347 292-45-88
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки			
Цена	от 59 000 до 8 260 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	28 320 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 9 000-1 260 000 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

+7 347 292-45-88

Затратный подход

ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ													Этажность: от 4 до 6 • Высота, м: до 5,5		КС-6А			
ОПИСАНИЕ:						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Количество этажей: от 4 до 6 Высота этажа до 5,5 м						ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruO3.11.000.0069													от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*De Luxe	руб. на 1 м³	19 163	
ruO3.11.000.0070													от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*Premium	руб. на 1 м³	16 055	
ruO3.11.000.0071													от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*Standard	руб. на 1 м³	12 898	
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБАРНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИОННОЕ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
1121,7 5,85%	300,3 1,57%	2902,4 15,15%	509,2 2,66%	758,6 3,96%	2950,6 15,40%		240,6 1,26%	1120,9 5,85%	2103,7 10,98%	496,4 2,59%	934,7 4,88%	2021,8 10,55%	344,9 1,80%	2770,7 14,46%	72,5 0,38%	514,5 2,68%	19163,4 100,00%	
1121,7 6,99%	300,3 1,87%	2902,4 18,08%	305,5 1,90%	758,6 4,72%	1475,3 9,19%		160,4 1,00%	700,6 4,36%	1577,8 9,83%	496,4 3,09%	872,4 5,43%	2113,7 13,17%	295,6 1,84%	2473,9 15,41%	45,3 0,28%	455,1 2,83%	16054,8 100,00%	
1121,7 8,70%	300,3 2,33%	2902,4 22,50%	254,6 1,97%	758,6 5,88%	737,6 5,72%		80,2 0,62%	560,5 4,35%	1051,9 8,16%	496,4 3,85%	623,1 4,83%	1409,2 10,93%	197,1 1,53%	1979,1 15,34%	29,6 0,23%	395,8 3,07%	12897,9 100,00%	

ИМУЩЕСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2016

ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ													Этажность: 1 • Высота, м: 7,75		КС-1			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные												
ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный						КРОВЛЯ — Два слоя рулонная												
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные						ПОЛЫ — Бетонные / цементные												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruПЗ.19.000.0072													*100		Econom	руб. на 1 м³	8 633	
ruПЗ.19.000.0073													*200		Econom	руб. на 1 м³	7 689	
ruПЗ.19.000.0074													*300		Econom	руб. на 1 м³	7 059	
ruПЗ.19.000.0075													*500		Econom	руб. на 1 м³	6 295	
ruПЗ.19.000.0076													*до 1000		Econom	руб. на 1 м³	4 317	
ruПЗ.19.000.0077													*от 1000		Econom	руб. на 1 м³	4 047	
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБАРНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИОННОЕ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
1726,58 20,00%	1381,18 16,00%	949,67 11,00%	86,30 1,00%	863,37 10,00%	518,00 6,00%		1640,28 19,00%	604,29 7,00%	172,60 2,00%	604,29 7,00%		34,52 0,40%	25,97 0,30%	21,53 0,25%	4,28 0,05%	8632,87 100,00%		
1537,78 20,00%	1153,25 15,00%	692,02 9,00%	76,87 1,00%	845,77 11,00%	461,23 6,00%		1691,53 22,00%	384,35 5,00%	153,75 2,00%	538,28 7,00%		61,57 0,80%	46,08 0,60%	38,42 0,50%	7,63 0,10%	7688,52 100,00%		
1341,33 19,00%	917,65 13,00%	635,44 9,00%	70,63 1,00%	1058,93 15,00%	494,14 7,00%		988,29 14,00%	564,78 8,00%	141,10 2,00%	564,78 8,00%		112,99 1,60%	84,69 1,20%	70,63 1,00%	14,06 0,20%	7059,45 100,00%		
1133,15 18,00%	944,17 15,00%	629,55 10,00%	62,98 1,00%	692,37 11,00%	503,57 8,00%		692,37 11,00%	440,57 7,00%	125,97 2,00%	755,37 12,00%		125,97 2,00%	94,47 1,50%	78,64 1,25%	15,64 0,25%	6294,82 100,00%		
777,08 18,00%	690,59 16,00%	474,74 11,00%	43,23 1,00%	345,38 8,00%	388,45 9,00%		345,38 8,00%	215,83 5,00%	43,23 1,00%	647,53 15,00%		138,07 3,20%	103,57 2,40%	86,30 2,00%	17,25 0,40%	4316,63 100,00%		
728,49 18,00%	647,53 16,00%	404,64 10,00%	40,38 1,00%	485,61 12,00%	364,25 9,00%		202,32 5,00%	202,32 5,00%	40,38 1,00%	526,00 13,00%		161,93 4,00%	121,36 3,00%	101,23 2,50%	20,28 0,50%	4046,73 100,00%		

КОТЕЛЬНЫЕ										Высота, м: 7,75		КС-4					
ОПИСАНИЕ:										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные / кирпичные							
Топливо — антрацит, каменные и бурые угли										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / металлоконструкции							
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																	
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / железобетонный																	
КАРКАС — Сборный железобетонный / стальные металлоконструкции																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruПЗ.19.000.0039										*1000		Ессеп	руб. на 1 м³	6 039			
ruПЗ.19.000.0040										*3000		Ессеп	руб. на 1 м³	4 541			
ruПЗ.19.000.0041										*5000		Ессеп	руб. на 1 м³	4 468			
ruПЗ.19.000.0042										*10000		Ессеп	руб. на 1 м³	3 116			
ruПЗ.19.000.0043										*30000		Ессеп	руб. на 1 м³	2 946			
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРДКИ, САНТЕХБАКЕНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБО СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ПЛОТЫ	ОТДЕЛКА ВЕНТИЛЯЦИИ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1026,65 17,00%	905,80 15,00%	603,89 10,00%	60,31 1,00%	422,70 7,00%	543,54 9,00%		724,57 12,00%	241,46 4,00%	483,11 8,00%	60,41 1,00%	386,56 6,40%	289,83 4,80%	241,46 4,00%	48,37 0,80%		6038,67 100,00%	
499,56 11,00%	726,58 16,00%	454,13 10,00%	45,33 1,00%	1044,43 23,00%	272,42 6,00%		454,05 10,00%	227,12 5,00%	136,31 3,00%	45,51 1,00%	254,27 5,60%	190,80 4,20%	158,87 3,50%	31,72 0,70%		4541,09 100,00%	
714,83 16,00%	625,54 14,00%	402,12 9,00%	44,69 1,00%	1027,60 23,00%	178,76 4,00%		312,77 7,00%	134,01 3,00%	268,03 6,00%	134,01 3,00%	250,25 5,60%	187,74 4,20%	156,38 3,50%	31,35 0,70%		4468,09 100,00%	
280,46 9,00%	498,57 16,00%	311,61 10,00%	31,22 1,00%	810,23 26,00%	155,81 5,00%		405,11 13,00%	124,65 4,00%	124,65 4,00%	31,16 1,00%	137,07 4,40%	102,85 3,30%	85,64 2,75%	17,20 0,55%		3116,22 100,00%	
294,61 10,00%	441,91 15,00%	294,61 10,00%	29,53 1,00%	913,47 31,00%	88,32 3,00%		147,39 5,00%	205,28 7,00%	88,32 3,00%	29,45 1,00%	164,98 5,60%	123,69 4,20%	103,05 3,50%	20,64 0,70%		2946,25 100,00%	

ЯИИ

ПРОМЫШЛЕННЫЕ СООРУЖЕНИЯ 2016

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2016

КОТЕЛЬНЫЕ										Высота, м: 7,75		КС-9		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														
- Дымовая труба металлическая на железобетонном фундаменте														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruН7.01.010.0078												Ессеп	руб. на 1 сооружение	763 617

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2016

СКЛАД МАСЛА ТАРНОГО ХРАНЕНИЯ										Высота, м: 7,75		КС-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные							
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные сваи / монолитный железобетонный										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Асбестоцементные листы / металлоконструкции							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruПЗ.06.000.0032												Ессеп	руб. на 1 м³	5 682			
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРДКИ, САНТЕХБАКЕНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБО СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ПЛОТЫ	ОТДЕЛКА ВЕНТИЛЯЦИИ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
454,58 8,00%		397,76 7,00%	113,65 2,00%	852,33 15,00%	568,22 10,00%			1818,17 32,00%	1363,72 24,00%					113,65 2,00%		5682,07 100,00%	

Аналоги ЗУ

1.

Защищено | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_36.3_sot_promnaznacheniya_1436729439

Участок 36.3 сот. (промназначения) 10 884 000 ₽

№ 1436729439, размещено 1 июня в 14:31 736 (+4)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

8 927 932-68-39

[Написать сообщение](#)

«Третий Трест - Вся недвижимость» Агентство

Адрес: Башкортостан, Уфа, район Демский, Микрорайон "Яркий", д 1

Площадь: 36.3 сот.

Адрес: Башкортостан, Уфа, район Демский, Микрорайон "Яркий", д 1 [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок в новом микрорайоне "Яркий". Площадь 3 628 кв. м. Разрешенное использование: Торговые комплексы, универмаги. Кадастровый номер: 02:55:050504.2303

[Пожаловаться](#)

Другие объявления агентства «Третий Трест - Вся недвижимость»

ОБСЛУЖИВАНИЕ КОНДИЦИОНЕРОВ
Ремонт Чистка Заправка
[ЗАКАЗАТЬ](#)

2.

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1112127192

Участок 20 сот. (промназначения) 6 000 000 ₽

№ 1112127192, размещено 17 ноября в 16:12 629 (+1)

8 960 380-00-05

[Написать сообщение](#)

Артур
На Avito с июля 2014
Агентство

14 объявлений пользователя

Контактное лицо
Артур

Адрес
Башкортостан, Уфа, г.Уфа.с. Нагаево, ул. Парадная

Кадастровый номер 02:55:040****81** проверен [Посмотреть отчет](#)

Расстояние до города: 1 км; Площадь: 20 сот.

Адрес: Уфа, г.Уфа.с. Нагаево, ул. Парадная [Скрыть карту](#)

TTC
www.tts.ru

Porsche Macan
от 2 910 000 РУБ.
ЛИМИТИРОВАННАЯ ВЕРСИЯ
НА ОСОБЫХ УСЛОВИЯХ.

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1112127192

Участок 20 сот. (промназначения) 6 000 000 ₽

Адрес: Уфа, г.Уфа, с. Нагаево, ул. Парадная



Продается земельный участок в с. Нагаево по ул. Парадная под строительство торгового комплекса, площадь 2002 м2/20 сот./.

Назначение: Торговые комплексы.

Кадастр. номер: 02.55.040610.8176.

Аренда до 05.2020/с пролонгацией/.

Продажа юр. лица

Торг/обмен, выслушаю все предложения.

P.s. Кадастровую стоимость будем снижать в судебном порядке, соответственно снизится арендная плата.

Пожаловаться

Porsche Macan от 2 910 000 РУБ.
ЛИМИТИРОВАННАЯ ВЕРСИЯ НА ОСОБЫХ УСЛОВИЯХ.

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ ОТ 2,86 МЛН РУБ

Квартиры с дизайнерской отделкой от 2,86 млн руб. 4 стиля и 7 видов на любой вкус.

ЖК Видный Город

18% НОВОГОДНИЙ SALE
ДО 18% НОВОГОДНИЙ SALE
КВАРТИРЫ ОТ 2 МЛН РУБ.

Квартиры от 2 млн ₽ в ЖК «Видный Город». Новогодние скидки до 18%. Только до 31 декабря.

ЖК Видный Город

3.

