



Общество с ограниченной ответственностью  
«Оценочная компания «Арамис Консалт»  
ОГРН 1187746636604, ИНН 7703461223  
www.aramis-consalt.ru  
e-mail: office@aramis-consalt.ru, тел.: +7-(999)-674-03-04  
123100, г. Москва, Пресненская наб., д. 12, эт. 45, ком. 10, оф.  
319



Утверждаю  
Генеральный директор  
ООО «ОК «Арамис Консалт»

/Д.Р. Боярский

# ОТЧЕТ №47-11/19

Об оценке рыночной стоимости 1 ОКС – нежилого здания как  
улучшения земельного участка и земельного участка, адрес  
(местонахождение) объектов: 450091 Республика Башкортостан, г. Уфа,  
ул. Ленина, д 99, корпус 3.

Срок проведения оценки: с «28» ноября 2019 г. по «03» февраля 2020 г.

Дата составления отчета: «03» февраля 2020 г.

Дата определения стоимости объекта оценки: «03» декабря 2019 г.

– МОСКВА 2019 ГОД –

### Резолютивная часть отчета

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке №47-11/19 от 28.11.2019 г. произведена оценка рыночной стоимости 1 ОКС – нежилого здания как улучшения земельного участка и земельного участка, адрес (местонахождение) объектов: 450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3.

**Имущественные права на объект оценки:** право собственности.

**Цель оценки:** целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

**Вид стоимости:** рыночная стоимость.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** результат оценки предполагается использовать для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

**Дата оценки:** «03» декабря 2019 года.

**Дата составления Отчета:** «03» февраля 2020 года.

**Период проведения оценки:** с «28» ноября 2019 года по «03» февраля 2020 года.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 года №611.

**Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на «03» декабря 2019 года составляет (округленно):**

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (кв.м)	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с НДС, (руб.)	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки без НДС, (руб.)
ЕОН: здание, назначение: нежилое; кадастровый номер 02:55:010541:2168 с земельным участком категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: административные здания; кадастровый номер 02:55:010541:71	450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3	1037,3	75 426 232	62 855 193
В том числе:				
ЗУ: земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: административные здания; кадастровый номер 02:55:010541:71	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Миасская, д. 40	1038	13797096	
ОКС: здание, назначение: нежилое; кадастровый номер 02:55:010541:2168	450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3	1037,3	61629136	51357613

Выводы, содержащиеся в отчёте об оценке, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчёта, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчёта об оценке. Отдельные части отчёта об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчёта об оценке, с учётом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Генеральный директор ООО «Оценочная Компания «Арамис Консалт» Боярский Д.Р.

# ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	8
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	13
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	15
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	17
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	18
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	35
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	55
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	84
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	86
ПРИЛОЖЕНИЕ .....	87

# 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

## Объект оценки:

№	Наименование объекта недвижимости/кадастровый номер	Категория, вид разрешенного использования, назначение	Количество этажей	Площадь объекта недвижимости, (кв.м)	Местоположение объекта недвижимости
1	Здание; кадастровый номер 02:55:010541:2168	Нежилое здание	7	1037,3	450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3
2	Земельный участок; кадастровый номер 02:55:010541:71	Категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: административные здания	-	1038	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Миасская, д. 40

## Состав объекта оценки:

№	Наименование объекта недвижимости/кадастровый номер	Категория, вид разрешенного использования, назначение	Количество этажей	Площадь объекта недвижимости, (кв.м)	Местоположение объекта недвижимости
1	Здание; кадастровый номер 02:55:010541:2168	Нежилое здание	7	1037,3	450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3
2	Земельный участок; кадастровый номер 02:55:010541:71	Категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: административные здания	-	1038	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Миасская, д. 40

**Характеристики объекта оценки:**

№	Наименование объекта недвижимости/кадастровый номер	Категория, вид разрешенного использования, назначение	Количество этажей	Площадь объекта недвижимости, (кв.м)	Местоположение объекта недвижимости	Зарегистрированное право	Собственник	Документы, определяющие характеристики объекта оценки
1	Здание; кадастровый номер 02:55:010541:2168	Нежилое здание	7	1037,3	450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3	Право собственности	ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР «ОНИКС» ОГРН 1150280015401 от 13.03.2015 года	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости. Сведения о зарегистрированных правах. От 20.11.2019 №99/2019/296510607
2	Земельный участок; кадастровый номер 02:55:010541:71	Категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: административные здания	-	1038	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Миасская, д. 40	Право собственности	ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР «ОНИКС» ОГРН 1150280015401 от 13.03.2015 года	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости. Сведения о зарегистрированных правах. От 20.11.2019 №99/2019/296510669

**Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав):**

№	Наименование объекта недвижимости/кадастровый номер	Категория, вид разрешенного использования, назначение	Количество этажей	Площадь объекта недвижимости, (кв.м)	Местоположение объекта недвижимости	Зарегистрированное право	Собственник	Документы, определяющие характеристики объекта оценки	Ограничения и обременения права собственности
1	Здание; кадастровый номер 02:55:010541:2168	Нежилое здание	7	1037,3	450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3	Право собственности	ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР «ОНИКС» ОГРН 1150280015401 от 13.03.2015 года	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости. Сведения о зарегистрированных правах. От 20.11.2019 №99/2019/296510607	Ипотека в силу закона и договора залога (ипотеки) недвижимости №022/16/ЮЛ/01 от 01.03.2016
2	Земельный участок; кадастровый номер 02:55:010541:71	Категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: административные здания	-	1038	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Миасская, д. 40	Право собственности	ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР «ОНИКС» ОГРН 1150280015401 от 13.03.2015 года	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости. Сведения о зарегистрированных правах. От 20.11.2019 №99/2019/296510669	Ипотека в силу закона и договора залога (ипотеки) недвижимости №022/16/ЮЛ/01 от 01.03.2016

**Цель оценки:**

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

**Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: решений**

Результат оценки предполагается использовать для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно задания на оценку).

**Вид стоимости:**

Рыночная стоимость.

Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

**Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):**

«03» декабря 2019 года.

**Срок проведения оценки:**

С «28» ноября 2019 года по «03» февраля 2020 года.

**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**

1. Осмотр оцениваемого недвижимого имущества оценщиком производился в составе комиссии.
2. Оценка недвижимого имущества производится исключительно на основании информации, представленной оценщику заказчиком. Оценщик считает данную информацию достоверной, использует ее при проведении оценки и за достоверность полученной от заказчика информации ответственности не несет.
3. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости недвижимости.

Остальные допущения и ограничительные условия приведены в Разделе 3 настоящего отчета.

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

### Федеральные стандарты оценки (ФСО1, ФСО2, ФСО3):

При настоящей оценке применялись следующие действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299).

### Федеральные стандарты оценки, разработанные для соответствующих видов объектов оценки (ФСО7):

- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611).

### Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО):

Дополнительно Оценщик руководствовался Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015. Наиболее существенное значение для определения рыночной стоимости объекта настоящей оценки имеют следующие стандарты РОО:

- СНМД РОО 03-010-2015. Типовые правила профессиональной этики оценщиков.
- ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки.
- ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости.
- ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке.
- ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости.
- СНМД РОО 04-080-2015. Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости
- СНМД РОО 04-101-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости интересов (прав) аренды.

### Обоснование применения:

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;
- цели оценки и виды стоимости;
- требования к отчету об оценке;
- оценка недвижимости.

Применение при оценке стандартов Российского общества оценщиков обосновано тем, что оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

## **Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению**

### Общие понятия оценки:

В соответствии с Федеральными стандартами оценки в настоящем подразделе приведены применяемые в оценке специальные понятия и определения.

Ниже приведены общие понятия оценки согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО № 1, раздел II Общие понятия оценки).

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.



3. Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)".

4. Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

7. Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

#### **Подходы к оценке:**

Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО №1, раздел III Подходы к оценке).

9. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

10. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

11. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

12. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

13. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

14. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

15. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

17. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

18. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

#### **Задание на оценку:**

Ниже приведена информация, включаемая в задание на оценку согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО №1, раздел IV Задание на оценку).

19. Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

20. Дополнительные требования к заданию на оценку могут быть регламентированы соответствующими федеральными стандартами оценки.

#### **Этапы проведения оценки:**

Ниже приведены этапы проведения оценки согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО №1, раздел V Требования к проведению оценки).

21. Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

#### **Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки:**

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО №2, раздел II Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки).

22. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

23. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

#### **Виды стоимости:**

Ниже приведены виды стоимости согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО №2, раздел III Виды стоимости).

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении настоящей оценки используются следующий вид стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость.

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.

#### **Дополнительные понятия и определения, используемые в оценке:**

В иных нормативных документах и специальной литературе, касающихся вопросов оценки, применяются специфичные термины и понятия. Ниже приведены определения и пояснения с целью однозначности толкования используемых в настоящем отчете терминов и понятий.

Аренда - юридически оформленное право пользования чужой собственностью на определенных условиях.

Арендная плата - плата за право пользования чужим имуществом. Величина и периодичность арендной платы устанавливается договором между арендодателем и арендатором.

Термины "износ" и "амортизация" используются как в оценке, так и в бухгалтерском учете, и могут привести к непониманию смысла, который за ними стоит. Во избежание недоразумений оценщики, применяя методы воспроизводства и возмещения затрат, могут использовать термины обесценение, износ или начисленный износ, имея в виду любую потерю стоимости относительно полной стоимости замещения (воспроизводства). Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому либо внешнему устареванию. Термин амортизационные начисления (accruals for depreciation) обозначает скидки, определяемые бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение активов, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. Важно отметить, что для оценщика начисленный износ является функцией рыночных отношений. Амортизационные начисления, в свою очередь, зависят прежде всего от конкретного способа вычислений, применяемого бухгалтером, и не обязательно отражают состояние рынка. (Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)).

Имущество - юридическое понятие, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности. Активы представляет собой ресурсы, находящиеся в чем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть, как материальным, так и нематериальным. (Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)).

Капитализация (дисконтирование) - преобразование ожидаемых в будущем доходов в единовременно получаемую в настоящий момент стоимость.

Недвижимость (объект недвижимости) включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между недвижимостью и движимостью. Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. Недвижимость отличается от большинства товаров и услуг тем, что она является относительно неликвидным товаром, и для ее маркетинга, призванного обеспечить достижение цены, отвечающей ее рыночной стоимости, требуется более длительный период времени. Для этого характерно более продолжительное время экспозиции, отсутствие рынка «спот» (рынка, на котором товары имеются в наличии для немедленной продажи), а также комплексный характер и большое разнообразие рынков и объектов имущества, что обуславливает необходимость услуг профессиональных оценщиков и стандартов оценки. (Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)).