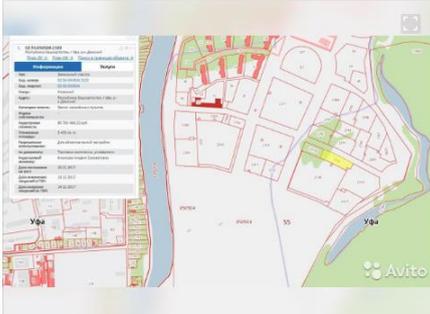
Защищено | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_54.3_sot_promnaznacheniya_1520762633

Все объявления в Уфе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленность

Участок 54.3 сот. (промназначения) 16 299 000 ₽

№ 1520762633, размещено 1 июня в 14:31 684 (+5)

Добавить в избранное | Добавить заметку



Площадь: 54.3 сот.

Адрес: Башкортостан, Уфа, район Демский, Микрорайон "Яркий", д.1

Продается земельный участок в новом микрорайоне "Яркий". Площадь 5 433 кв. м Разрешенное использование: Торговые комплексы, универсамы. Кадастровый номер: 02:55:050504:2320

Пожаловаться

8 927 932-68-39

Написать сообщение

«Третий Трест - Вся недвижимость» Агентство

Адрес: Башкортостан, Уфа, район Демский, Микрорайон "Яркий", д.1

«Третий Трест - Вся недвижимость» «Третий Трест - Вся недвижимость» - агентство недвижимости полного цикла

259 объявлений агентства

PEREHOДИ НА САЙТ И БОЛЕЕ С КОМАНДОЙ JACOBS

Аналоги используемые в обзоре рынка

Продажа

← → ↻ 🏠
🔒 <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/186452212/> 80%
📄 📌 🛒 🇷🇺 🌐 ☰

⚙️ Часто посещаемые 🇷🇺 Главная страница Ян... 📄 Сервисы Яндекс 🌐 Начальная страница
вчера, 19:41 🕒 0 просмотров, 0 за сегодня
🏠 **Платное**

Офис, 103 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, Коммунистическая ул. 92 На карте

[❤️ В избранное](#) [🔗](#) [📷](#) [📄](#) [📌](#) [🔔](#) [👤 Пожаловаться](#)



7 фото

Площадь
103 м²
Этаж
1 из 14
Помещение
Свободно

Продается офис площадью 103 кв.м. по адресу Коммунистическая 92, Кировский р-н. - Коммунальные платежи включены в арендную плату - Электричество оплачивается отдельно - 1 этаж - Чистовая отделка - Все коммуникации центральные - Кондиционер - Много парковки - пр. С.Юлаева в 1 мин, деловой центр в 3 мин на автомобиле. - Сан. узел - Круглосуточный доступ - ОПС

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 347 225-64-43, +7 347 225-65-42
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

10 300 000 Р ↓

100 000 Р за м²

PRO
РОЙ
Агентство недвижимости
271 объявление

+7 347 225-64-43
+7 347 225-65-42

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Яндекс Директ

Запчасти для роликовых коньков
Ликвидация летних коллекций прошлых лет. Скидки до 60%!

← → ↻ 🏠
🔒 <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/186452212/> 80%
📄 📌 🛒 🇷🇺 🌐 ☰

⚙️ Часто посещаемые 🇷🇺 Главная страница Ян... 📄 Сервисы Яндекс 🌐 Начальная страница
Фотографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо

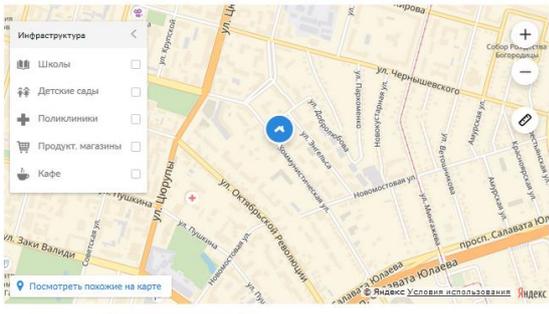
Условия сделки

Цена	10 300 000 Р
Ставка	100 000 Р за м ²
Налог	НДС включен: 1 571 186 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [👤 Пожаловаться](#)

Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, Коммунистическая ул. 92

На карте [🗺️ Планorama](#) [📍 Похожее рядом](#)



Маршруты рядом: [🗺️ GIS](#) [Посмотреть объект на 2GIS](#)

Общая площадь: **103 м²**

Офис, 103 м²

10 300 000 Р ↓

100 000 Р за м²

PRO
РОЙ
Агентство недвижимости
271 объявление

+7 347 225-64-43
+7 347 225-65-42

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Яндекс Директ

Запчасти для роликовых коньков
Ликвидация летних коллекций прошлых лет. Скидки до 60%!

© Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт», тел.: (495) 790-51-18

123

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/166970338/ 80%

Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекс Начальная страница сегодня, 16:02 28 просмотров, 0 за сегодня

Офис (А), 65 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, ул. Цюрупы, 130 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



10 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
65 м ²	1 из 1	Свободно	A

продан презентабельный офис с арендаторами в центре города. Красная линия, высокие потолки 5 м, хорошие рекламные возможности, отдельная входная группа. Полностью оборудован для работы: мебель, оргтехника, дорогой ремонт, все коммуникации. Арендаторы платят арендную плату 85 т.р.

#объект в нашей базе 1284699#

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 347 214-94-98
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

10 500 000 Р ↓

161 538 Р за м²

PRO

Квартал Недвижимость
Агентство недвижимости
1337 объявлений

+7 347 214-94-98

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Риэлто Директ

Аренда склада от собственника

Склад 317 м2 в центре Москвы - 1000 руб/мес. Большие ворота. Бесплатная парковка!

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183914517/ 80%

Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекс Начальная страница сегодня, 01:35 1 просмотр, 0 за сегодня

Офис (А), 376 м²

в торгово-деловом комплексе «Александровский пассаж»

Башкортостан респ., Уфа, р-н Ленинский, мкр. Центр (Ленинский район), ул. Карла Маркса, 20/80 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



7 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
376 м ²	1 из 5	Свободно	A

Продается помещение по ул. Карла Маркса 20. 376 кв.м.

Первый этаж с отдельным входом - фронт-офис 146 кв.м., второй этаж офис - 229,9 кв.м. Презентабельный вход с ул. Чернышевского. Чистовая отделка. СКС. Сервер. Центральное кондиционирование.

Местоположение: рядом расположено в деловом центре города на пересечении улиц Чернышевского и Карла Маркса, рядом центральное отделение РайффайзенБанк

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 347 225-68-98

45 120 000 Р ↓

120 000 Р за м²

Следить за изменением цены

Выполнены НДС

PRO

Центр коммерческой недвижимости
Агентство недвижимости
1306 объявлений

+7 347 225-68-98

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Риэлто Директ

КРОВОСТОК. Летний концерт - 27 июля

Клуб Stray в центре города. Без крыши, без стеновая, без цензуры. Все, как мы любим.

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_neдвижимost/ofisnoe_pomeschenie_103.5_m_v_tsentre_ufy_913911786 80%

Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекс Начальная страница

Офисное помещение, 103.5 м² в Центре Уфы

№ 913911786, размещено 28 мая в 15:02 2905 (+6)

★ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку



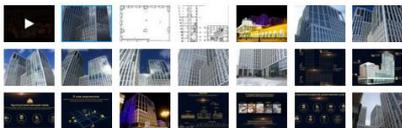
8 963 137-63-69

Написать сообщение

Управляющая компания "Аркада"
Агентство
На Avito с декабря 2013

Контактное лицо
Вадим

Адрес
Россия, Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, Верхнеторговая площадь, 4



Площадь: 103.5 м²

Адрес: Россия, Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, Верхнеторговая площадь, 4 [Скрыть карту](#)



Управляющая компания "Аркада"
ООО "Управляющая компания "Аркада" является одной из крупнейших компаний рынка коммерческой и жилой недвижимости Республики Башкортостан.

136 объявлений агентства

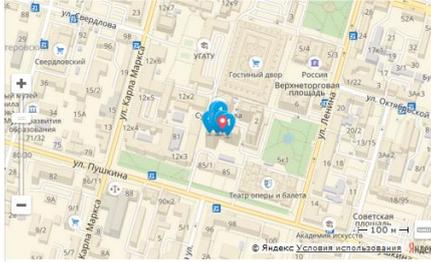
В JAGUAR LAND ROVER EXPERIENCE [ПОДРОБНЕЕ](#)

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_neдвижимost/ofisnoe_pomeschenie_103.5_m_v_tsentre_ufy_913911786 80%

Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекс Начальная страница

★ 📌 Офисное помещение, 103.5 м² в Центре ... 13 455 000 ₽ Вадим 8 963 137-63-69 Написать сообщение

Адрес: Россия, Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, Верхнеторговая площадь, 4 [Скрыть карту](#)



Продается офисное помещение площадью 103,5 кв.м., расположенное на 2 этаже 21этажного комплекса "Верхняя торговая Residence". Свободная планировка. Помещение расположено в историческом центре г. Уфы, Верхнеторговая площадь-4 (Гостинный Двор).

Дом сдан!

отделка черновая (без отделки, без стяжки и штукатурки стен, установлены только радиаторы отопления, входная железная дверь, счетчики индивидуальных приборов учёта).

above & beyond:
ЭКСТРЕМАЛЬНЫЕ ПРИКЛЮЧЕНИЯ 18+

Аренда офиса в БЦ на м. Римская
7811178.ru
Переезд за наш счет. Прямая аренда. Аренда ниже средней рыночной на 30%. Звоните!

Аренда
Свободные площади
Наши объекты
Акции
Адрес и телефон Москва

Риско Директ

Аренда помещений в Торговом Центре
tclever.com



Риско Директ

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nevizhimost/ofisnoe_pomeschenie_239.2_m_tsentr_gostinyy_dvor_917 80% ⋮ ⭐

Часто посещаемые Главная страница Яндекс Сервисы Яндекс Начальная страница

Офисное помещение, 239.2 м² центр Гостинный Двор

№ 917595661, размещено 14 мая в 07:49 ⚡ 2526 (+4)

⭐ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку

31 096 000 ₽ [Сформируйте ипотеку в Тинькофф](#)

8 963 137-63-69

Написать сообщение

Управляющая компания "Аркада"
Агентство
На Avito с декабря 2013 🌟

Контактное лицо
Вадим

Адрес
Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, Верхнеторговая площадь, 4

Управляющая компания "Аркада"
ООО "Управляющая компания "Аркада" является одной из крупнейших компаний рынка коммерческой и жилой недвижимости Республики Башкортостан.

136 объявлений агентства

Площадь: 239.2 м²

Адрес: Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, Верхнеторговая площадь, 4 [Скрыть карту](#)

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nevizhimost/ofisnoe_pomeschenie_239.2_m_tsentr_gostinyy_dvor_917 80% ⋮ ⭐

Часто посещаемые Главная страница Яндекс Сервисы Яндекс Начальная страница

📍 Офисное помещение, 239.2 м² центр Гос... 31 096 000 ₽ Вадим 8 963 137-63-69 Написать сообщение

Продается офисное помещение площадью 239,2 кв.м., расположенное на 2 этаже 21этажного комплекса "Верхняя торговая Residence". Свободная планировка. Офис расположен в историческом центре г. Уфы, Верхнеторговая площадь-4.

Дом сдан!

отделка полустеновая.

Комплекс состоит из трёх башен разной этажности (11, 15 и 21 этажей), которые соединены между собой с 4 по 8 этажи. На первых трёх этажах будут располагаться офисы, которые не пересекаются с жилой частью и имеют отдельный вход и лифты.