Наиболее эффективное [«наивысшее и наилучшее»] использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)).

Номер отчета – идентификационный (регистрационный по методологии оценщика).

Оценка (оценочная деятельность) – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Полная восстановительная стоимость – совокупность затрат на создание нового объекта собственности. В зависимости от целей расчета может выступать в виде полной стоимости воспроизводства либо в виде полной стоимости замещения.

Полная стоимость воспроизводства (затраты воспроизводства) - затраты создания возможной (виртуальной) новой копии существующего объекта оценки с использованием того же строительного проекта и аналогичных строительных материалов. (Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)).

Ставка дисконта – ставка доходности, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

Стоимость - является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы доступных для приобретения товаров или услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки. (Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)).

Стоимость замещения - расчетная величина затрат на создание объекта с сопоставимой полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время. (Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)).

Рынок представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным. (Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)).

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является совершившимся фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателей и продавцов уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы «приписать» этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и/или продавцом при конкретных обстоятельствах. Колебания цен во времени являются результатом действия общих и специфических экономических и социальных воздействий. Общие воздействия могут вызывать изменения общего уровня цен и относительной покупательной способности денег. Обладающие своими собственными движущими силами, специфические воздействия (например, технологические изменения) могут приводить к сдвигам в спросе и предложении и к значительным изменениям цен. (Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)).

### **3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

#### **Общие допущения**

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия, отраженные в задании на оценку, являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

#### **Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:**

1. Предполагается, что имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

2. Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда), (ФСО №7, п.6).

3. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное, (ФСО №7, п.7). По требованию заказчика при оценке объекта обременение в виде ипотеки сервитута в силу закона или ограничения обязательством пожизненного содержания с иждивением не учитывается.

4. Оценщик исходит из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

5. При проведении оценки и сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра либо изучения представленной документации.

6. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника и должное управление имуществом, как в период проведения оценки, так и в будущем.

7. Оценщик предполагал соответствие имущества всем санитарным, экологическим и прочим нормам.

8. Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, администраций муниципальных районов (городских округов), Управления Росреестра, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

9. Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.

10. В случае уточнения характеристик объектов недвижимости по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.

11. В случае, если на официальном сайте агентства недвижимости или другого интернет – источника отсутствует дата оферты, Оценщик считает опубликованную информацию актуальной на дату сбора рыночной информации и принимает ее как дату источника для объекта аналога.

#### **Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:**

12. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

13. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к имущественным единицам целиком и любое их разделение на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.

14. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

15. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к предприятию, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности.

17. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.

18. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### Сведения о заказчике

**Организационно-правовая форма:**

Общество с ограниченной ответственностью.

**Полное наименование:**

Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Центр «Оникс».

**Адрес местоположения:**

450091, республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 99 корпус 3.

**Реквизиты:**

ОГРН 1150280015401, дата присвоение ОГРН 13.03.2015 года.

### Сведения об оценщике

Показатель	Специалисты-оценщики
Фамилия, имя, отчество оценщика	Бегунков Николай Николаевич
Местонахождение оценщика	123100, г. Москва, Пресненская наб., д. 12, эт. 45, ком. 10, оф. 319
Почтовый адрес оценщика	+7-(999)-674-03-04
Номер контактного телефона	www.aramis-consalt.ru
Адрес электронной почты	office@aramis-consalt.ru
Информация о квалификационных аттестатах оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000150-1 от «19» сентября 2017 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №006199-2 от «16» марта 2018 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №009630-3 от «12» апреля 2018 года.
Информация о членстве в саморегулирующей организации оценщиков	Бегунков Николай Николаевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков «11» декабря 2007 года за регистрационным №001786
Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка: Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии имени Г.В. Плеханова. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №437624, регистрационный номер 3414-1Д, выдан «28» декабря 2001 года Повышение квалификации: Ярославский институт повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности. Программа: Оценочная деятельность. Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 1758, выдано «20» мая 2004 года. Международная академия оценки и консалтинга. Программа: Оценочная деятельность. Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 824, выдано «01» июня 2007 года НОУ ДПО ИПО. Программа: Государственная кадастровая оценка. Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 0048/2013, выдано «18» мая 2013 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Страховой полис) №433-121121/18/ 0325R/776/00002/18-001786 от «07» сентября 2018 года обязательного страхования ответственности оценщика; срок действия договора страхования с «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С февраля 2002 года
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Бегунков Николай Николаевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Бегунков Николай Николаевич 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 Бегунков Николай Николаевич 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
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью

Показатель	Специалисты-оценщики
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Арамис Консалт»
ОГРН, дата присвоение ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН: 1187746636604, дата государственной регистрации: 04.07.2018 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по г. Москве
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	123100, г. Москва, Пресненская наб., д. 12, эт. 45, ком. 10, оф. 319, сайт: <a href="http://www.aramis-consalt.ru">www.aramis-consalt.ru</a> , e-mail: <a href="mailto:office@aramis-consalt.ru">office@aramis-consalt.ru</a> , тел.: +7-(999)-674-03-04
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Арамис Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Арамис Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Ответственность ООО «Оценочная компания «Арамис Консалт» как оценщика, застрахована в страховой компании ООО Страховая Компания «Гелиос» (полис страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности 700-0001997-03304 от «25» июня 2019 года; срок действия полиса с «04» июля 2019 года по «03» июля 2020 года, страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей).

В соответствии с решением Совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», протокол №84 от 19.01.2015 года, Бегункову Николаю Николаевичу, успешно сдавшему квалификационный экзамен, присвоено квалификационное звание «Сертифицированный РОО оценщик бизнеса» и выдан Сертификат с регистрационным №0034 от 21.01.2015 года, действителен до 21.01.2020 года.

В соответствии с Протоколом №1 Заседания Правления Ивановского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Российского Общества Оценщиков» от «07» февраля 2012 года Бегунков Николай Николаевич является действительным Членом Экспертно-консультационного комитета Ивановского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Российского Общества Оценщиков».

В соответствии с протоколом 20.09.2013г. №19/200913 результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Негосударственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» Бегункову Николаю Николаевичу выдан квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан №000024-006.

В соответствии с результатами выборов отчетно-выборного общего собрания членов Общероссийской общественной организации «Российского Общества Оценщиков» от «22» ноября 2018 года Бегунков Николай Николаевич является действительным членом Экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российского Общества Оценщиков».



## **5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор №47-11/19 от 28.11.2019 г., заключенный между оценщиком и заказчиком.

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

#### Объект оценки:

№	Наименование объекта недвижимости/кадастровый номер	Категория, вид разрешенного использования, назначение	Количество этажей	Площадь объекта недвижимости, (кв.м)	Местоположение объекта недвижимости	Зарегистрированное право	Собственник	Документы, определяющие характеристики объекта оценки	Ограничения и обременения права собственности
1	Здание; кадастровый номер 02:55:010541:2168	Нежилое здание	7	1037,3	450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3	Право собственности	ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР «ОНИКС» ОГРН 1150280015401 от 13.03.2015 года	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости. Сведения о зарегистрированных правах. От 20.11.2019 №99/2019/296510607	Ипотека в силу закона и договора залога (ипотеки) недвижимости №022/16/ЮЛ/01 от 01.03.2016
2	Земельный участок; кадастровый номер 02:55:010541:71	Категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: административные здания	-	1038	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Миасская, д. 40	Право собственности	ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР «ОНИКС» ОГРН 1150280015401 от 13.03.2015 года	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости. Сведения о зарегистрированных правах. От 20.11.2019 №99/2019/296510669	Ипотека в силу закона и договора залога (ипотеки) недвижимости №022/16/ЮЛ/01 от 01.03.2016

Адрес местоположения правообладателя: 450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3.

## Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

**Рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом: не определялся**

**Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом:**

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Общая площадь по внутреннему обмеру, (кв.м)	Местоположение объекта недвижимости	Рыночная стоимость 1 кв.м объектов недвижимости, определенная сравнительным подходом (руб.)	Рыночная стоимость объектов недвижимости, определенная сравнительным подходом (руб.)
1	ЕОН: здание, назначение: нежилое; кадастровый номер 02:55:010541:2168 с земельным участком категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: административные здания; кадастровый номер 02:55:010541:71	1037,3	450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3	56837	75426232

№	Наименование объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости, (м, кв.м, куб.м)	Местоположение объекта недвижимости	Рыночная стоимость объектов недвижимости, определенная сравнительным подходом (руб.)
2	ЗУ: земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: административные здания; кадастровый номер 02:55:010541:71	1038	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Миасская, д. 40	13797096

**Рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом: не определялся**

### **Итоговая величина стоимости объекта оценки**

**Итоговое заключение об рыночной стоимости объекта оценки составляет:**

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (кв.м)	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с НДС, (руб.)	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки без НДС, (руб.)
ЕОН: здание, назначение: нежилое; кадастровый номер 02:55:010541:2168 с земельным участком категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: административные здания; кадастровый номер 02:55:010541:71	450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3	1037,3	75 426 232	62 855 193
В том числе:				
ЗУ: земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: административные здания; кадастровый номер 02:55:010541:71	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Миасская, д. 40	1038	13797096	
ОКС: здание, назначение: нежилое; кадастровый номер 02:55:010541:2168	450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3	1037,3	61629136	51357613

### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Результат оценки предполагается использовать для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