Рядом с офисом в шаговой доступности располагаются Гостинный Двор, Театр оперы и балета, театральный сквер, сквер Ленина, парк им. Ленина, Администрация Кировского района, Башкирский мед университет (БГМУ), Авиационный университет (ИГАТУ), Академия искусства и другие значимые объекты деловой инфраструктуры города. Из окон апартаментов открывается удивительный вид на всю красоту г. Уфы. Отделка мест общего пользования согласно дизайн-проекта, панорамное остекление, круглосуточный консьерж-сервис, фитнес центр, система электронного доступа, собственная котельная, опто-волоконные линии связи, цифровое телевидение, огороженная территория, собственный подземный двухуровневый паркинг на 158 мест с возможностью спуститься на лифтах (также имеются в продаже, цены от 1,25 млн.р. до 2 млн.р. в зависимости от площади), комфортные лифты Otis (в каждом из 3х жилых подъездов по 2 лифта, на офисную часть отдельные 2 лифта, всего в комплексе 8 лифтов).

Также в наличии у компании имеются другие помещения различных площадей и планировок. Все подробности по телефону!

Офисы в бизнес центре у метро! [bc-7one.ru](#)

Снять помещение в офисном центре [neo-geo.ru](#)

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183901169/ 80%

Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекс Начальная страница сегодня, 16:43 3 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 152 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, Комсомольская ул., 15 На карте

В избранное Пожаловаться



8 фото

Площадь: **152 м²** Этаж: **1 из 23** Помещение: **Свободно**

Продажа. Помещение в Торговой Галерее "Фестиваль". Пересечение улиц Бессонова и Комсомольская.

- Площадь помещения 152,5 кв.м.
- План помещения залыйный
- Большие окна на ул. Бессонова
- Отдельная входная группа с ул. Бессонова
- Высота потолка 3 метра
- Удобное расположение
- Быстрый доступ к пр. Октября и пр. Салавата Юлаева
- Высокий пешеходный трафик
- Парковка у фасада здания
- Действующий долгосрочный арендатор

19 500 000 Р
128 289 Р за м²

PRO
Центр коммерческой недвижимости
Агентство недвижимости
1306 объявлений

+7 347 225-68-60
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Яндекс Директ

Аренда помещений в Торговом Центре
От собственника. 1 линия. Отдельный вход. Высота. Потолок 3 метра. Арендные каникулы.

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/186451599/ 80%

Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекс Начальная страница вчера, 19:42 3 просмотра, 0 за сегодня

Офис, 180 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, бул. Ибрагимова, 44 На карте

В избранное Пожаловаться



Видео 11 фото

Площадь: **180 м²** Этаж: **1 из 9** Помещение: **Свободно**

Продается офисное помещение с качественным дизайнерским ремонтом, частично с мебелью -5 просторных кабинетов -большая комната для приема пищи(можно сделать из нее еще один кабинет) -сан узел -кладовка -серверная Есть пожарная, охранная сигнализация, интернет, телефон. Удобная парковка и месторасположение. Помещение находится прямо за остановкой.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 347 214-93-43, +7 347 225-65-42
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки
11 млн 19 000 000 Р

19 000 000 Р
105 556 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
РОЙ
Агентство недвижимости
271 объявление

+7 347 214-93-43
+7 347 225-65-42
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Яндекс Директ

Офисы в БЦ «Агат» на Б. Семеновской
40
Перевод за наш счет. Полная аренда. Охрана 24 часа, видео-наблюдение. Звоните!

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/186451599/

Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекс Начальная страница

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо

Цена	19 000 000 Р
Ставка	105 555 Р за м²
Налог	НДС включен: 2 898 305 Р
Тип сделки	Свободная продажа

+7 347 214-93-43, +7 347 225-65-42
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Пожаловаться

Высота потолков 2,8 м

Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, бул. Ибрагимова, 44

На карте Панорама Похожие рядом

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе

Маршруты рядом: GIS Посмотреть объект на 2GIS

Офис, 180 м²

19 000 000 Р
105 556 Р за м²

PRO
РОЙ
Агентство недвижимости
271 объявление

+7 347 214-93-43
+7 347 225-65-42
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Риэлтс Директ

Офисы в БЦ «Агат» на Б. Семеновской 40
Переезд за наш счет. Прямая аренда. Охрана 24 часа, видео-наблюдение. Звоните!

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183901896/

Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекс Начальная страница

сегодня, 10:41 0 просмотров, 0 за сегодня

Офис, 150 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Софьи Перовской, 38 На карте

В избранное

5 фото

Площадь: 150 м² | Этаж: 1 из 3 | Помещение: Свободно

Продается площадь на первом этаже отдельно стоящего здания по адресу: г.Уфа, ул. Софьи Перовской д.38

ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ:
Площадь: 150 кв.м.
Этаж: 1
Высота потолка: 3,10 м
Отделка: Чистовая
Потолок - подвесной (Armstrong)
Пол - ламинат/керамогранит
Стены - окрашены, декоративная штукатурка

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:
Коммуникации: Центральное электроснабжение, водоснабжение, водоотведение.
Парковка: удобный паркинг на прилегающей территории
Здание расположено на красной линии ул.Софьи Перовской, около автобусной остановки "Софьи Перовской", удобное местоположения с точки зрения доступности транспорт

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 347 225-68-98

18 000 000 Р
120 000 Р за м²

PRO
Центр коммерческой недвижимости
Агентство недвижимости
130 объявлений

+7 347 225-68-98
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Риэлтс Директ

Аренда производственных площадей!
Аренда без посредников и комиссий! Снимите выгодно!

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/161747466/

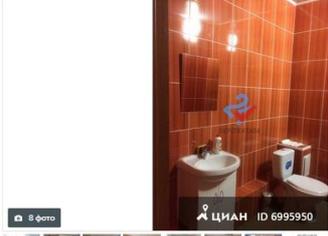
Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекс Начальная страница

вчера, 02:03 23 просмотра, 0 за сегодня

Офис, 119 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, Коммунистическая ул., 92 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



8 фото

ЦИАН ID 6995950

Площадь: 119 м² Этаж: 1 из 14 Помещение: Свободно

Продажа офисное помещение на первом этаже по ул. Коммунистической, 92. Площадь 119,0 кв.м. Характеристики и описание помещения Первый этаж, пристроенный к новому жилому дому ЖК Уфимский Кремль. Отдельная входная группа. Светлое помещение, с большими окнами и санузлом. Практичная и удобная планировка для офиса. Качественный евроремонт. Три кабинета 77 кв.м., 20 кв.м., 15 кв.м. Коммуникации Вентиляция. Охранно-пожарная сигнализация (ОПС). Кондиционер. Месторасположение Помещение расположено в жилом доме, уютное, тихое место в центре города. Удобный проезд. Большая площадь под вывеску, по фасаду. Возможное использование офис, офис продаж, центр детского творчества, салон услуг.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 347 225-64-97
Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	12 637 800 Р
Ставка	106 200 Р за м ²

12 637 800 Р

106 200 Р за м²

100 200 Р за м²

ПЕРСПЕКТИВА 24
Агентство недвижимости
3638 объявлений

+7 347 225-64-97

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Редис Директ

Лазерный станок по дереву
Производство Австрия. Без ремонта до 10 лет. Гарантия 2-4 года.

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/184025863/

Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекс Начальная страница

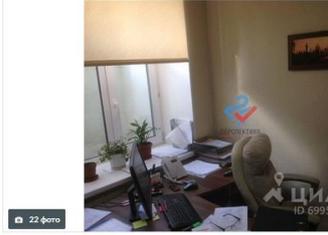
вчера, 19:51 3 просмотра, 0 за сегодня

Офис, 123,7 м²

в здании «на ул. Карла Маркса, 34»

Башкортостан респ., Уфа, р-н Ленинский, мкр. Центр (Ленинский район), ул. Карла Маркса, 34 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



22 фото

ЦИАН ID 6995950

Площадь: 123,7 м² Этаж: -1 из 15 Помещение: Свободно

Продается офисное помещение по ул. К. Маркса 34а Характеристики - офис орен-расе + 2 отдельных кабинета - центр города, статусное место - парковка под шлагбаумом 4 машиноместа - приточно-вытяжная вентиляция - кондиционирование - евроремонт, шкафы купе - шокольный этаж Коммуникации Удобные подъездные пути, доступность, много парковочных мест, жилой район. ОПС, кондиционирование ЗВОНИТЕ!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 347 214-92-94
Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	12 407 110 Р
Ставка	100 300 Р за м ²
Налог	НДС включен

12 407 110 Р

100 300 Р за м²

100 300 Р за м²

ПЕРСПЕКТИВА 24
Агентство недвижимости
3638 объявлений

+7 347 214-92-94

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Редис Директ

Уникальные ручные кромокорезы!
Мощные и надежные ручные кромокорезы! Обработка листов, труб, деталей. Прямые поставки!

https://ufa.dian.ru/sale/commercial/183901847/

Сервисы Яндекс

Офис, 95 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Южный микрорайон, ул. Загира Исмагилова, 15

11 000 000 Р

115 789 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

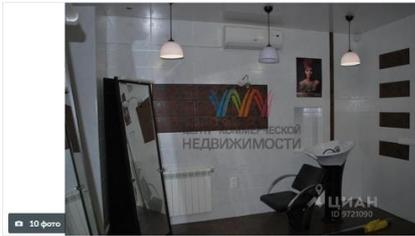
Центр коммерческой недвижимости
Агентство недвижимости
1306 объявлений

+7 347 225-66-58

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Ридейс Директ
Лазерный 3D сканер STONEX X300
Специальное предложение! Комплект с ПО 1.7 млн.р.
Обучение/Гарантия/Сервис



10 фото

Площадь	Этаж	Помещение
95 м ²	1 из 8	Свободно

продается оборудованный салон красоты
адрес: Кировский район, ул. Загира Исмагилова
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:
площадь: 95 м² кабинетная планировка
этаж: 1
вход: отдельный
коммуникации: централизованные, отопление АГВ (собственный котел) кондиционеры, ОПС, охранная сигнализация
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:
выполнен качественный ремонт, есть сауна, массажные столы, парикмахерские кресла. Наличие согласованной вывески
своя парковка у входа, удобные подъездные пути.
Плотный жилой массив, где проживает платежеспособное население.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 347 225-66-58
Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН

https://ufa.dian.ru/sale/commercial/164465454/

Сервисы Яндекс

Свободное назначение, 506 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, ул. Крупской, 4

59 708 000 Р

118 000 Р за м²

Перспектива 24
Агентство недвижимости
3838 объявлений

+7 347 225-60-29

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Ридейс Директ
Кроссовки Asics - 100 моделей
Кроссовки Asics для бега в любых условиях. Хиты и новинки сезона. Размеры в наличии



6 фото

Площадь	Этаж	Помещение
506 м ²	13 из 13	Свободно

Продажа помещения 506 м² по адресу ул. Крупской, 4 ПЛОЩАДЬ 506 м². ХАРАКТЕРИСТИКИ И ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ - помещение расположено на 2-м этаже (1 и 2 этаж) пристрой к жилому 8-этажному дому - 2 входные группы (с Коммунистической и с Крупской) - высота потолка 3,3 м. - стильный фасад - большие окна - отличные рекламные возможности. КОММУНИКАЦИИ подведены все необходимые коммуникации, выделенная мощность 15 кВт с возможностью увеличения.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОКРУЖЕНИЕ Помещение расположено в административно деловом и историческом центре города: в шаговой доступности находятся жилые скверы, административные учреждения (Налоговая служба, МВД, Министерство юстиции, Главпочтамт), остановки транспорта, многие учебные заведения УГАТУ БашГУ, медицинский и педагогический университеты, бассейн, многочисленные офисы, магазины ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА Удобная транспортная доступность оживленный пешеходный трафик стильное здание возможность выделенных парковочных мест
ВОЗМОЖНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ Ресторан, клуб, банк, офис, аптека, галерея, салон, страховая компания

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 347 225-60-29
Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН

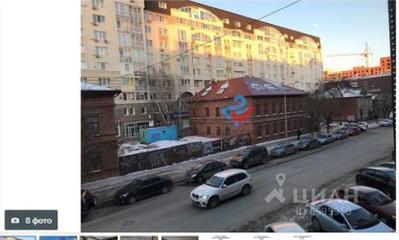
Условия сделки

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/182665381/ 70%

Сервисы Яндекс

Офис, 550,2 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Ленинский, мкр. Центр (Ленинский район), ул. Чернышевского, 71. На карте



Площадь: 550,2 м² | Этаж: 1 из 3 | Помещение: Свободно

Продается отдельно стоящее здание по ул. Чернышевского 71 – общая площадь 550,2 кв.м., 3 этажа; черновая отделка; – все центральные коммуникации; – удобное расположение в деловом центре города; – большой фасад; – отличные рекламные возможности; – значительный автомобильный и пешеходный трафик.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 347 225-68-55

Условия сделки

Цена	76 700 000 ₽
Ставка	139 403 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 11 700 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

76 700 000 ₽
139 404 ₽ за м²

PRO
Перспектива 24
Агентство недвижимости
3638 объявлений
+7 347 225-68-55
Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

Риэлтор Директ
Снять офис в аренду в БЦ «NEO GEO»
Аренда офисов с rateчотом от 10 000 руб./м² в год. М. Казукова. Идеи на выходные!

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183916062/ 70%

Сервисы Яндекс

Свободное назначение, 900 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Степана Кузкина, 35/1. На карте



Площадь: 900 м² | Этаж: -1 из 3 | Помещение: Свободно

Действующий ресторанный бизнес в южной части города, общая площадь здания 900 кв.м., 4 этажа, 2 отдельные входные группы, пожарно-охранная сигнализация, 80 кВт, кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, промышленная канализация. Земельный участок 2450 кв.м. (аренда).

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 347 214-90-94

Условия сделки

Цена	98 000 000 ₽
Ставка	108 888 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 14 949 152 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

98 000 000 ₽
108 889 ₽ за м²

PRO
Центр коммерческой недвижимости
Агентство недвижимости
1306 объявлений
+7 347 214-90-94
Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

Риэлтор Директ
Распродажа участков у моря!
Крупнейшая база участков: Ашга, Утриш, Сухои. Цены снижены только 2 дня! Торописка!

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/185154446/

Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекс Начальная страница
сегодня, 14:44 8 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 637 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, ул. Пушкина, 109 На карте

В избранное Пожаловаться



4 фото

Площадь: **637 м²** Этаж: **1 из 1** Помещение: **Занято**

Продается помещение общей площадью 637. По адресу Пушкина 109. Отдельная входная группа. Возможность размещения вывески на фасаде здания

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 917 737-21-89
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	63 720 000 ₽
Ставка	100 031 ₽ за м ²

63 720 000 ₽
100 031 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ПРО
Бизнес недвижимость
Агентство недвижимости
54 объявления
+7 917 737-21-89
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение

Яндекс Директ
Скидки до 44% на Спортивную Обувь
Кроссовки для различных сезонов. Мужские и женские. Помощь в подборе!

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/173560223/

Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекс Начальная страница
6 апр, 11:11 29 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение (В), 112 м²

в офисном здании «на ул. Ленина, 32»
Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, ул. Ленина, 32 На карте

В избранное Пожаловаться



3 фото

Площадь: **112 м²** Этаж: **1 из 5** Помещение: **Занято до марта 2018** Класс: **В**

Назначение: свободное назначение, банк, салон красоты, бар, кафе/ресторан, кальянная, кондитерская, медицинский центр, офис, зубная поликлиника, сра салон

Яндекс Условия использования
100 м
1
Показано из
Продан помещение в центре города в зоне высокой проходимости. Помещение имеет два отдельных входа. Имеется санузел. В настоящее время сдаётся в аренду под торговлю. Возможно использование под учреждения общепита, магазин, специализированные медицинские товары и пр. На прилегающей территории достаточно парковочных мест. Продажа от собственника. Посредникам не беспокоить. Возможность рассрочки, ипотека. Торг уместен.

12 000 000 ₽
107 143 ₽ за м²
ID 15282840
+7 924 215-03-00
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Яндекс Директ
Купите готовый бизнес от 190 000 р.
Франшиза в коммерческой недвижимости. Доход от 130 000 р. в первом 6 мес.

Защищено | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_977002751

Сервисы | Mail.Ru | Каталог Софта | Dr.Web CureIt! | Удаленная работа | Альтернативный в... | Яндекс.Карты | Другие закладки

Все объявления в Уфе / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

Офисное помещение

№ 977002751, размещено 1 июня в 11:01 | 64 (+16)

35 000 000 ₽

Оформить ипотеку в Тинькофф

Добавить в избранное | Добавить заметку



8 961 357-62-88

Написать сообщение

Игорь
Частное лицо
На Avito с июля 2016
Завершено 10 объявлений
4 объявления пользователя

Адрес
Республика Башкортостан, Уфа, район Ленинский, улица Мустая Карима, 41

Площадь: 248,6 м²

Адрес: Республика Башкортостан, Уфа, район Ленинский, улица Мустая Карима, 41 | [Посмотреть карту](#)

Продаётся офисное помещение. Торг уместен.

Вконтакте | Одноклассники | Facebook | Google+ | Twitter | YouTube | Instagram

Пожаловаться

ВСЕ БИЛЕТЫ KASSIR.RU
КРАСНАЯ ПЛОЩАДЬ + 13 ИЮНЯ
ЗВЁЗДЫ МИРОВОЙ СЦЕНЫ!
ДЕНИС МАЦУЕВ
ВАЛЕРИЙ ГЕРГИЕВ
АННА НЕТРЕБКО

КРОВОСТОК. Летний концерт
27 ИЮЛЯ
red-summer.ru

Защищено | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_515.3_m_1622392994

Сервисы | Mail.Ru | Каталог Софта | Dr.Web CureIt! | Удаленная работа | Альтернативный в... | Яндекс.Карты | Другие закладки

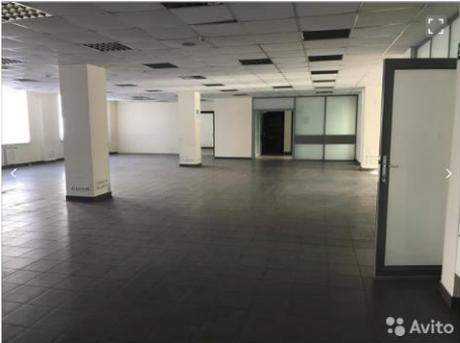
Офисное помещение, 515.3 м²

№ 1622392994, размещено 23 мая в 14:38 | 570 (+7)

150 000 ₽ за м²

Ипотека в Тинькофф

Добавить в избранное | Добавить заметку



8 905 309-65-65

Написать сообщение

КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость Агентство

Контактное лицо
Олег Корнеев

Адрес
Республика Башкортостан, Уфа, район Ленинский, улица Карла Маркса, 20/80

Площадь: 515,3 м²

Адрес: Республика Башкортостан, Уфа, район Ленинский, улица Карла Маркса, 20/80 | [Посмотреть карту](#)

Продаётся офисное помещение в деловом центре А-класса, центр города. Расположено на первом этаже ТЛК «Алексанлполюский Пассаж».

242 объявления агентства

ВСЕ БИЛЕТЫ KASSIR.RU
КРАСНАЯ ПЛОЩАДЬ
13 ИЮНЯ
ЗВЁЗДЫ МИРОВОЙ СЦЕНЫ!

Защищено | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nevizhiznost/ofisnoe_pomeschenie_515.3_m_1622392994

Сервисы Mail.Ru Каталог Софта Dr.Web CureIt! Удаленная работа Альтернативный в. Яндекс.Карты Другие закладки

Офисное помещение, 515.3 м² 150 000 ₽ за м² Олег Корнеев 8 905 309-65-65 Написать сообщение

Отдельный вход с красной линии ул. Карла Маркса
Кабинетно-коридорная планировка
4 эт. - 515,3 кв.м.
Высота потолка 3 м
Серверная
Кондиционирование индивидуальное
Приточно-вытяжная вентиляция
Звукоизоляция
Внутренняя отделка Евро
Управляющая компания
Видеонаблюдение по периметру здания, центральная охрана на входе (шлагбаум), система контроля доступа (СКД), охранная сигнализация
Пожарная сигнализация (общая система оповещения о пожаре)
Все интернет провайдеры, операторы телефонной связи
Подъездные пути с улиц Ленина, Мустая Карима, Чернышевского, Карла Маркса Остановки общественного транспорта: ост. Гостинный двор, ост. Гостиница Башкортостан, ост. ЦУМ, ост. Агентство Аэрофлота
В ТДК «Александровский пассаж» в настоящее время работают: ресторан французской кухни «La Ruche», ресторан – бильярдный клуб «Соло», ЗАО «Райффайзенбанк Австрия», ОАО АКБ «РОСБАНК» (бывший «Сосыеде Женефаль Восток» Франция), Банк «Хоум Кредит энд Финанс банк», ЗАО «Делойт и Туш СНГ», ООО «НОРД плюс» (LG), ОАО «Московский ювелирный завод», ООО «АльстомРусГидроЭнерджи» и т.д.

Поделиться

Другие объявления агентства **КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость**

Купите здание в Москве profzem.ru

КРОВОТОК. Летний концерт 27 июля red-summer.ru

Защищено | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nevizhiznost/g.ufa_ul.mendeleeva_130_-480_m_1615772832

Сервисы Mail.Ru Каталог Софта Dr.Web CureIt! Удаленная работа Альтернативный в. Яндекс.Карты Другие закладки

Г.Уфа, ул.Менделеева, 130 - 480 м² 100 000 000 ₽ № 1615772832, размещено 21 мая в 14:37 116 (+7) Ипотека в Тинькофф

Добавить в избранное Добавить заметку

8 917 800-86-13 Написать сообщение

ООО Шесть на Девять Агентство На Avito с марта 2009 Завершено 4 объявления 8 объявлений пользователя

Контактное лицо Собственник Адрес: Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, улица Менделеева, 130

Площадь: 480 м² Адрес: Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, улица Менделеева, 130 Посмотреть карту

Помещение находится в непосредственной близости к остановке общественного транспорта, удобные подъездные пути. Место отличается высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Мы всегда готовы обсудить вопросы, возникающие в ходе осуществления договорных отношений, выслушать предложения наших клиентов.

Поделиться

ВСЕ БИЛЕТЫ KASSIR.RU КРАСНАЯ ПЛОЩАДЬ • 13 ИЮНЯ ЗВЁЗДЫ МИРОВОЙ СЦЕНЫ ДЕНИС МАЦУЕВ ВАЛЕРИЙ ГЕРГИЕВ АННА НЕТРЕБКО

Купите здание в Москве profzem.ru

Аренда

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_203_m_1031530283

Сервисы Mail.Ru Каталог Софта Dr.Web CureIt! Филитали Удаленная работа 10 возможностей Альтернативный в Другие закладки

★ Торговое помещение, 203 м²

№ 1031530283, размещено вчера в 13:31 126 (+13)

380 000 ₪ в месяц
Залог 380 000 ₪

8 937 333-01-33

Написать сообщение



КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость Агентство

Контактное лицо
Коммерческий отдел

Адрес
Башкортостан, Уфа р-н Кировский, г. Уфа, ул. Менделеева 137

КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость

Никакой комиссии для клиентов. Мы найдем дом для вашего Бизнеса!
Работаем 24/7, более 2000 объектов на нашем сайте. Звоните!