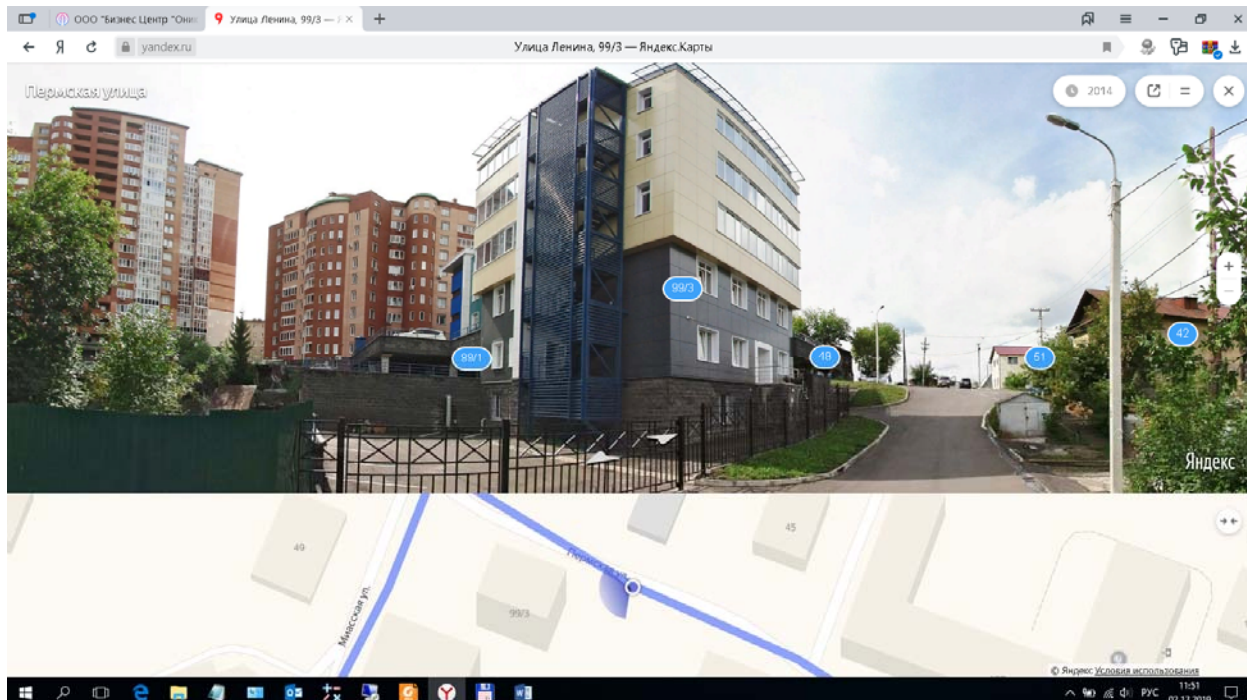
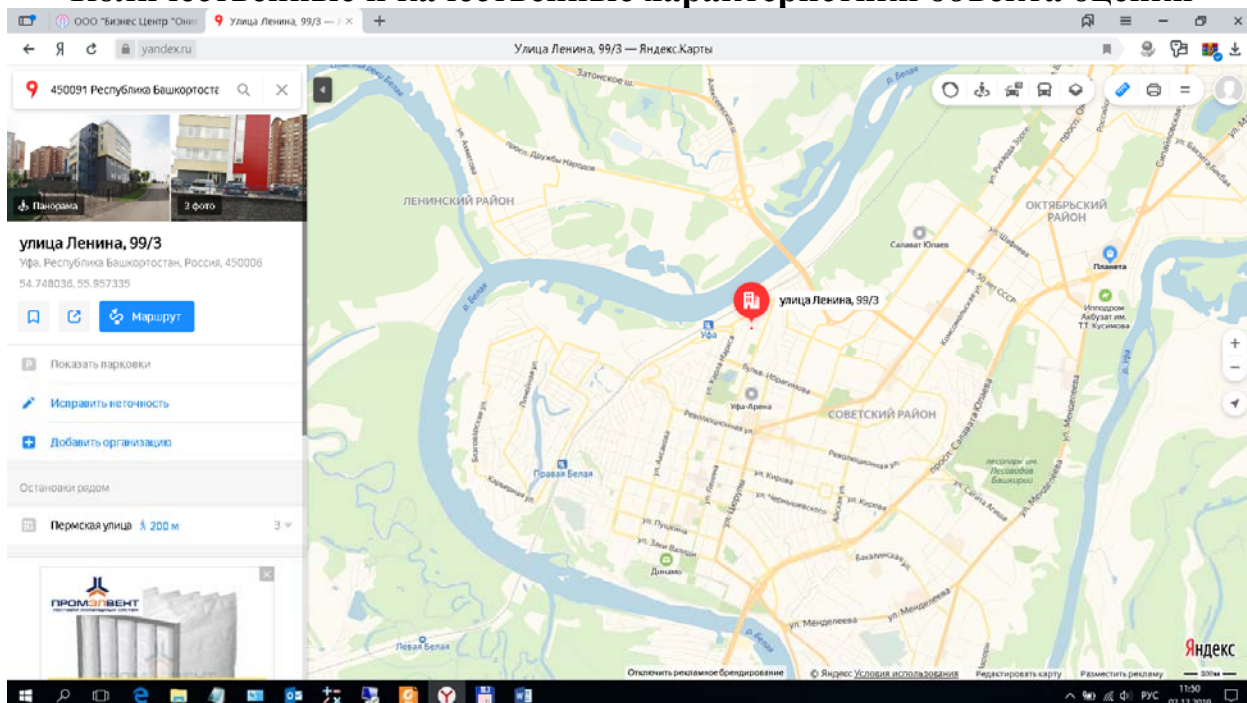
В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно задания на оценку).

## 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Количественные и качественные характеристики объекта оценки





Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
<b>Общая характеристика местоположения объекта оценки:</b>	
Место нахождения объекта	450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3
Характеристика района	450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3. Город республиканского значения (региональный) центр, центр города
Транспортная доступность	Внутри квартала, на удалении от крупных автодорог населенного пункта, имеются асфальтированные подъездные дороги
Ограниченность доступа к объекту	Свободный доступ
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Расстояние до остановок общественного транспорта, (м)	До 200
Расстояние до ближайшей крупной автодороги, (м)	До 200
Удаленность от центра (города), (км)	До 0
Расстояние до автовокзала, (км)	До 1
Расстояние до ж/д вокзала, (км)	До 1
Границы окружения	Район застроен преимущественно одно-, двух-, трех-, пяти- и девятиэтажными зданиями жилого, офисно-торгового назначения, имеются предприятия торговли (магазины) и общественного питания (кафе)
Основной тип застройки	Застройка зданиями жилого, офисно-торгового назначения, имеются предприятия торговли (магазины) и общественного питания (кафе)
Основной тип зданий	Одно-, двух-, трех-, пяти- и девятиэтажные кирпичные, панельные здания жилого, офисно-торгового назначения, имеются предприятия торговли (магазины) и общественного питания (кафе)
Качество застройки в годах	1930- 2019 года
Полнота застройки, %	100
Этажность застройки	Одно-, двух-, трех-, пяти- и девятиэтажные кирпичные, панельные здания
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, административно-хозяйственные, учебные, медицинские и кредитные учреждения
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая. Район с развитой инфраструктурой
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Шоссе, автобусные и трамвайные маршруты, маршрутное такси
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Объекты повышенной опасности	Нет
Благоустройство территории	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная
Источник информации	Личный визуальный осмотр, опрос собственника
Территориально-климатическая зона	III климатический пояс
Регион	Республика Башкортостан
<b>Сведения об имущественных правах объекта оценки:</b>	
Вид права	Право собственности
Собственник	ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР «ОНИКС» ОГРН 1150280015401 от 13.03.2015 года
Правоустанавливающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости. Сведения о зарегистрированных правах. От 20.11.2019 №99/2019/296510607. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости. Сведения о зарегистрированных правах. От 20.11.2019 №99/2019/296510669
Ограничение (обременение права)	Оцениваемое право собственности на объект оценки (их содержание, способы приобретения и т.д.) полностью соответствуют требованиям действующего законодательства РФ и обременено ипотекой в силу договора залога (ипотеки) недвижимости №022/16/ЮЛ/01 от 01.03.2016
<b>Сведения о физических свойствах объекта оценки:</b>	
Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций	Отсутствуют
Техническое состояние объекта, внешней отделки	Техническое состояние отличное: новостройка; объект, срок эксплуатации которого с даты постройки составил не более 5 лет на дату проведения оценки; отличное состояние внешней отделки, выполненной из высококачественных отделочных материалов, фасад здания имеет современный вид

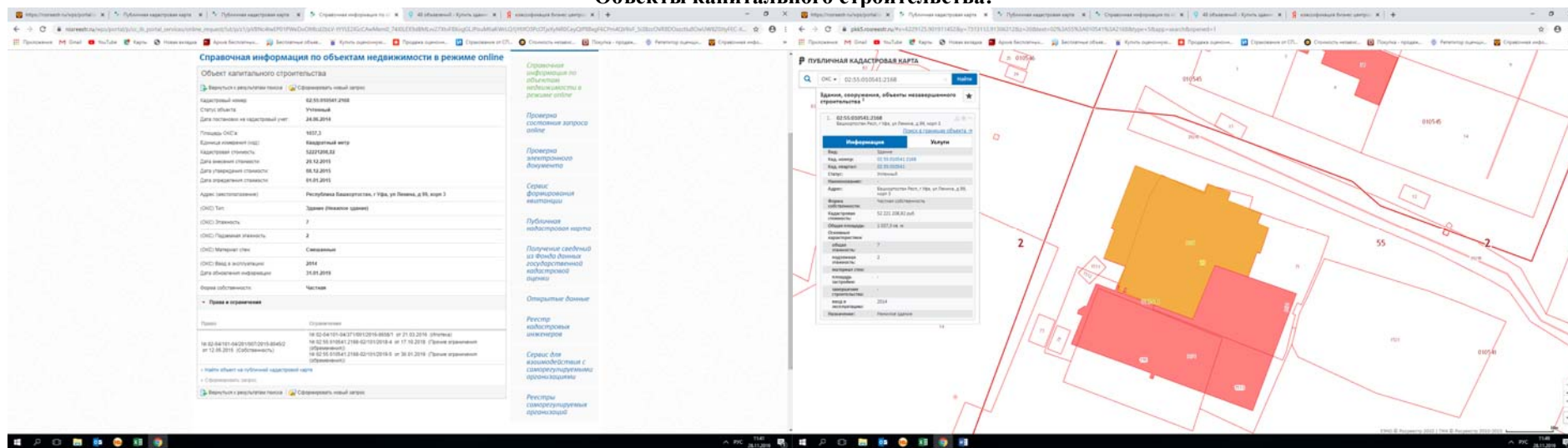
Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
	
Техническое состояние внутренней отделки	На -1 и 1 этажах средняя отделка: отделка, выполненная с помощью недорогих отделочных материалов, или современная отделка с видимыми следами потертости. На -2, 2-5 этажах без отделки/черновая отделка.
Тип отделки	На -2, 2-5 этажах требуется производства внутренней отделки
Техническое состояние инженерных коммуникаций	Качество коммуникаций: хорошее - физический износ соответствует от 0% до 20%
Ремонт	Текущий ремонт не требуется
	

Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
	
	
	



Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
	
<b>Сведения об износе объекта оценки:</b>	
Физический износ	До 10%
<b>Сведения об устареваниях объекта оценки:</b>	
Функциональное устаревание	Отсутствует
Внешнее устаревание	До 25%

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**  
**Объекты капитального строительства:**



№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Общая площадь по внутреннему обмеру, (кв.м)/Строительный объем, (куб.м)/Протяженность, (м)	Этажность, размещение в здании	Литер	Год постройки	Кадастровый номер/Кадастровая стоимость, (руб.)	Инвентарный номер	Местоположение объекта недвижимости	Класс конструктивной системы здания/Класс качества здания/Классификация производственно-складских помещений	Конструктивная система здания	Инженерные коммуникации, прочие системы и специальное оборудование здания
1	Административное здание, назначение: нежилое	1037,3	7	-	2015	02:55:010541:2168/52 221 208,82	-	450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3	КС-1/Econop/Класс С	Основной материал ограждающих конструкций: кирпич. Основной материал несущих конструкций: железобетон, сталь, кирпич	Система электроснабжения, система водоснабжения и канализации, система отопления

**Техническое состояние оцениваемого недвижимого имущества определяется на основании шкалы экспертных оценок износа объектов недвижимости:**

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Диапазон коэффициентов износа, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15

Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Источник: МОК-Информ, mok@valnet.ru.