531 объявление агентства

Площадь: 203 м²

Адрес: Уфа, р-н Кировский, г. Уфа, ул. Менделеева 137 [Посмотреть карту](#)

Объявление закрыто

https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_88_kv_m_po_ul_pushkina_158482471 80%

Часто посещаемые Главная страница Яндекс Начальная страница

Торговое помещение 88 кв.м. по ул. Пушкина

№ 1584824712, размещено вчера в 16:27 52 (+16)

Добавить в избранное Добавить заметку

88 000 ₪ в месяц
Залог 88 000 ₪

8 937 335-16-00

Написать сообщение



Центр коммерческой недвижимости Агентство

Контактное лицо
Глухова Екатерина

Адрес
Башкортостан, Уфа, Пушкина ул 45/1

В JAGUAR LAND ROVER EXPERIENCE

Аренда помещений в Торговом Центре

Площадь: 88 м²

Адрес: Уфа, р-н Кировский, Пушкина ул 45/1 [Скрыть карту](#)



https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_88_kv_m_po_ul_pushkina_15848247 80%

Часто посещаемые Главная страница Яндекс Сервисы Яндекс Начальная страница

Торговое помещение 88 кв. м. по ул. Пу... 88 000 Р в месяц Глухова Екатерина 8 937 335-16-00 Написать сообщение





Назначение: Административно-торговое
 Адрес: г. Уфа, Кировский район, Пушкина 45/1
 Этаж: 1
 Площадь: 88 кв. м.
 План помещения: свободный
 Входные группы: центральная входная группы с ул. Пушкина
 Высота потолка: 3.2 м.
 Электрическая мощность: 15 кВт
 Собственник: ИП
 Местоположение: центр города, в непосредственной близости, рядом расположены КБ Огни Москвы, фитнес-клуб Pushkin, сеть супермаркетов Дворик, магазин керамической плитки.
 Ремонт: чистовая под арендатора.
 Стоимость: НДС не облагается, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно.

Аренда Помещений. Комиссия 0%!
 ekuarenda.ru

https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_v_tts_yay_parkhomenko_156_992898572 90%

Часто посещаемые Главная страница Яндекс Сервисы Яндекс Начальная страница

Торговое помещение в ТЦ "Яй" Пархоменко 156 2 500 Р в месяц за м² Без залога

№ 992898572, размещено 8 мая в 13:14 1966 (+4)
 Добавить в избранное Добавить заметку



8 927 966-30-30
 Написать сообщение

КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость Агентство
 Контактное лицо: Филипов Артем Петрович
 Адрес: Башкортостан, Уфа, Пархоменко улица, 156

КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость
 Мы найдем дом для вашего Бизнеса! Работаем 24/7, более 2000 объектов на нашем сайте.

241 объявление агентства

Франшиза от молодого миллионера!

Площадь: 44 м²
 Адрес: Уфа, р-н Советский, Пархоменко улица, 156 Скрыть карту

https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nevizhimost/torgovoe_pomeschenie_v_ts_yay_parhomenko_156_9928985 90%

Часто посещаемые Главная страница Яндекс Сервисы Яндекс Начальная страница

Торговое помещение в ТЦ "Яй" Пархомен... 2 500 Р в месяц за м² Филипп Артем Петрович 8 927 966-30-30 Написать сообщение

Адрес: Уфа, р-н Советский, Пархоменко улица, 156 Скрыть карту



Сдается торговое помещение в ТЦ ЯЙ по ул. Пархоменко, д. 156. Помещение находится на перекрестке ул. Пархоменко и Ибрагимова.

Технические особенности:

- площадь 43,9 кв. м,
- 1 этаж - свободная планировка
- чистовая отделка
- собственная парковка на 1000 машиномест
- вход с парковки перед магазином Лента
- центральная система вентиляции и кондиционирования - современные системы охраны
- коммуналка по факту потребления, в аренду входит ОРЕХ

Без комиссии для арендаторов! Более 2000 объектов на нашем сайте.
Площадь: 43.90

241 объявление агентства

Франшиза от молодого миллионера! franchising5.su

Франшиза с прибылью 270 000 руб/мес. smartoptik.ru

КРОВОСТОК. Летний концерт 27 июля red-summer.ru

https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nevizhimost/arenda_3034_kv_m_po_adresu_lenina_321_1348754209 80%

Часто посещаемые Главная страница Яндекс Сервисы Яндекс Начальная страница

Аренда 303,4 кв.м. по адресу Ленина, 32/1 394 420 Р в месяц Без залога

№ 1348754209, размещено вчера в 16:20 30 (+9)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 961 366-11-66

Агентство недвижимости ТЕОРЕМА
Агентство
На Avito с марта 2013

Контактное лицо
Регина Абзалова

Адрес
Башкортостан, Уфа, Ленина улица, 32/1

Площадь: 303 м²

Адрес: Уфа, р-н Ленинский, Ленина улица, 32/1 Посмотреть карту

В центре города сдается в аренду недвижимое имущество 303,4 кв.м. по адресу Ленина, 32/1. Соседство Стоку реорле, Vozduh, ресторан Дуслык, кинотеатр Родина. Чистовая отделка, витражные окна, отдельный вход, 2 входные группы. Кондиционирование. Большие рекламные возможности. Доступ в помещение круглосуточный, парковка со шлагбаумом. Площадь: 303.40

Аренда помещений в Торговом Центре lcclavier.com

https://ufa.dian.ru/rent/commercial/166386821/

Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекс Начальная страница

сегодня, 16:04 22 просмотра, 0 за сегодня

Торговая площадь, 253 м²
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Лесопарковый, ул. 50 лет СССР На карте

В избранное Пожаловаться



6 фото

Площадь: **253 м²** Этаж: **2 из 3** Помещение: **Свободно**

Сдаются в аренду торгово-офисные помещения по ул. 50 лет СССР в отдельно стоящем здании.

2-ой этаж 253кв.м. 3-ий этаж 226кв.м. с балконом 10кв.м. Цокольный этаж 160кв.м. Возможность сдачи площади по частично, установки перегородок.

На каждом этаже: 2 входные группы, 2 санузла, комната уборочного инвентаря.

Красная линия, пешеходный и автомобильный трафик, 1мин. от остановки общественного транспорта.

Рядом: театр "Нур", Макдоналдс, завод, Промсвязь, заправка, пр-т С.Юлаева, пр-т Октября.

Все подробности по телефону, Звоните!

#объект в нашей базе 853378#

379 500 ₽/мес.
 18 000 ₽ за м² в год

PRO
Квартал Недвижимость
 Агентство недвижимости
 1337 объявлений

+7 347 225-63-64
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Яндекс Директ
Кроссовки Филип Плейн - 14 990 руб!
 Акция! Доставка на следующий день! Фирменные кроссовки Philipp Plein! Гарантия 3!
 Скидка 50%! (временная гарантия) (Обмен 14 дней)
 Доставка 0 руб!
 philipplein.ru Адрес и телефон Москва

https://ufa.dian.ru/rent/commercial/187811747/

Часто посещаемые Главная страница Ян... Сервисы Яндекс Начальная страница

вчера, 13:23 1 просмотр, 0 за сегодня

Торговая площадь (В), от 15 до 290 м²
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Лесопарковый, ул. 50 лет СССР. 41к2 На карте

В избранное Пожаловаться



10 фото

Площадь: **от 15 до 290 м²** Этаж: **2 из 5** Помещение: **Свободно** Класс: **В**

Аренда офиса по адресу ул. 50 лет СССР, д. 41, общей площадью 200 кв. м., 2, этаж. Помещение новое, современное, оборудованное всей необходимой инфраструктурой, имеет общий вход и отдельный пожарный вход, свободную планировку, потолок 4 м., 100 кВт, с/у, серверные, электрошитовые, душ, интернет, телефон, кондиционер, вентиляция, отличный вид из окон, парковка общая-стихийная.

ост. Театр НУР, закусочная "Макдоналдс", завод "Промсвязь", БЦ "Промсвязь", спортивно-оздоровительный комплекс "Салават Юлаев", кафе "Мокко", супермаркеты "Магнит", "Полушка", "Байрам", типография, рекламные и дизайнерские агентства, жилой массив, сквер.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 937 150-15-04
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

от 22 500 до 435 000 ₽/мес.
 18 000 ₽ за м² в год

PRO
Global-Недвижимость
 Агентство недвижимости
 32 объявления

+7 937 150-15-04
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Яндекс Директ
Аренда офисов 300-500 м²
 Только до 31.05! Офис с ремонтом от 375 руб/м². Забронируйте выгодное предложение!
 Офисы ЮВАО Акции Офисы ЗАО Наши объекты
 zu-zen@yandex.ru

https://ufa.cian.ru/rent/commercial/170950919/

Объявление снято с публикации

Торговая площадь, 16 м²

в торговом доме «Тополя»

Башкортостан респ., Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. Черниковка (Орджоникидзевский район), ул. Коммунаров, 61

Площадь	Этаж	Помещение
16 м ²	1 из 3	Свободно

Сдается в аренду торговая площадь 16 м² в торговом доме "Тополя", проходимость высокая, 5 входных групп на этаж.

Показать информацию

Условия сделки			
Цена	24 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	18 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

+7 917 753-15-12, +7 347 265-44-93

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Пожалуйста

Тип помещения	в торговом комплексе
Высота потолков	3 м
Состояние	Типовой ремонт

24 000 Р/мес.

18 000 Р за м² в год

РБО

Тополя

Агентство недвижимости

Рядом Директ

Аренда торговых площадей в ТЦ!

Выпьем условия аренды! Подберем лучшее помещение под Ваши требования

https://ufa.cian.ru/rent/commercial/169334069/

Торговая площадь (В), 30 м²

в торговом центре «Сипайловский»

Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, ул. Маршала Жукова, 10 На карте

В избранное



3 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
30 м ²	1 из 3	Свободно	В

Предлагается в аренду торговое помещение по адресу: Жукова 10. ТСК Сипайловский. Общая площадь 30 кв.м. Большой трафик! Возможен торг.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 917 737-21-89

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	74 340 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
------	---------------	------------	---------------

74 340 Р/мес.

29 736 Р за м² в год

РБО

Бизнес недвижимость

Агентство недвижимости

54 объявления

+7 917 737-21-89

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Земельные участки

Защищено | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_1039670472

Сервисы Mail.Ru Каталог Софта Dr.Web CureIt! Удаленная работа Альтернативный Яндекс.Карты

Вс: 0 20 кг. Купить за 1 000 руб.

Все объявления в Уфе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленность

Участок 11 сот. (промназначения)

№ 1039670472, размещено 26 мая в 17:31 • 2091 (+5)

10 000 000 ₽

Сформируйте ипотеку в Тинькофф

Добавить в избранное Добавить заметку

Площадь: 11 сот.

Адрес: Уфа, р-н Кировский, ул Пугачева [Скрыть карту](#)



8 917 471-13-81

Написать сообщение

ООО Частное лицо На Avito с марта 2017

Адрес Башкортостан, Уфа, ул Пугачева

СРОЧНО продается, КРАСНАЯ ЛИНИЯ...перекресток пугачева армаевская, участок 11 соток, в собственности, под автосервис, автозаправку, автомойку. Хороший ТОРГ

Обратный звонок для сайта! enyubox.io

Похожие объявления

Защищено | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_301828336

Сервисы Mail.Ru Каталог Софта Dr.Web CureIt! Удаленная работа Альтернативный Яндекс.Карты

Участок 50 сот. (промназначения)

№ 301828336, размещено 21 мая в 08:30 • 8067 (+3)

12 500 000 ₽

На жд до зарплаты

Добавить в избранное Добавить заметку



8 987 599-05-99

Написать сообщение

Александр Агентство На Avito с марта 2013 Завершено 56 объявлений

18 объявлений пользователя

Контактное лицо Александр

Адрес г. Уфа, район Орджоникидзевский, ул. Ульяновых, 65/3

Площадь: 50 сот.

Адрес: г. Уфа, район Орджоникидзевский, ул. Ульяновых, 65/3 [Посмотреть карту](#)

Собственник продает земельный участок. Местонахождение: г. Уфа, ул. Ульяновых, 65/3, от Колхозного рынка 500 м. Имеется свидетельство о праве собственности. На территории дорога асфальтирована, все коммуникации: вода, электричество, канализация, теплофикационная вода, интернет, телефония Уфанет. Все коммуникации в собственности. В настоящее время в 150 м находится действующая жд ветка. В 2011 г. на территории земельного участка заходило 3 туликовые жд ветки. В 2012 г. они были демонтированы и сданы на металлолом. Есть возможность все 3 жд ветки восстановить и узаконить их в собственность, т.к. они конечные (жд тулик).

ПАРК МИРА БИЗНЕС-КВАРТАЛ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА ОФИСЫ С ОТДЕЛКОЙ ОТ 33м²

Самокат с дисковыми тормозами 6490р urban-pro.ssmokat-bro.ru

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot_promnaznacheniya_1176962802

Участок 29 сот. (промназначения) 45 000 000 ₽
 № 1176962802, размещено 20 ноября в 09:25 397 (+7)



Площадь: 29 сот.

Адрес: Уфа, р-н Ленинский, ул. Коммунистическая, 51 [Скрыть карту](#)

8 917 781-22-50

[Написать сообщение](#)

«Квартал - Недвижимость»
 На Avito с сентября 2012
 Агентство

Контактное лицо
 виталий

Адрес
 Башкортостан, Уфа р-н Ленинский, ул. Коммунистическая, 51

«Квартал - Недвижимость»
 Вторичная, первичная и коммерческая недвижимость. Являемся официальными партнерами большинства банков и застройщиков.

1062 объявления агентства

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot_promnaznacheniya_1176962802

Участок 29 сот. (промназначения) 45 000 000 ₽

Строим СИП дома на века!

Надежные дома от производителя

HotWell [Оставить заявку](#)

Предлагаем Вам рассмотреть возможность приобретения проекта строительства административного здания в квартале № 421, ограниченного улицами: Коммунистическая, Чернышевского, М. Карима и Ленина.

Описание объекта:

Общая площадь здания - 5185, 22 кв. м.;
 Площадь земельного участка – 2 981 кв. м.;
 5 этажей и подземный паркинг;
 Парковка на 51 м/м; в т.ч. подземный паркинг 22 м/м.

Текущая ситуация по проекту:

Площадка подготовлена под строительство: снесены старые постройки, вывезен весь строительный мусор, территория огорожена забором из профнастила;

Построена и введена в эксплуатацию трансформаторная подстанция 2 БКТП - 630 кВА, Свидетельство о государственной регистрации прав от 13.04.2015 г. № 02-04/101-04/201/037/2015-9396/1.

Получены следующие технические условия:

1. ОАО «Газ Сервис» - ТУ № 1085 от 30.06.2008г. на 124, 65 тыс. м3/год;
2. МУП «Уфаводоканал» - ТУ 13-3/17 от 17.01.2008г. на подключение к сетям водоснабжения канализации с расходом воды 9 м3 /сут.;
3. ООО «БашРЭС» - ТУ 146/1-2501-958-153/СПП от 24.04.2009г. на присоединение электроустановок к эл. сетям 6 кв, подтвержденная отпускная мощность от подстанции 160 кВт.

Стоимость - 45 млн.р.

Я шью оригинальные сумки и портфели из кожи. На заказ от 2 дней. Также есть готовые вещи.

Веб77 [САЙТ](#)

Купить фары DEPO - Огромный выбор.

AUTO3N [САЙТ](#)

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_12.1_sot_promnaznacheniya_860677310

Участок 12.1 сот. (промназначения) 5 000 000 ₽
 № 860677310, размещено 7 ноября в 14:15 1670 (+15)



8 905 005-29-24

Написать сообщение

Недвижимость-Актив
 На Avito с июня 2011
 Агентство

6 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Салават Юлаевич

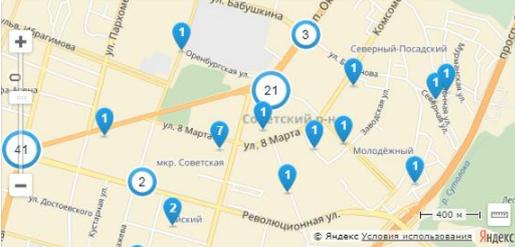
Адрес
 Башкортостан, Уфа р-н Кировский, мкр. Колгуевский

Площадь: 12.1 сот.

Адрес: Уфа, р-н Кировский, мкр. Колгуевский Скрыть карту

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_12.1_sot_promnaznacheniya_860677310

Участок 12.1 сот. (промназначения) 5 000 000 ₽ Салават Юлаевич 8 905 005-29-24 Написать сообщение



Выгодное и единственное предложение. Низкая цена.
 Продаются два смежных участка общей площадью 1205 кв. м. Территория огорожена бетонными блоками ФБС. Останутся в подарок.
 Привлекательное место для расположения торгового центра, торгового-сервисного здания; многоквартирного малоэтажного жилого дома; автокомплекса с подземным паркингом, сервисом и мойкой в крупном жилом массиве по ул. Файзи Гаскарова.
 Как вариант: Цокольный этаж - сервисно-бытовые услуги: химчистка, банный комплекс и др.
 1 этаж - продуктовой супермаркет. Очень выгодно сдать крупным федеральным и региональным сетям: Магнит, Пятёрочка, Монетка, Красное & Белое, Байрам, Полушка и др. Рядом в шаговой доступности супермаркеты и другие сервисно-бытовые компании отсутствуют.
 2 этаж - частный детский сад, салон красоты и др.
 Выигрышное предложение при высоком дефиците подобных земельных участков.
 Рассмотрю варианты обмена на недвижимость, автомобиль с соответствующей доплатой.
 Звоните, пишите.

Не покупай полис КАСКО
 Пока не узнаешь цены в Тинькофф. Рассчитай КАСКО за 2 мин.

Adidas Кроссовки Stan Smith Winter
 adidas.ru САЙТ

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1112127192

Участок 20 сот. (промназначения) 6 000 000 ₽

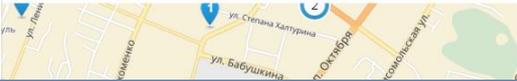
№ 1112127192, размещено 17 ноября в 16:12 629 (+1)



Кадастровый номер 02:55:040****81** проверен Посмотреть отчет

Расстояние до города: 1 км; Площадь: 20 сот.

Адрес: Уфа, г.Уфа, с. Нагаево, ул Парадная Скрыть карту



8 960 380-00-05

Написать сообщение

Артур
На Avito с июля 2014
Агентство A

14 объявлений пользователя

Контактное лицо
Артур
Адрес
Башкортостан, Уфа, г.Уфа, с. Нагаево, ул Парадная

TTC
www.tts.ru



Porsche Macan от 2 910 000 РУБ.
ЛИМИТИРОВАННАЯ ВЕРСИЯ НА ОСОБЫХ УСЛОВИЯХ.

[ПЕРЕЙТИ НА САЙТ](#)

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ ОТ 2,86 МЛН РУБ



Квартиры с дизайнерской отделкой от 2,86 млн руб. 4 стиля и 7 видов на любой вкус.

ЖК Видный Город САЙТ

18% НОВОГОДНИЙ SALE

КВАРТИРЫ ОТ 2 МЛН РУБ.



Квартиры от 2 млн ₽ в ЖК «Видный Город». Новогодние скидки до 18%. Только до 31 декабря.

ЖК Видный Город САЙТ

Адрес: Уфа, г.Уфа, с. Нагаево, ул Парадная Скрыть карту



Продается земельный участок в с. Нагаево по ул.Парадная под строительство торгового комплекса, площадь 2002 м2/20 сот./.

Назначение: Торговые комплексы.
Кадастр.номер: 02:55:040610:8176.
Аренда до 05.2020/с пролонгацией.
Продажа юр.лица
Торг/обмен, выслушаю все предложения.
P.s. Кадастровую стоимость будем снижать в судебном порядке, соответственно снизится арендная плата.

[Пожаловаться](#)

Porsche Macan от 2 910 000 РУБ.
ЛИМИТИРОВАННАЯ ВЕРСИЯ НА ОСОБЫХ УСЛОВИЯХ.

[ПЕРЕЙТИ НА САЙТ](#)

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ ОТ 2,86 МЛН РУБ



Квартиры с дизайнерской отделкой от 2,86 млн руб. 4 стиля и 7 видов на любой вкус.

ЖК Видный Город САЙТ

18% НОВОГОДНИЙ SALE

КВАРТИРЫ ОТ 2 МЛН РУБ.



Квартиры от 2 млн ₽ в ЖК «Видный Город». Новогодние скидки до 18%. Только до 31 декабря.

ЖК Видный Город САЙТ

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_14.9_sot_promnaznacheniya_1000159418

Участок 14.9 сот. (промназначения) 25 000 000 ₽
 № 1000159418, размещено 9 ноября в 12:26 721 (+11)



8 917 349-88-94

Написать сообщение

Юлия
 На Avito с января 2012
 Агентство

26 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Юлия

Адрес
 Башкортостан, Уфа р-н Октябрьский,
 Республика Башкортостан, Уфа, улица
 Академика Королева, 25



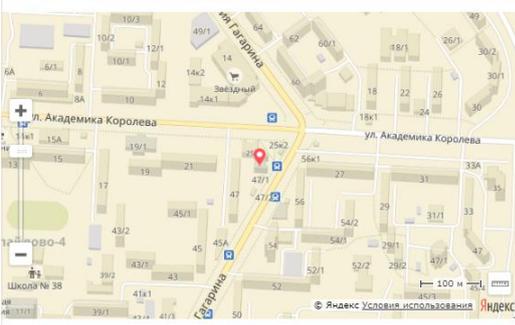
Площадь: 14.9 сот.

Адрес: Уфа, р-н Октябрьский, Республика Башкортостан, Уфа, улица

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_14.9_sot_promnaznacheniya_1000159418

Участок 14.9 сот. (промназначения) 25 000 000 ₽ Юлия 8 917 349-88-94 Написать сообщение

Адрес: Уфа, р-н Октябрьский, Республика Башкортостан, Уфа, улица Академика Королева, 25 [Скрыть карту](#)



Продается земельный участок по переуступке права Аренды, 15 сот. под строительство тск Королева 25 за ЦДТ САЛЯМ. Забор, геодезические и изыскательные работы сделаны, есть проект, техусловия. Кадастровый номер 02:55:020504:186. Назначение земли под предпринимательскую деятельность.

Показать

Похожие объявления




Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1191551979

Сервисы Mail.Ru Каталог Софта Dr.Web CureIt! Филлипы Удаленная работа 10 возможностей Альтернативный е... Другие закладки

Все объявления в Уфе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленные

Назад Следующее →

Участок 10 сот. (промназначения) 9 800 000 ₽

№ 1191551979, размещено 3 ноября в 13:03 240 (+3)

Площадь: 10 сот.