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Год постройки (прекращения строительства)	Техническое состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, (И%)
2	Здание, назначение: нежилое; кадастровый номер 02:55:010541:2168	450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3	2015	Отличное	Практически новый объект	0-15

### Земельные участки:

The screenshot displays the public cadastral map of the Republic of Bashkortostan. The main map shows a highlighted land plot (yellow) and a building footprint (red) on a street grid. The plot is labeled with the number '2'. To the right, a detailed information panel is visible, titled 'Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online'. The panel contains the following data:

- Земельный участок:**
  - Кадастровый номер: 02:55:010541:21
  - Служба учета: Регион учета: 06.19.2006
  - Категория земель: Земли населенных пунктов
  - Разрешение использования: Для размещения административных зданий
  - Площадь: 9554
  - Единица измерения: Квадратный метр
  - Кадастровая стоимость: 178993,2
  - Дата введения стоимости: 05.06.2014
  - Дата введения стоимости: 05.01.2015
  - Дата введения стоимости: 05.01.2015
  - Адрес (информация): Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д. 99
  - Дата формирования информации: 05.06.2019
  - Вид собственности: Частная
- Права и ограничения:**
  - Пример: Ограничение
  - № 02-04/01-04/2019/010-00001 от 21.03.2019 (Итого): № 02-04/01-04/2019/010-00001 от 17.04.2019 (Правом ограничения (обременения))
  - № 02-04/01-04/2019/010-00001 от 30.01.2019 (Правом ограничения (обременения))
- Общие сведения:**
  - Сведения об объекте недвижимости имеют статус «Актуальные некадастровые». Прав зарегистрировано на объект в виде земельной доли (долевой доли).
  - № 02-04/01-04/2019/010-00001 от 21.03.2019 (Итого): № 02-04/01-04/2019/010-00001 от 17.04.2019 (Правом ограничения (обременения))
  - № 02-04/01-04/2019/010-00001 от 30.01.2019 (Правом ограничения (обременения))

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Общая площадь, (кв.м)	Категория земель	Вид разрешенного использования, назначение	Текущее использование	Кадастровый номер/ Кадастровая стоимость, (руб.)	Местоположение объекта недвижимости в пределах города	Транспортная доступность участка	Топография, ландшафт	Наличие коммуникаций на земельном участке, ОКС, сооружений
1	Земельный участок	1038	Земли населенных пунктов	Административные здания	Административные здания	02:55:010541:71/1 792 003,20	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Миасская, д. 40	Свободный подъезд, расположение внутри квартала на удалении от крупных автодорог населенного пункта	Ровный спланированный рельеф	Система водоснабжения и канализации, система электроснабжения, система отопления

## Информация о текущем использовании объекта оценки

№	Наименование объекта недвижимости/кадастровый номер	Категория, вид разрешенного использования, назначение	Текущее использование
1	Здание, назначение: нежилое; кадастровый номер 02:55:010541:2168	Нежилое здание	Нежилое здание
2	Земельный участок, кадастровый номер: 02:55:010541:71	Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные здания	Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные здания

### Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость - это имущество, которое 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 наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимого имущества - это его разумное, вероятное и разрешенное использование, т.е. такое использование, которое является физически возможным, законодательно допустимым, экономически целесообразным, максимально эффективным и приводит:

- К наивысшей стоимости земли, как свободной;
- К наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) меньше стоимости существующего объекта недвижимого имущества при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование существующего объекта недвижимости, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) больше стоимости существующего объекта недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование земельного участка, как свободного.

Приведенное выше определение НЭИ указывает на наличие двух основных типов НЭИ. Первый тип - НЭИ участка земли, как вакантного. Второй тип - НЭИ объекта недвижимости, как улучшенного. Каждый тип требует отдельного анализа. Однако из этого же определения видно, что общим для них являются следующие критерии определения НЭИ:

1. Юридическая (законодательная) разрешенность.
2. Физическая возможность.
3. Экономическая целесообразность.
4. Максимальная доходность.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НИЭ отвечает всем этим критериям.

#### **Юридическая (законодательная) разрешенность:**

Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя правила зонирования, законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, положения о разбивке земли на участки, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемненности и другое. Кроме того, к юридическим ограничениям относятся частные, т.е. связанные с особенностями конкретного участка земли и (или) объекта недвижимости, правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитуты, вторжения, контрактные соглашения и соглашения об общих стенах и другое.

#### **Физическая возможность:**

Потенциальное использование должно быть физически возможным. К физическим ограничениям относятся размеры, форма, естественные особенности земельного участка и (или) объекта недвижимости, топография земельного участка, протяженность фундаментальных границ, несущее и дренажное качество почв и почвенного слоя, климатические условия. В конечном счете анализ физических возможностей земельного участка и (или) объекта недвижимости позволяет сделать вывод об их ресурсном качестве, емкости и сочетаемости с другими факторами производства.

### **Экономическая целесообразность:**

По сути экономическая целесообразность того или иного потенциального варианта использования представляет собой степень его соответствия, адекватности сложившейся рыночной среде.

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос.
  - Темпы и направление роста (сокращения) населения.
  - Размеры домашних хозяйств.
  - Половозрастная структура населения.
  - Этническая структура населения.
  - Уровень доходов населения.
2. Факторы, влияющие на предложение.
  - Количество конкурирующих объектов.
  - Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.
3. Основные характеристики конкурирующих объектов:
  - Объемно-планировочное решение.
  - Этажность.
  - Эксплуатационная загруженность.
  - Дифференцированность использования.
  - Ставки арендной платы и тенденции в их изменении.
  - Предполагаемое увеличение (уменьшение) числа конкурирующих объектов.
4. Выбор целевого рынка.
  - Определение круга потенциальных пользователей объекта.
  - Определение конкурентного преимущества варианта потенциального использования.

Основными видами конкурентного преимущества являются следующие:

- Цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы).
- Качество предлагаемых площадей.
- Сервисное обслуживание (сопровождение) предлагаемых площадей.

Подобный анализ позволяет выявить и «разумно возможный», обоснованный (оправданный), т.е. экономически целесообразный вариант (варианты) использования.

### **Максимальная эффективность (доходность):**

Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных потенциальных вариантов. Данный критерий учитывает количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемые от различных потенциальных вариантов использования имущества.

#### **Для земли как свободной определению максимальной доходности производится следующим образом**

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Затем определяются затраты на снос существующего здания (если оно есть) и затраты на строительство нового объекта недвижимости. Таким образом определяется стоимость застройки по каждой из альтернативных стратегий.

Наконец чистый операционный доход распределяется между зданием (строением) и землей. С этой целью для каждого потенциального варианта использования применяются соответствующие им коэффициенты капитализации, отражающие связанные с каждым конкретным вариантом уровень риска, сроки возмещения капитала, соотношение собственных и заемных средств в структуре финансирования, ожидаемые изменения стоимости объекта и другие факторы.

#### **Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом**

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Далее определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования существующей недвижимости. Для этого чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации.

Затем определяются затраты на улучшение, т.е. на реконструкцию и (или) переоборудование в соответствии с каждой из альтернативных стратегий его использования.

И наконец рассчитывается текущая стоимость объекта недвижимости при каждом варианте из потенциального использования, путем вычитания из текущей стоимости будущих доходов величины затрат на улучшение. НЭИ будет вариант максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

Как правило, в теории и практике оценки после проведения анализа НЭИ земли как свободной и недвижимости как улучшенной, полученные результаты сравниваются и выбирается наиболее доходный вариант, который и признается НЭИ. Однако по нашему мнению в некоторых ситуациях в рамках анализа НЭИ недвижимости как улучшенной существует неиспользуемый потенциал максимизации ее стоимости. Это относится прежде всего к эксплуатационно недозагруженной недвижимости, НЭИ которой может быть достигнута путем ее многофункционального использования. Такое использование наиболее характерно для объектов недвижимости, находящихся на стадии зрелости или упадка жизненного цикла. Этим стадиям, как правило, присуще дифференциальное и селективное использование соответственно. При этом анализ НЭИ недвижимости как улучшенной проводится путем покомпонентного анализа площадей.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования аналогичных земельных участков, расположенных в рассматриваемой части города, решено рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, следующие виды использования: производственно-складского, офисно-торгового назначения, сельскохозяйственное производство.

НЭИ определяется на основе качественного анализа, так как выбор НЭИ очевиден и предельно ограничен физическими или юридическими факторами.

Оцениваемый объект недвижимости	Факторы	Сельскохозяйственное производство	Производственно-складского назначения	Офисно-торгового назначения
1 ОКС – нежилое здание как улучшения земельного участка и земельного участка, адрес (местонахождение) объектов: 450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3	Юридическая (законодательная) разрешенность	-	-	+
	Физическая возможность	-	-	+
	Экономическая целесообразность	-	-	+
	Максимальная доходность	-	-	+
	<b>Итого:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

Учитывая юридическую (законодательную) разрешенность, физическую возможность, экономическую целесообразность, максимальную эффективность (доходность) и месторасположение объекта оценки – единственным вариантом его использования является использование в текущем состоянии.

## **Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Отсутствуют.

## **Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

### **Документы и источники информации, используемых при проведении оценки:**

1. Информационные материалы Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>).
2. Информационные материалы Департамента конкурсов и аукционов Ивановской области (<http://www.dka.ivanovoobl.ru>).
3. Справочник «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2016 года.
4. Справочник «Промышленные сооружения». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2016 года.
5. Справочник «Здания и сооружения агропромышленного комплекса». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2014 года
6. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86 (р) / Госгражданстрой. - М.: Прейскурантиздат, 1988.
7. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р)/Государственный комитет по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР (Госкомархитектуры), Утверждены

приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312.

8. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строек».

9. «Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам» № ВГ – 21-Д».

10. Постановление Совета Министров СССР № 1072 от 22.10.1990 года «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов».

11. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - КО-ИНВЕСТ апрель 2018 год, выпуск №103.

12. Журнал «Регистр оценщиков» - ИП Бабенко Р.В. №4, 2010 года.

13. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2011 год.

14. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 год.

15. Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год.

16. Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год.

17. Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2014 год.

18. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Том I. Часть 1,2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости - 2016. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2016 год.

19. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости - 2016. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2016 год.

20. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Том III. Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости - 2016. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2016 год.

21. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости - 2017. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017 год.

22. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2017. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017 год.

23. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2017. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017 год.

24. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год.

25. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год.

26. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: Справочник оценщика



недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год.

27. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год.

28. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки сельскохозяйственного назначения»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год.

29. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год.

30. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год.

31. Рекламно-информационные еженедельники «Из рук в руки», «Частник» (сайты: [www.igt.ru](http://www.igt.ru), [www.chastnik.ru](http://www.chastnik.ru)); данные агентств недвижимости, данные интернет сайтов: <https://www.avito.ru>.

**Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература:**

32. Гражданский кодекс Российской Федерации.

33. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

34. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297);

35. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298);

36. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299).

37. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611).

38. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.

39. Международные стандарты оценки 2011. Москва: СООО «Российское общество оценщиков», 2013.

40. Европейские стандарты оценки 2012. Седьмое издание. Москва: СООО «Российское общество оценщиков», 2014.

41. Баканов М.И., Шеремет А.Д. Теория экономического анализа: Учебник. - 3-е изд., перераб.- М.: Финансы и статистика, 1996.

42. Бейлензон Ю.В. Основы оценки недвижимости. Курс лекций. РОО.

43. Валдайцев В.С. Оценка бизнеса и инноваций: Учебное пособие. – М.: Филинь, 1997.

44. Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. Академия оценки, М., 1994.

45. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2е изд., перераб. и доп. М., 2010. 560 с.

46. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. М.: КНОРУС, 2007.

47. Лойко П.Ф. «Земельный потенциал мира и России: пути глобализации его использования в XXI веке» - М.: Федеральный кадастровый центр. 2000.

48. Попов Г.В. «Основы оценки недвижимости». Пятое издание. Академия оценки, М. 1995.

49. Рудгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «Дело», 1998.

50. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб.: Технобалт, 1995.

51. Фридман Дж., Ордуй Н. «Оценка и анализ приносящей доход недвижимости». Москва, «Дело», 1997.

52. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994.

53. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. "Математические методы оценки стоимости имущества". М. 2014. – 352с.

54. Оценка недвижимости. 11-е изд. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л. Артеменкова. 2-е изд., испр. и доп. М., 2007. 944 с.

55. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости М.2009. – 432 с.

56. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Мирзажанов С.К., Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости. М, 2014. 752 с.
57. С.Сейс, Дж.Смит, Р.Купер, П.Венмор-Роуланд. Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности. Пер. с англ. Г.И. Микерина, А.И. Артеменкова. М., 2009. 504 с.
58. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости: Сборник задач. Учеб. пособие / Под ред. М.А. Федотовой. М., 2010. - 272 с.
59. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. 2014. – 384 с.
60. Арdziнов В.Д., Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости. М, 2013. - 256 с.
61. Александров В.Т. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве. М, 2012. - 582с.
62. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Старовойтов М.К., Фалтинский Р.А. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости. Учебник СПб. 2012. - 472 с.
63. Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент. Учеб. Пособие. Ростов н/Д. 2013. – 382 с.
64. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. "Математические методы оценки стоимости имущества". М. 2014. – 352с.
65. CD Оценка стоимости недвижимости: Электронный учебник, Иванова Е.Н.
66. Коростелев С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. – М.: Маросейка, 2009. – 416 с.
67. Бабенко Р.В. Модели оценки недвижимости 1.1с: учебное пособие. Ростов-н/Д: Бабенко Р.В., 2012. – 360 с.

## Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке должен быть приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

### Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости. Сведения о зарегистрированных правах. От 20.11.2019 №99/2019/296510607.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости. Сведения о зарегистрированных правах. От 20.11.2019 №99/2019/296510669.
- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 26.11.2019.
- Интернет ресурсы: <https://www.rusprofile.ru>, <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

## В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта

№	Наименование объекта недвижимости/кадастровый номер	Площадь объекта недвижимости, (м, кв.м, куб.м)	Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Северный, улица Логистическая, д. 9	Реквизиты юридического лица	Балансовая стоимость объекта оценки на дату оценки, (руб.)
1	Здание, назначение: нежилое; кадастровый номер 02:55:010541:2168	1037,3	450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3	ООО «Бизнес Центр «Оникс». Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Центр «Оникс». 450091, республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 99 корпус 3. ОГРН 1150280015401, дата присвоение ОГРН 13.03.2015 года.	70363822,31
2	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: административные здания; кадастровый номер 02:55:010541:71	1038	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Миасская, д. 40		14509325,00

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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<sup>1</sup>

Информация о социально-экономическом положении России январь-август 2019 года  
Основные экономические и социальные показатели

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ					
	Август 2019 г.	В % к		Январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 г.	Справочно	
		августу 2018 г.	июлю 2019 г.		августу 2018 г. в % к январю-августу 2017 г.	июлю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	50675,1 <sup>1)</sup>			100,7 <sup>2)</sup>		102,0 <sup>3)</sup>
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		102,9	102,5	102,6	102,7	103,1
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	655,2	102,8	127,5	102,6	89,4	98,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км в том числе железнодорожного транспорта	470,4 213,8	99,3 98,0	100,3	101,1	102,8	100,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2886,3	100,8	103,4	101,5	103,0	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	859,8	98,7	100,5	99,0	102,4 <sup>5)</sup>	101,6 <sup>5)</sup>
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	55,7 <sup>6)</sup>	100,2 <sup>7)</sup>	106,1 <sup>8)</sup>	97,0 <sup>9)</sup>	122,2 <sup>7)</sup>	121,4 <sup>9)</sup>
в том числе:						
экспорт товаров	33,4	97,4	103,0	96,3	139,4	128,1
импорт товаров	22,2	104,7	111,3	98,2	101,8	111,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 <sup>10)</sup>			100,6 <sup>11)</sup>		104,3 <sup>11)</sup>
Индекс потребительских цен		104,3	99,8	104,9	103,1	100,0
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>12)</sup>		100,3	99,4	106,7	115,3	100,2
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>13)</sup>				98,7 <sup>14)</sup>		101,3 <sup>13/12)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:						
номинальная, рублей	45100 <sup>15)</sup>	107,4 <sup>13)</sup>	97,0 <sup>13)</sup>	107,3 <sup>13)</sup>	110,1	97,5
реальная		103,0 <sup>13)</sup>	97,2 <sup>13)</sup>	102,3 <sup>13)</sup>	106,8	97,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3 <sup>16)</sup>	92,9	96,9	94,1	92,4	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	104,8	98,0	103,4	87,9	86,6

1) Данные за I полугодие 2019 г. (первая оценка).  
 2) I полугодие 2019 г. в % к I полугодью 2018 года.  
 3) I полугодие 2018 г. в % к I полугодью 2017 года.  
 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) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.  
 6) Данные за июль 2019 года.  
 7) Июль 2019 г. и июль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
 8) Июль 2019 г. и июль 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
 9) Январь-июль 2019 г. и январь-июль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
 10) Данные за I полугодие 2019 года.  
 11) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по оценке показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 463 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).  
 12) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.  
 13) Проводительная оценка.  
 14) Проводительные данные.

<sup>1</sup>[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat.ru/statistics/publications/plan/](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat.ru/statistics/publications/plan/),  
[http://www.msksko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msksko.ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions/](http://www.msksko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msksko.ru/publications/official_publications/electronic_versions/)

**Прогноз индексов-дефляторов и инфляции до 2030 г. (в %, за год к предыдущему году)<sup>2</sup>**

Года		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Инфляция (ИПЦ)	1	105,6	104,7	104,7	104,5	104,1	103,6	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3	102,2	102,0	102,0	102,0	102,0
	2		104,7	104,8	105,1	104,5	104,0	103,5	103,3	103,1	102,9	102,8	102,6	102,5	102,3	102,1	102,0	102,0
среднегодовая	3	105,5	104,7	104,8	104,8	104,5	104,2	103,9	103,8	103,6	103,5	103,4	103,3	103,1	102,9	102,8	102,8	102,8

**Социально-экономическое положение Республики Башкортостан в январе-октябре 2019 года**

Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Башкортостан

**I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Основные показатели, характеризующие итоги января-октября 2019г., приведены ниже:

	2019г.		2019г. в % к 2018г.		Справочно: январь-октябрь 2018г. в % к январю-октябрю 2017г.
	январь-октябрь	октябрь	январь-октябрь к январю-октябрю	октябрь к октябрю	
Оборот организаций <sup>1</sup> , млн. рублей	3152424,6	331763,9	108,6	107,9	110,6
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами <sup>1</sup> , млн. рублей	2120125,4	214167,7	106,9	100,1	111,7
Индекс промышленного производства <sup>2</sup>	x	x	104,4	102,6	103,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. рублей	165565,3	20047,1	109,9	94,2	83,9
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв.м общей площади жилых помещений с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	1725,1	173,6			
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	1723,4	173,0	106,5 <sup>3</sup>	77,9 <sup>3</sup>	89,4
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	139605,4	19894,7	100,4	102,4	99,1
Грузооборот транспорта, млн. тонно-км	161082,2	17091,4	94,9	96,8	104,0
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	850272,3	94296,7	112,3	136,0	104,5
Оборот розничной торговли, млн. рублей	730866,8	95618,4	100,8	101,1	102,3
Оборот общественного питания, млн. рублей	23522,4	3186,0	99,7	100,0	100,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	222120,2	23505,8	99,2	96,6	100,1
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на 1 ноября)	x	17,8	x	100,0	93,7
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	102,6 <sup>4</sup>	100,5 <sup>5</sup>	104,8	104,1	102,0
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрисреднем рынке), %	94,1 <sup>4</sup>	99,2 <sup>5</sup>	102,9	94,9	108,9

<sup>1</sup> В действующих ценах.

<sup>2</sup> 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".

<sup>3</sup> В целях обеспечения сопоставимости с предыдущими периодами относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

<sup>4</sup> Октябрь 2019г. к декабрю 2018г.

<sup>5</sup> К сентябрю 2019г.

<sup>2</sup> [http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108\\_5](http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5)

Показатели, разрабатываемые с месячным опозданием:

	2019г.		2019г. в % к 2018г.		Справочно: январь-сентябрь 2018г. в % к январю- сентябрю 2017г.
	январь- сентябрь	сентябрь	январь- сентябрь к январю- сентябрю	сентябрь к сентябрю	
Инвестиции в основной капитал, млн.рублей	187113,9	x	115,1	x	99,3
Денежные доходы населения <sup>1</sup> денежные доходы (в среднем на душу населения), рублей в месяц	28721,9		105,3		99,8
реальные денежные доходы			100,0		97,9
реальные располагаемые денежные доходы			99,2		98,0
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций					
номинальная, рублей	35659,7	35779,2	107,6	106,4	109,2
реальная	x	x	102,6	102,2	107,2
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений), млн. рублей	193896,8	x	104,6	x	152,5

Отдельные социально-экономические показатели  
(в процентах к соответствующему периоду предыдущего года)



<sup>1</sup> С 2019г. Росстат и его территориальные органы перешли на квартальную публикацию данных по денежным доходам и расходам населения по новой методологии в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 20.03.2019г. № 469-р.

## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости

Оцениваемое административное здание с кадастровым номером 02:55:010541:2168 относится к сегменту рынка офисно-торговой недвижимости. Рынок объекта оценки отличается достаточной активностью, поэтому имеется достаточно данных о сделках и предложениях, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

**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 на дату оценки**

**Земельные участки, цены сделок и (или) предложений:**

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости	Категория земель	ВРИ	Передаваемые права на объект недвижимости	Адрес и местоположение	Характеристика местоположения	Транспортная доступность	Общая площадь, (м <sup>2</sup> )	Наличие инженерных сетей и коммуникаций на участке	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./м <sup>2</sup> )
1	<a href="https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnznacheniya_1614202741">https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnznacheniya_1614202741</a>	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Под коммерческую застройку	Право собственности	Республика Башкортостан, Уфа, Интернациональная ул., 27	Республиканский центр, спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Свободный доступ, расположен на красной линии, в близи от крупных автодорог	600	Система электроснабжения	8000000	13333
2	<a href="https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_promnznacheniya_901542208">https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_promnznacheniya_901542208</a>	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Под коммерческую застройку	Право собственности	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Гурьевская, 3а	Республиканский центр, спальный микрорайон	Свободный доступ, расположен	900	Система электроснабжения	11200000	12444

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости	Категория земель	ВРИ	Передаваемые права на объект недвижимости	Адрес и местоположение	Характеристика местоположения	Транспортная доступность	Общая площадь, (м <sup>2</sup> )	Наличие инженерных сетей и коммуникаций на участке	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./м <sup>2</sup> )
3	<a href="https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_promnaznacheniya_1700581383">https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_promnaznacheniya_1700581383</a>	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Под коммерческую застройку	Право собственности	Республика Башкортостан, Уфа, Калининский район	Республиканский центр, спальный микрорайон современной высотной застройки	Свободный доступ, расположен внутри квартала на удалении от крупных автодорог	2300	Отсутствуют	17500000	7609

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости	Категория земель	ВРИ	Передаваемые права на объект недвижимости	Адрес и местоположение	Характеристика местоположения	Транспортная доступность	Общая площадь, (м <sup>2</sup> )	Наличие инженерных сетей и коммуникаций на участке	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./м <sup>2</sup> )
---	-------------------------------	-----------------------------------	------------------	-----	---	------------------------	-------------------------------	--------------------------	----------------------------------	--	--------------------------	---

Среднее значение удельной стоимости в исходной выборке, (руб./м <sup>2</sup> )												11129
Диапазон значений удельной стоимости в исходной выборке, (руб./м <sup>2</sup> )												7609-13333

**Объекты недвижимости офисно-торгового назначения, цены сделок и (или) предложений:**

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости и/тип объекта/тип площади	Передаваемые права на объект недвижимости	Статус населенного пункта и местоположение в пределах города (характеристика района)	Расположение относительно красной линии/ Расположение относительно остановок общественного транспорта	Доступ к объекту/ Тип парковки	Размещение в здании	Отдельный вход	Общая площадь, (кв.м)	Класс качества здания	Материал стен	Техническое состояние здания, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./кв.м)
1	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183916265/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183916265/</a>	Нежилое здание офисно-	Право собственности	Республика Башкортостан, Уфа, улица Ленина, 99/2.	Расположение внутри квартала / Расположение на	Свободный доступ/	На 1-4 этажах	Имеется	1045	Standard, класс C	Кирпичные/бетонные (капитальные)	Техническое состояние здания отличное (новое строительство). Среднее	80000000	76555



№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости и/тип объекта/тип площади	Передаваемые права на объект недвижимости	Статус населенного пункта и местоположение в пределах города (характеристика района)	Расположение относительно красной линии/ Расположение относительно остановок общественного транспорта	Доступ к объекту/ Тип парковки	Размещение в здании	Отдельный вход	Общая площадь, (кв.м)	Класс качества здания	Материал стен	Техническое состояние здания, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./кв.м)
		торгового назначения/отдельностоящее/ основная (общая)		Культурный и исторический центр	удалении от остановки общественного транспорта	Организованная парковка						состояние отделки. Качество коммуникаций хорошее		
2	<a href="https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_1813016069">https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_1813016069</a>	Нежилое здание офисно-торгового назначения/отдельностоящее/ основная (общая)	Право собственности	Республика Башкортостан, Уфа, Заводская ул., 20. Культурный и исторический центр	Расположение внутри квартала / Расположение на удалении от остановки общественного транспорта	Свободный доступ/ Организованная парковка	На 1-4 этаже	Имеется	1458	Standard, класс С	Кирпичные/бетонные (капитальные)	Техническое состояние здания отличное (новое строительство). Среднее состояние отделки. Качество коммуникаций хорошее	110000000	75446

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости и/тип объекта/тип площади	Передаваемые права на объект недвижимости	Статус населенного пункта и местоположение в пределах города (характеристика района)	Расположение относительно красной линии/ Расположение относительно остановок общественного транспорта	Доступ к объекту/ Тип парковки	Размещен не в здании	Отдельный вход	Общая площадь, (кв.м)	Класс качества здания	Материал стен	Техническое состояние здания, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./кв.м)
3	<a href="https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_623.7_m_1713760106">https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_623.7_m_1713760106</a>	Нежилое помещение офисно-торгового назначения/встроенное/основная (общая)	Право собственности	Республика Башкортостан, Уфа, улица Краснодонская, 5. Культурный и исторический центр	Расположение внутри квартала / Расположение на удалении от остановки общественного транспорта	Свободный доступ/ Организованная парковка	На 1-2 этажах	Имеется	623,7	Standard, класс С	Кирпичные/бетонные (капитальные)	Техническое состояние здания отличное (новое строительство). Среднее состояние отделки. Качество коммуникаций хорошее	81081000	130000

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости и/тип объекта/тип площади	Передаваемые права на объект недвижимости	Статус населенного пункта и местоположение в пределах города (характеристика района)	Расположение относительно красной линии/ Расположение относительно остановок общественного транспорта	Доступ к объекту/ Тип парковки	Размещение в здании	Отдельный вход	Общая площадь, (кв.м)	Класс качества здания	Материал стен	Техническое состояние здания, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./кв.м)
	<p><b>Помещение свободного назначения, 623.7 м²</b> 130 000 Р за м²</p> <p>Показать телефон Написать сообщение</p> <p>УК Спектр Агентство На Avito с мая 2019</p> <p>16 объявлений пользователя</p> <p>Подписаться на продавца</p> <p>Контактное лицо Диана</p> <p>№ 1713760106, 1805 (+4)</p> <p>Продается нежилое помещение в ЦЕНТРЕ г. Уфы) для создания или расширения вашего бизнеса и открытия дополнительного офиса, кафе, детского развивающего центра, салона красоты, аптеки и др.</p> <p>общая площадь – 623 м2 преимущества два этажа, отдельный вход, удобная входная группа 4,4 м – высота потолков злитный район высокий пешеходный и автомобильный трафик вблизи располагается спортивный комплекс УФА-АРЕНА, парк Якутова, ТЦ Центральный между улицами Ленина, Циолура и бульваром Ибрагимова</p>													
	Среднее значение удельной стоимости в исходной выборке, (руб./м2)													94000
	Диапазон значений удельной стоимости в исходной выборке, (руб./м2)													76555-130000

## **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**

Основными ценообразующими факторами для объектов недвижимости являются:

- Фактор масштаба (строительный объем, общая площадь).
- Фактор местоположение.
- Фактор совокупного износа.
- Фактор класса качества здания.
- Фактор класса конструктивной системы.
- Фактор на дополнительные улучшения.
- Скидки на торг.
- Текущая доходность.
- Нормы прибыли предпринимателя.
- Периоды окупаемости инвестиций.

Фактор масштаба учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Фактор местоположение – один из основных ценообразующих факторов для объектов недвижимости – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке (доступности), в том числе наличию железной дороги, близости районных и областных центров. Чем лучше транспортная доступность и ближе областной или районный центр, тем выше стоимость объекта.

Фактор совокупного износа учитывает степень износа объекта недвижимости, соответственно чем больше износ, тем меньше стоимость.

Фактор класса качества здания учитывает класса качества здания. Различают 4 класса качества здания: “Econom”, “Standard”, “Premium”, “De luxe”, что соответственно отражается на их стоимости.

Фактор класса конструктивной системы учитывает класс конструктивной системы. В каждом классе качества здания имеются 7 классов конструктивной системы, которые различаются основным материалом ограждающих и несущих конструкций, что соответственно отражается на их стоимости.

Фактор на дополнительные улучшения учитывает дополнительные улучшения здания (новые технологии), которые не учитываются в классах качества зданий, что соответственно отражается на их стоимости.

Стоимость участка резко зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.) поскольку за счет больших площадей работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких.

При использовании метода параллельных сечений для расчета коэффициентов (ценовых поправок к среднему значению исходной выборки) каждый раз по каждому из исследуемых ценообразующих факторов отсекается только исходное множество.

Для каждого из ценообразующих факторов определяется ценовая поправка по данному ценообразующему фактору как коэффициент отношения среднего значения удельной стоимости в интересующей подвыборке к среднему значению в исходной выборке:

$$K_i = X_i / X, \text{ где}$$

- $K_i$  – коэффициент на ценообразующий фактор.
- $X_i$  - среднее значения удельной стоимости в интересующей подвыборке ценообразующего фактора.
- $X$  - среднее значение в исходной выборке.

Диапазоны значений ценообразующих факторов для земельных участков под офисно-торговую застройку в 2019 году (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год)

Показатель	Значение																																																		
Диапазон значений ценообразующего фактора – расположение относительно красной линии: отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линией	0,78-1,28																																																		
Диапазон значений ценообразующего фактора – передаваемые имущественные права: отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности и обратное значение	0,85-1,18																																																		
Диапазон значений ценообразующего фактора – передаваемые имущественные права: отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности и обратное значение	0,77-1,30																																																		
Диапазон значений ценообразующего фактора – общая площадь (фактор масштаба): отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку площадью 1 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,1 га и обратное значение	0,80-1,25																																																		
Таблица 34																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России</th> </tr> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Площадь, га</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th>&lt;0,1</th> <th>0,1-0,5</th> <th>0,5-1,0</th> <th>1,0-0,3</th> <th>&gt;3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="5">объект оценки</th> <th>&lt;0,1</th> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,28</td> <td>1,44</td> <td>1,51</td> </tr> <tr> <th>0,1-0,5</th> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,12</td> <td>1,26</td> <td>1,32</td> </tr> <tr> <th>0,5-1,0</th> <td>0,78</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,13</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <th>1,0-0,3</th> <td>0,70</td> <td>0,79</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <th>&gt;3</th> <td>0,66</td> <td>0,76</td> <td>0,85</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>		Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России							Площадь, га		аналог					<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3	объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00
Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России																																																			
Площадь, га		аналог																																																	
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3																																													
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51																																													
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32																																													
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18																																													
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05																																													
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00																																													
Диапазон значений ценообразующего фактора – наличие коммуникаций: отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением и обратное значение	0,84-1,19																																																		
Диапазон значений ценообразующего фактора – наличие коммуникаций: отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением и обратное значение	0,82-1,22																																																		
Диапазон значений ценообразующего фактора – наличие коммуникаций: отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи) и обратное значение	0,84-1,19																																																		
Диапазон значений ценообразующего фактора – функциональное назначение земельного участка:																																																			

Показатель			Значение
<b>Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов</b>			
Таблица 80			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,62	0,58	0,66
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	1,01	0,97	1,05
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,67	0,63	0,71
Скидки на торг цен предложения активный рынок для земельных участков под офисно-торговую застройку, (%)	10,2		
Скидки на торг цен предложения неактивный рынок для земельных участков под офисно-торговую застройку, (%)	15,7		
Коэффициент капитализации цены для земельных участков под офисно-торговую застройку, (%)	12,8		

#### Местоположение в пределах города и статус населенного пункта

Отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89	0,81	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,78	0,82	0,73	0,87
Спальные районы среднеэтажной застройки	0,75	0,72	0,77	0,67	0,82
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,67	0,56	0,73
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,71	0,77	0,66	0,82
<b>Отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку по районам области по отношению к областному центру</b>					
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82	0,73	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74	0,64	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52	0,39	0,59

Диапазоны значений ценообразующих факторов для земельных участков под индустриальную застройку в 2019 году (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки.

Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год)

Показатель	Значение
Диапазон значений ценообразующего фактора – расположение относительно автомагистралей: отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог и обратное значение	0,79-1,26

Показатель	Значение
Диапазон значений ценообразующего фактора – наличие свободного подъезда к участку: отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд) и обратное значение	0,82-1,22
Диапазон значений ценообразующего фактора – наличие железнодорожной ветки: отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки и обратное значение	0,87-1,15
Диапазон значений ценообразующего фактора – асфальтирование участка: отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков и обратное значение	0,86-1,16
Диапазон значений ценообразующего фактора – передаваемые имущественные права: отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности и обратное значение	0,84-1,19
Диапазон значений ценообразующего фактора – передаваемые имущественные права: отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности и обратное значение	0,74-1,35
Диапазон значений ценообразующего фактора – общая площадь (фактор масштаба): отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га и обратное значение	0,79-1,27
Диапазон значений ценообразующего фактора – инженерно-геологические условия: отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	0,79-1,27
Диапазон значений ценообразующего фактора – наличие коммуникаций: отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением и обратное значение	0,86-1,16
Диапазон значений ценообразующего фактора – наличие коммуникаций: отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением и обратное значение	0,86-1,16
Диапазон значений ценообразующего фактора – наличие коммуникаций: отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи) и обратное значение	0,86-1,16
Скидки на торг цен предложения активный рынок для земельных участков под индустриальную застройку, (%)	11,5
Скидки на торг цен предложения неактивный рынок для земельных участков под индустриальную застройку, (%)	17,3
Коэффициент капитализации цены для земельных участков под индустриальную застройку, (%)	14,1

#### Местоположение в пределах города и статус населенного пункта

Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,86	0,79	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,77	0,80	0,71	0,86
Спальные районы среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,78	0,69	0,82
Окраины городов, промзоны	0,74	0,72	0,76	0,67	0,81
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,78	0,82	0,73	0,86
<b>Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области по отношению к областному центру</b>					
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75	0,66	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63	0,51	0,70
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54	0,41	0,61

**Диапазоны значений ценообразующих факторов для офисно-торговой недвижимости в 2019 году (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год)**

Показатель	Значение
Диапазон значений ценообразующего фактора – расположение относительно «красной линии»: отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии и обратное значение	0,79-1,27

Показатель	Значение
Диапазон значений ценообразующего фактора – расположение остановок общественного транспорта:отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановки и обратное значение	0,85-1,17
Диапазон значений ценообразующего фактора – доступ к объекту:отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории к удельной цене такого же объекта со свободным доступом и обратное значение	0,77-1,30
Диапазон значений ценообразующего фактора – тип парковки:отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене такого же объекта со стихийной парковкой и обратное значение	0,89- 1,12
Диапазон значений ценообразующего фактора – тип парковки:отношение удельной цены объекта с организованной парковкой к удельной цене такого же объекта со стихийной парковкой и обратное значение	0,89- 1,12
Диапазон значений ценообразующего фактора – общая площадь (фактор масштаба):отношение удельной цены объекта площадью 500кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м и обратное значение	0,85-1,18
Диапазон значений ценообразующего фактора – общая площадь (фактор масштаба):отношение удельной цены объекта площадью 2000кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв.м и обратное значение	0,81-1,23
Диапазон значений ценообразующего фактора – тип объекта:отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки и обратное значение	0,89- 1,12
Диапазон значений ценообразующего фактора – тип площади:отношение удельных арендных ставок за площади помещений сдаваемых в виде блоков к удельным арендным ставкам за основные площади и обратное значение	0,84- 1,19
Диапазон значений ценообразующего фактора – материал стен:отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта и обратное значение	0,81-1,23
Диапазон значений ценообразующего фактора – материал стен:отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта и обратное значение	0,69-1,45
Диапазон значений ценообразующего фактора – наличие отдельного входа:отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом и обратное значение	0,85-1,17
Диапазон значений ценообразующего фактора – расположение встроенного помещения в здании (этаж):отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на первом этаже и обратное значение	0,71-1,41
Диапазон значений ценообразующего фактора – расположение встроенного помещения в здании (этаж):отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на первом этаже и обратное значение	0,82-1,22
Диапазон значений ценообразующего фактора – расположение встроенного помещения в здании (этаж):отношение удельной цены объекта на втором этаже и выше к удельной цене такого же объекта на первом этаже и обратное значение	0,86-1,16
Диапазон значений ценообразующего фактора – физическое состояние объекта:отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии и обратное значение	0,81-1,24
Диапазон значений ценообразующего фактора – физическое состояние объекта:отношение удельной цены объекта в неудовлетворительном состоянии (требующего ремонта) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии и обратное значение	0,71-1,40
Диапазон значений ценообразующего фактора – состояние отделки:отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии и обратное значение	0,79-1,27
Диапазон значений ценообразующего фактора – состояние отделки:отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии и обратное значение	0,85-1,17
Диапазон значений ценообразующего фактора – состояние отделки:отношение удельной цены объекта с отделкой «плюкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии и обратное значение	0,82-1,22
Диапазон значений ценообразующего фактора – функциональное назначение объекта:отношение удельной цены торгового объекта расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения и обратное значение	0,76-1,31
Диапазон значений ценообразующего фактора – функциональное назначение объекта:отношение удельной цены офисного объекта расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения и обратное значение	0,79-1,27
Скидки на торг цен предложения активный рынок в зависимости от класса офисно-торговых объектов, (%)	8,2-12,7
Скидки на торг цен предложения неактивный рынок в зависимости от класса офисно-торговых объектов, (%)	13,0-19,6
Текущая доходность недвижимости на ближайшие пять лет активный рынок в зависимости от класса офисно-торговых объектов, (%)	11,4-12,9
Текущая доходность недвижимости на ближайшие пять лет неактивный рынок в зависимости от класса офисно-торговых объектов, (%)	11,6-13,0
Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов активный рынок в зависимости от класса офисно-торговых объектов, (%)	18,5-24,1
Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов неактивный рынок в зависимости от класса офисно-торговых объектов, (%)	14,7-16,1

#### Местоположение в пределах города и статус населенного пункта

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		нижний	верхний	нижний	верхний
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,88	0,80	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79	0,70	0,86



Спальные районы среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73	0,63	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75	0,64	0,82
<b>Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру</b>					
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,78	0,66	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,67	0,71	0,59	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,53	0,57	0,45	0,65
Прочие населенные пункты	0,44	0,42	0,46	0,32	0,55

## **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**

Экономика Башкортостана — совокупность видов экономической деятельности и отраслей в народном хозяйстве Республики Башкортостан, одном из ведущих регионов России.

Экономика Башкортостана имеет многоотраслевую структуру. Отраслями специализации промышленности являются топливно-энергетический комплекс, нефтеперерабатывающая, химическая и нефтехимическая промышленность, машиностроение, лесная промышленность и др.

По объёму добычи нефти Башкортостан занимает 9-е место в Российской Федерации, по её переработке и производству нефтепродуктов — 1-е (7—16 % переработки нефти, производства автомобильного бензина, дизельного топлива и топочного мазута), по выпуску троллейбусов — 4-е, автобусов — 5-е место; производит 19 % выпускаемой в РФ каустической соды, 53 % изобутиловых и бутиловых спиртов, 58 % кальцинированной соды, является единственным отечественным производителем белой сажи и пищевой соды. Республика имеет развитую инфраструктуру, строительный комплекс.

Развитие экономики Башкортостана обусловлено следующими факторами:

- Регион богат полезными ископаемыми. Общее число месторождений минеральных ресурсов превышает три тысячи. Это нефть, газ, уголь, руды чёрных металлов (железные руды, марганец, хромиты); руды цветных металлов (медь, свинец, алюминий, цинк, золото, бокситы); руды редких металлов (вольфрам, олово); неметаллические ископаемые (горный хрусталь, флюорит, исландский шпат, серный колчедан, барит, силикаты, кремнезём, асбест, тальк); драгоценные, поделочные и природные камни (малахит, яшма, гранит).

- Регион обладает значительными запасами лесных ресурсов. Общая площадь земель лесного фонда Башкортостана — 6,2 млн га, в том числе покрытая лесом — 5 млн га. Общие запасы древесины в лесах республики оцениваются в 717,9 млн м<sup>3</sup>.

- Земельный фонд региона составляет 14,3 млн га. Наибольший удельный вес в структуре земель республики приходится на сельскохозяйственные угодья. Основные сельскохозяйственные районы республики расположены в умеренно теплой агроклиматической зоне. Площадь сельскохозяйственных угодий составляет более 7 млн га.

- Регион обладает значительным запасом подземных и наземных водных ресурсов. Около 13000 рек общей протяженностью свыше 57 тыс. км и более 2700 озёр, прудов и водохранилищ общей площадью 427 км<sup>2</sup>. На территории республики функционируют более 90 водохранилищ, наиболее крупными являются Павловское, Нугушское, Кармановское, Юмагузинское.

- Наличие Уральских гор, целебных минеральных вод, лечебных грязей способствует созданию в регионе курортов и санаториев: санатории «Янган-Тау», «Зеленая Роща», «Красноусольск», «Юматово» (единственная в стране кумысолечебница), «Якты-Куль», «Ассы», а также широкой сети туристических баз с разнообразными видами отдыха: конно-верховой, горнолыжный, сплав по рекам.

**Промышленность.**

Центрами промышленного производства Башкортостана являются города Уфа, Стерлитамак, Салават, Ишимбай и Нефтекамск. На предприятиях этих городов производится более половины объёма всей промышленной продукции Башкортостана.

Значительная доля в структуре промышленного производства приходится на топливно-энергетический комплекс (ТЭК). Его доля в общерегиональном объёме отгруженной продукции составляет до 50 %; полученной прибыли — около 70 %; поступлений в консолидированный бюджет республики — порядка 40 %; инвестиций в основной капитал — свыше 30 %; валютных поступлений — более 80 %. ТЭК Башкортостана является также значительной составной частью национальной экономики России. В прошлом

году доля республики в российском объёме добычи нефти составила 2,2 %, первичной переработки нефти — 11,4 %, производства автомобильных бензинов — 16,2 %, дизельного топлива — 14,2 %, выработки электрической энергии — 2,6 %, тепловой — 3,6 %.

Нефтедобыча.

В республике разведано 191 месторождение нефти и газа, из них в разработке находится 161 месторождение.

В 1955 году Башкирская АССР вышла на первое место в стране по добыче нефти. Максимальный уровень в 47,8 млн тонн был достигнут в 1967 году. Почти на протяжении десяти лет уровень добычи удерживали на отметке 40 млн тонн нефти в год.

В настоящее время уровень добычи значительно снизился (11,8 милл. т. в 2007 г.), но недра обладают значительным потенциалом. При сложившемся уровне добычи обеспеченность разведанными запасами нефти составляет около 25 лет.

Ведущее нефтегазодобывающее предприятие Башкирии — ПАО «Акционерная нефтяная компания „Башнефть“», базирующееся в г. Москве. Оно ведёт свою работу в лице своего дочернего предприятия «Башнефть-Добыча» (нефтегазодобывающие управления «Ишимбайнефть», «Краснохолмскнефть», «Уфанефть», «Аксаковнефть», «Чекмагушнефть», «Арланнефть», «Туймазанефть»). На долю «Башнефти» приходится более 98 % республиканского объёма добычи нефти и практически весь объём добываемого газа.

Нефтехимическая промышленность.

Газпром нефтехим Салават.

В Башкирии вырабатываются высококачественные сорта автомобильных бензинов, керосина, дизельного топлива, минеральные удобрения. Предприятия региона выпускают половину объёма кальцинированной соды (ОАО «Башкирская содовая компания» в г. Стерлитамаке), бутиловых и изобутиловых спиртов России, более четверти химических средств защиты растений, пятую часть каустической соды, шестую часть автомобильного бензина, дизельного топлива и синтетических каучуков, седьмую часть синтетических смол и пластмасс, восьмую часть полиэтилена, десятую часть топочного мазута. В регионе находится крупнейшее в России предприятие по производству катализаторов (ООО «Ишимбайский специализированный химический завод катализаторов» в г. Ишимбае).

Ведущие предприятия:

«Башнефть-Уфанефтехим», «Башнефть-УНПЗ» и «Башнефть-Новойл» в г. Уфе.

ОАО «Уфаоргсинтез» (производство полиэтилена высокого давления (ПВД), полиэтилена низкого давления (ПНД), полипропилена (более 70 марок), синтетического и гидролизного этилового спирта и прочих химических продуктов) в г. Уфе.

ОАО «Газпром нефтехим Салават» (производство бензина, минеральных удобрений, ракетного топлива) в г. Салавате.

ОАО «Стерлитамакский нефтехимический завод» в г. Стерлитамаке.

ОАО «Башкирская содовая компания» в г. Стерлитамаке

Машиностроение и металлообработка.

БТЗ-52763 Башкирского троллейбусного завода на улицах Уфы

В машиностроительном комплексе региона около 300 крупных и средних предприятий. На них производится оборудование для предприятий нефтедобычи, нефте- и газопереработки, химии и нефтехимии (ОАО «Ишимбайский машиностроительный завод», ООО «Идель Нефтемаш» в г. Ишимбае, ОАО «Салаватнефтемаш» в г. Салавате), металлургических производств, сельского хозяйства, вертолётостроение (ОАО «Кумертауское авиационное производственное предприятие» в г. Кумертау), производство вездеходов (АО «Машиностроительная компания „Витязь“» в г. Ишимбае), автобусов (ОАО «Нефтекамский автозавод» в г. Нефтекамске) и троллейбусов (ОАО «Башкирский троллейбусный завод» в г. Уфе).

Мощной производственной базой, уникальным оборудованием и технологией производства обладают промышленные и научные предприятия оборонно-промышленного комплекса. Разработаны и постоянно совершенствуются производства авиационных и автомобильных двигателей, вертолётов, автобусов и троллейбусов. Развиты электротехническая промышленность, приборо- и станкостроение.

Пищевая промышленность.

Пищевая промышленность Башкирии вырабатывает все продукты питания, необходимые населению региона, это продукция предприятий мясной, молочной, кондитерской, ликёрово-водочной, пивоваренной, чайной отраслей промышленности, а также башкирский мёд.

Крупнейшими предприятиями являются ОАО «Башспирт» (Стерлитамакский спиртоводочный комбинат, Уфимский вино-водочный завод), Карламанский молочно-консервный комбинат, Уфимский мясоконсервный комбинат, Мелеузовский МКК, Белорецкий рыбозавод и др.

Энергетика.

Основная статья: Энергетика Башкортостана. Дамба Юмагузинской ГЭС.

Башкортостан обладает развитой энергетической базой и обеспечивает необходимую потребность в электро- и теплоэнергии на региональном уровне. Системообразующее предприятие отрасли — ОАО «Башкирская электросетевая компания» — вырабатывается порядка 25 млрд кВт·ч электрической энергии и около 30 млн. Гкал тепловой энергии.

Доля ОАО «Башкирская электросетевая компания» в регионе более 90 % по электрической энергии и около 50 % по тепловой энергии.

В составе генерирующих мощностей энергосистемы Башкортостана — одна государственная районная электрическая станция (ГРЭС), одиннадцать теплоэлектроцентралей (ТЭЦ), в том числе газопоршневая Зауральская ТЭЦ, две гидроэлектростанции (ГЭС), включая Юмагузинскую ГЭС мощностью 45 МВт, пять газотурбинных установок, семь газопоршневых агрегатов, одна ветроэлектростанция (Опытно-экспериментальная ветроэлектростанция в деревне Тюпкильды Туймазинского района мощностью 2,2 МВт), восемь малых ГЭС и одна солнечная электростанция, запущенная в Хайбуллинском районе.

Установленная электрическая мощность всех генерирующих энергосистем республики составляет 4 295 МВт, установленная тепловая мощность — 13 141 Гкал/ч (2011г).

В 2000-е велись разговоры о возможном возобновлении строительства Башкирской АЭС. Однако, по словам главы «Росатома», запуск Башкирской АЭС до 2020 года экономически нецелесообразен.

На территории южных районов республики планируется создание четырёх солнечных электростанций мощностью от 5 до 25 мВт.

Строительство.

В 2011 году в республике сдано в эксплуатацию 14,5 тыс. зданий общей площадью 2607,9 тыс. м<sup>2</sup>, из них 14,2 тыс. зданий — жилого назначения. Всего в 2011 году введено 2,1 млн м<sup>2</sup> жилья. По объёму вводимого жилья в 2011 году среди регионов Приволжского федерального округа республика находится на 2 месте (после Республики Татарстан).

Несмотря на высокие темпы жилищного строительства, обеспеченность жильём в среднем на одного жителя республики остается на низком уровне — 22,0 м<sup>2</sup> (2011 г.).

Цены на жильё в среднем за 1 м<sup>2</sup>: в