Адрес: Уфа, р-н Ленинский, Базисный проезд [Скрыть карту](#)



Продается земельный участок 10 соток для проектирования и строительства станции технического обслуживания автомобилей с автоматикой.

8 987 583-08-88

[Написать сообщение](#)

Агентство недвижимости Профи
На Avito с марта 2011
Агентство

Контактное лицо
Ярослав

Адрес
Башкортостан, Уфа р-н Ленинский, Базисный проезд

Агентство недвижимости Профи
Профи-двигаем недвижимое!!!



65 объявлений агентства

[Пожаловаться](#)

[БИНБАНК](#)

Другие объявления агентства [Агентство недвижимости Профи](#)

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_promnaznacheniya_1107345045

Сервисы Mail.Ru Каталог Софта Dr.Web CureIt! Филлипы Удаленная работа 10 возможностей Альтернативный е... Другие закладки

Участок 7 сот. (промназначения) 1 500 000 ₽

№ 1107345045, размещено 3 ноября в 07:40 287 (+4)

Кадастровый номер 02:55:040****60** проверен [Посмотреть отчет](#)

Площадь: 7 сот.

Адрес: Уфа, р-н Октябрьский, Уфа, с. Нагаево, ул Смородиновая, 6 [Посмотреть карту](#)

Продается ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК в с.Нагаево квартал 11 по ул.Смородиновая - 7 соток - ПОД МАГАЗИН. Дорога круглый год. Рядом постоянно проживают. Все коммуникации рядом. Вид разрешенного использования: МАГАЗИНЫ ТОВАРОВ ПЕРВОЙ НЕОБХОДИМОСТИ, УНИВЕРСАМЫ. Место на пересечении крупных дорог, в проекте города там рядом с магазином планируется аллея-бульвар, место очень удобное под магазин. Рядом кругом все живут. Есть проект магазина, согласованный и утвержденный всеми административными органами города (Администрация г.Уфы, Администрация Октябрьского района, УКХ и т.д.). Получено разрешение на строительство магазина. Согласованный проект магазина 10*8,5, общая площадь 67 кв м., торговая площадь 42 кв м., в дальнейшем возможна торговля алкогольной продукцией, так как по площади размеры позволяют получить лицензию. Под фундамент вырыта траншея. Это готовый бизнес!!! Хоть пекарня, хоть магазин! Выгодно!!! Мы сами планировали, но так сложились обстоятельства...

8 937 477-77-75

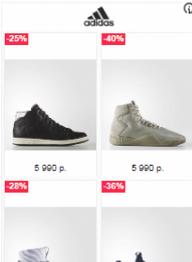
[Написать сообщение](#)

Роберт
На Avito с февраля 2011
Агентство

1 объявление пользователя

Контактное лицо
Альбина

Адрес
Башкортостан, Уфа р-н Октябрьский, Уфа, с. Нагаево, ул Смородиновая, 6



[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Защищено | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_690879351

Участок 100 сот. (промназначения) № 690879351, размещено вчера в 13:20 (+5)

6 200 000 ₽

8 927 960-41-20

ОН "Перспектива 24" Агентство На Avito с августа 2014

Контактное лицо: Денис Ардалимов
Адрес: Башкортостан, Уфа, Войкова улица, 1

ОН "Перспектива 24" 70 новостроек по цене застройщиков и ниже! 15 банков-партнеров. Ипотека 8%. 71 мксб - средний срок продажи объектов.

4113 объявлений агентства

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ДИЛЕР АвтоГАЗ УЛУЧШИМ ЛЮБОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА ГАЗЕЛЬ КУПИТЬ со скидкой

Расстояние до города: 1 км, Площадь: 100 сот.
Адрес: Уфа, Войкова улица, 1

Продается земельный участок в Орджоникидзевском р-не, рядом с Северным ветхозаказом, по адресу Войково 1, на пересечении улиц Кислородная и Пристанская. Площадь 1 Га. Назначение: для размещения промышленных объектов, в собственности.

На участке централизованная вода, газ по границе, без строений, удобный круглогодичный подъезд, участок огорожен, рядом ЖД тупик. Удобное местоположение, один собственник. Кад. номер 02:55:030325:649 (стоимость снижена!!!).

Обмен на строительные материалы, нефтепродукты, выслушаем ваши варианты...

Никакой комиссии при покупке. Звоните...

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnaznacheniya_1008070815

Участок 1.7 га (промназначения) № 1008070815, размещено 30 ноября в 11:27 (+2)

10 000 000 ₽

8 903 311-22-99

Написать сообщение

ОЛЕГ На Avito с января 2013 Агентство

7 объявлений пользователя

Контактное лицо: Олег
Адрес: Башкортостан, Уфа р-н Октябрьский, Жукова-Сельская Богордская

Площадь: 170 сот.
Адрес: Уфа, р-н Октябрьский, Жукова-Сельская Богордская

ДОМ 6x8 м 477 972 р.

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnaznacheniya_1008070815
Сервисы Mail.Ru Каталог Софта Dr.Web CureIt! — Личные Файлы Удаленная работа 10 возможностей Альтернативный браузер Другие закладки

Участок 1.7 га (промназначения) 10 000 000 ₽
Олег 8 903 311-22-99 [Написать сообщение](#)

Адрес: Уфа, р-н Октябрьский, Жукова-Сельская Богородская

[Скрыть карту](#)



Земля 1,7 Га, в городе угол ул.Жукова и Сельская Богородская. Между автосалоном "Мазда" и и гипермаркетом "Максидом" Участок ровный, отсыпанный. Все коммуникации. Подъездные пути, две красные линии, с Жукова-Сельская Богородская и в дальнейшем с Набережной. Обоснованный торг.

[ВКонтакте](#) [Одноклассники](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Twitter](#) [Telegram](#) [WhatsApp](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления





СКИДКИ до 50%



Я шью оригинальные сумки и портфели из кожи. На заказ от 2 дней. Также есть готовые вещи.

Вег77 [САЙТ](#)



Бесплатный видеокурс для будущих владельцев домов

БАКО [САЙТ](#)

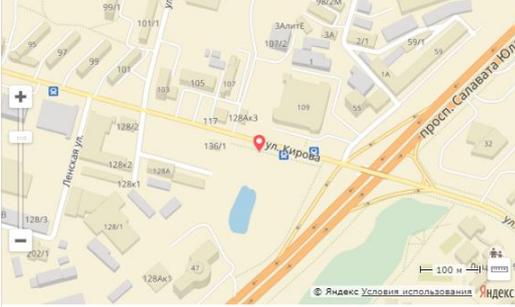
Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_sot_promnaznacheniya_1044176967
Сервисы Mail.Ru Каталог Софта Dr.Web CureIt! — Личные Файлы Удаленная работа 10 возможностей Альтернативный браузер Другие закладки

Участок 5.5 сот. (промназначения) 25 000 000 ₽
Дмитрий 8 937 347-19-00 [Написать сообщение](#)

Площадь: 5.5 сот.

Адрес: Уфа, р-н Кировский, ул Кирова

[Скрыть карту](#)



Продается земельный участок под строительство медицинского центра, у пересечения ул. Кирова и ул. Подводника Родионова в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Имеется проектная документация и разрешение на строительство. Проектируемая площадь 2200 квадратных метров

[ВКонтакте](#) [Одноклассники](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Twitter](#) [Telegram](#) [WhatsApp](#)

[Пожаловаться](#)

Другие объявления агентства [Агентство недвижимости "Партнер"](#)





adidas

25% 33%

5 990 р. 5 990 р.

38% 20%

6 990 р. 3 990 р.



От фундамента до крыши

North Forest [СВЯЗАТЬСЯ](#)



© Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт», тел.: (495) 790-51-18

150

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_sot_promnaznacheniya_1044176967

Участок 5.5 сот. (промназначения) 25 000 000 ₽

№ 1044176967, размещено 30 ноября в 09:42 942 (+1)



8 937 347-19-00
Написать сообщение

Агентство недвижимости "Партнер"
Агентство

Контактное лицо
Дмитрий

Адрес
Башкортостан, Уфа р-н Кировский, ул Кирова

Агентство недвижимости "Партнер"
Продажа загородной недвижимости в пригороде Уфы

86 объявлений агентства

Площадь: 5.5 сот.

Адрес: Уфа, р-н Кировский, ул Кирова Скрыть карту



Защищено | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/182020050/>

Фотографии (9) **Описание** На карте Контактное лицо

Коммерческая земля, 5,47 сот.

20 000 000 ₽
3 656 308 ₽ за сот.

PRO
Центр коммерческой недвижимости
Агентство недвижимости
1305 объявлений

+7 347 225-66-58
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

Написать сообщение

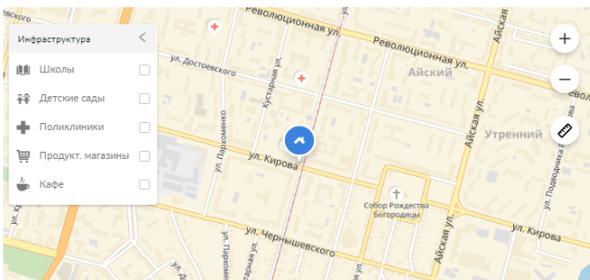
Условия сделки

Цена	20 000 000 ₽
Ставка	36 563 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

ВРИ: Промышленность

Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, ул. Кирова

На карте | Панорама | Похожее рядом



Защищено | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/182020050/>

вчера, 00:35 9 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 5,47 сот.

Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, ул. Кирова На карте

В избранное Пожаловаться



9 фото

Площадь Категория
5.47 сот. **Земли промышленности**

продается проект под строительство бизнес-центра в Советском районе г.Уфы, по улице Кирова. Площадь земельного участка: 547 кв.м. Площадь строения 2 100 кв.м.
Окружение: автосалон "Автогазцентр", АО "Башкиравтодор", Республиканская налоговая инспекция, НИИ Солитон, ПАО "Башинформсвязь"
Назначение: земли населенных пунктов.
Документация: проект на строительство здания площадью 2 100 кв.м., разрешение на строительство, договор аренды земельного участка до 2020 г.,
Коммуникации: временное электроснабжение, забор.

20 000 000 Р
3 656 308 Р за сот.

РКО
Центр коммерческой недвижимости
Агентство недвижимости
1305 объявлений
+7 347 225-66-58
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение

Защищено | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/161577510/>

22 мар, 21:25 66 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 15 сот.

Башкортостан респ., Уфа, р-н Ленинский, 8 Марта поселок, Тальковая ул. На карте

В избранное Пожаловаться



5 фото

Площадь Категория
15 сот. **Участок поселений**

Продается земельный участок 15 соток под строительство коммерческой недвижимости (магазин, коммерческие помещения). Находится возле дороги Уфа-Алексеевка (ул.Независимости), примыкает к мкрн.Сосны, напротив пешеходного выхода. Участок угловой, прямоугольной формы, от границ до края проезжей части неоформленная территория площадью более 5 соток. Один из нескольких участков с проведённой городской напорной канализацией. Газ по забору, электричество, водоснабжение. Подъездные пути с бетонным дорожным покрытием. Отличное место для строительства магазина, помещений в аренду и т.д.

14 000 000 Р
933 334 Р за сот.
Следить за изменением цены
УСН

ID 13301520
+7 917 345-14-16
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение

Защищено | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/184993596/>

Сервисы Mail.Ru Каталог Софта Dr.Web CureIt! Удаленная работа Альтернативный Яндекс.Карты

5 мая, 13:27 12 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 60 сот.

Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Цветы Башкирии, ул. Рубежная, 176 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться

ЗОНА ОХВАТА 397 ТЫС. ЖИТЕЛЕЙ

УЧАСТОК

10 МИНУТ 2 10 000

20 МИНУТ 187 000

5 фото

Площадь: **60 сот.** Категория: **Участок поселений**

Предлагаем вниманию инвесторов земельный участок, расположенный в г. Уфа, улица Рубежная д. 176. Земельный участок является жемчужиной предложенных земельных участков по г. Уфа, благодаря его расположению в крупнейшем ритейл-парке Башкирии, (ТЦ МЕГА, Леруа Мерлен, Кастроама, Декатлон, Метро, Ашан).

Здесь великолепным образом могут быть реализованы проекты по строительству объектов, с дальнейшим получением арендного дохода, следующих назначений:

40 000 000 ₪

666 667 ₪ за сот.

Следить за изменением цены УСН

PRO

МЕГАЛИТ

Агентство недвижимости

18 объявлений

+7 987 297-47-47

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Написать сообщение

Защищено | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_54.3_sot_promnaznacheniya_1520762633

Сервисы Mail.Ru Каталог Софта Dr.Web CureIt! Удаленная работа Альтернативный Яндекс.Карты

Все объявления в Уфе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленность

Участок 54,3 сот. (промназначения)

№ 1520762633, размещено 1 июня в 14:31 684 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку

Площадь: **54,3 сот.**

Адрес: Башкортостан, Уфа, район Демский, Микрорайон "Яркий", д. 1

Посмотреть карту

Продается земельный участок в новом микрорайоне "Яркий". Площадь 5 433 кв. м Разрешенное использование: Торговые комплексы, универмаги. Кадастровый номер: 02.05.050504.2320

Покаловаться

Другие объявления агентства «Третий Трест - Вся недвижимость»

16 299 000 ₪

Больше объяв., плати потом

8 927 932-68-39

Написать сообщение

«Третий Трест - Вся недвижимость» Агентство

Адрес: Башкортостан, Уфа, район Демский, Микрорайон "Яркий", д. 1

«Третий Трест - Вся недвижимость» «Третий Трест - Вся недвижимость» - агентство недвижимости полного цикла

258 объявлений агентства

JACOBS ПЕРВАЯ С ОГРАЖДЕНИЕМ ГОЛЛАНДИИ

ПЕРЕХОДИ НА САЙТ И БОЛЕЕ С КОМАНДОЙ JACOBS

Защищено | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_36.3_sot_promnaznacheniya_1436729439

Участок 36.3 сот. (промназначения) 10 884 000 ₽

№ 1436729439, размещено 1 июня в 14:31 736 (+4)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



Площадь: 36.3 сот.

Адрес: Башкортостан, Уфа, район Демский, Микрорайон "Яркий", д.1 [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок в новом микрорайоне "Яркий". Площадь 3 628 кв. м. Разрешенное использование: Торговые комплексы, универмаги. Кадастровый номер: 02:55:050504:2303

[Показать фото](#)

Другие объявления агентства «Третий Трест - Вся недвижимость»

8 927 932-68-39

[Написать сообщение](#)

«Третий Трест - Вся недвижимость»
Агентство

Адрес: Башкортостан, Уфа, район Демский, Микрорайон "Яркий", д.1

«Третий Трест - Вся недвижимость»
«Третий Трест -Вся недвижимость» - агентство недвижимости полного цикла

259 объявлений агентства

ОБСЛУЖИВАНИЕ КОНДИЦИОНЕРОВ
Ремонт Чистка Заправка
[ЗАКАЗАТЬ](#)

Защищено | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_67.4_sot_promnaznacheniya_976111752

Участок 67.4 сот. (промназначения) 200 000 000 ₽

№ 976111752, размещено 29 мая в 14:41 2009 (+2)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



Площадь: 67.4 сот.

Адрес: Уфа, р-н Советский, 185-й квартал [Посмотреть карту](#)

Продается права аренды земельного участка (до 2051г.), расположенного по адресу: Советский район г. Уфы, в квартале 185, на пересечении ул. Революционная, площадью 6 744 кв. м. Разрешенное использование (назначение) – для размещения гостинично-делового центра, категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер 02:55:01:0549:0055. Коммуникации по границе. Уфа город, Советский, 185-й квартал, продается участок, 67.44 соток

[Показать фото](#)

8 910 465-17-70

[Написать сообщение](#)

УРАЛСИБ
Агентство

Контакты лица:
Исаевко Алексей Николаевич

Адрес: Башкортостан, Уфа, 185-й квартал

УРАЛСИБ
УРАЛСИБ

158 объявлений агентства

Закрывается Mazda

ЗАКРЫТЫЕ ДНИ ПРОДАЖ
РОЛЬФ

Обратный звонок для сайта

Документы оценщика



000 СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398

ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица,
заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51277-000236

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «09» января 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков Страхования от 19.07.2016 (далее – Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Частотный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 121000	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «ОМ-Консалт» Частотный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 121000	
Лицо, ответственность которого застрахована	ООО «ОМ-Консалт» Частотный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 121000	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Данное по тексту настоящего Договора под Страхованием не является Лицом, ответственность которого застрахована, если иное не предусмотрено Договором. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: - рыночной стоимости объекта оценки; - инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; - иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Указанное обстоятельство является страховым случаем, если оно произошло с 4 января 2018г.	
ВЫГОДПРИОБРЕТАТЕЛИ	Третье лицо, имущественным интересом которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3, 11.4.4. Правил страхования третье лицо возмещается добровольно.	
СТРАХОВАЯ СУММА	40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек.	
Лимит ответственности по одному страховому случаю	40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек.	
ФРАНШИЗА	Не установлена.	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	20 000,00 (двадцать тысяч) рублей 00 копеек. Способы оплаты устанавливаются отдельными соглашениями в срок до «10» января 2018г.	
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «24» января 2018г. по «23» января 2019г.	
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Страхователь, оформившее настоящим Договором, договорилось на случай причинения вреда, произошедшего не ранее 09 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии. Приложение №1 Заявление на страхование от «09» января 2018г. Приложение №2 Правила страхования.	
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«09» января 2018г. город Москва	
Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование» Адрес: 101000, г. Москва, Частотный бульвар, д. 8, стр. 1. Почтовый адрес: 101000, г. Москва, Частотный бульвар, д. 8, стр. 1. ИНН: 770263726 КПП: 697850001 БИК: 044525187 Расчетный счет: 40702810802000039683 Банк: ПАО Банк ВТБ г. Москва Кор. счет: 307028107000000185 Представитель Страховщика: Морозов А. А.	Страхователь: ООО «ОМ-Консалт» Адрес: 115432, город Москва, проезд Кочуковский 2-й, местонахождение: дом 28, корпус 5 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1 Почтовый адрес: 115432, город Москва, проезд Кочуковский 2-й, дом 28, корпус 5 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1 ИНН: 7725779683 БИК: 044525976 Расчетный счет: 40702810802000039683 Банк: АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ЗАО) Кор. счет: 30701010500000009876 Представитель Страхователя: Сидоренко М. В.
На основании	Договорности № 84297 от 02.12.2017г.	Оба подписали настоящий Договор и Договор страхования и оплатили Страховую премию, указанные в Приложении №2 к настоящему Договору, в полном объеме.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

Выписка № 0024 от "31" июля 2017 года из реестра Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков»

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»

о том, что Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» (г. Москва) ИНН 7725779683 является членом Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» и включено в реестр "4" февраля 2013 года за регистрационным № 771185

Исполнительный директор Т.В. Мазко

МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ - НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Для предоставления по месту требования

125167 г. Москва, 4-й этаж 4-го корпуса, д. 6а
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

25.05.2018 № 1805262

на № _____ от _____

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (далее – МСНО – НП «ОПЭО») настоящим письмом сообщает следующее:
Золин Роман Владимирович является членом МСНО-НП «ОПЭО» и внесен в реестр оценщиков МСНО-НП «ОПЭО» 22.02.2018 года за регистрационным № 1516.50.
Трудовой стаж и стаж в области оценочной деятельности Золина Романа Владимировича исчисляется с 2013 года.
Плановая проверка в отношении члена МСНО-НП «ОПЭО» оценщика Золина Романа Владимировича до настоящего времени, в соответствии с утвержденным планом проведения плановых проверок оценщиков-членов МСНО-НП «ОПЭО», не проводилась.
По состоянию на 25.05.2018 г. дисциплинарных взысканий к Золину Роману Владимировичу не применялось, жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало.
Фактов причинения ущерба действиями (бездействиями) вышеуказанного члена МСНО – НП «ОПЭО» в результате нарушения им требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил МСНО – НП «ОПЭО», установленных вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным страховщиком, по данным на 25.05.2018 г. не имеется.

Исполнительный директор В.И. Самойленко

Исп. Штанькова О.Н.
тел. (495) 797-55-96



 <p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>	<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776F082/8 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>
	<p>г. Москва 1 февраля 2018 г.</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховой суммы и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимосвязанные стороны по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписавшие настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выслать. В случае, если из положений настоящего Договора противоречат Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>
СТРАХОВЩИК:	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713005834, КПП 772501001 р/с: 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 301018101020000000593. БИК 044525880.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Оценщик Зопин Роман Владимирович Адрес регистрации и/или ИНН: 50272512278 Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 февраля 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 января 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Оценщик Зопин Роман Владимирович Адрес регистрации и/или ИНН: 50272512278 Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 февраля 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 января 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет 300000 руб. (Триста тысяч рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одному страховому случаю не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по описанной рублевой и иной расходе Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	<p>Франшиза по настоящему Договору составляет 500 руб. (Пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналтного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 5 марта 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свои действия со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления об досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и суммы страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.</p>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 февраля 2018 г. по 31 января 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого подана претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), примененного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 февраля 2018 г. по 31 января 2019 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отплатить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПЕТЛИТНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.</p>
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предотвращению выяснения обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем ущерба; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: soz@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая провести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхователем акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация.</p>
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p> Зопин Роман Владимирович</p>
СТРАХОВЩИК:	<p>АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №4496/14 от 09.01.2018 г. Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный</p> 



Общество с ограниченной ответственностью
«ОМ-Консалт»

Член НП «Российская коллегия оценщиков»,
регистрационный № 771185

Адрес: 115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й,
дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Телефоны: (495) 790-51-18, (903) 504-52-66
E-mail: info@om-consult.ru

ИНН 7725779683 , КПП 772501001103064,
р/с 40702810622000039983 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), г. Москва
к/с 30101810500000000976, в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному
федеральному округу г. Москва. БИК 044525976

"15" июня 2018 г.

ДОВЕРЕННОСТЬ № 01/18

Настоящей доверенностью ООО «ОМ-Консалт», в лице генерального директора Сидоренко Михаила Сергеевича, действующего на основании Устава, доверяет гражданину РФ Золину Роману Владимировичу проживающему по адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, ул. Колхозная, дом. 3, кв. 79, паспорт гражданина РФ 46 17 856210, выдан ГУ МВД по Московской области 02 марта 2018 года, код подразделения 500-065, совершать от имени ООО «ОМ-Консалт» следующие действия:

1. Заключать договоры в рамках правоотношений, регулируемых Гражданским кодексом РФ.
2. Подписывать:

- счета на оплату;
- приложения к договорам;
- акты приема-передачи;
- отчеты об оценке;
- приложения к отчетам об оценке;

Настоящая доверенность выдана сроком на 1(один) год.

Образец подписи Золина Романа Владимировича

Удостоверяю

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт» Сидоренко М.С.

М.П.



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
158 (сто пятьдесят восемь) листов

Печать/подпись _____ Р. В. Золин

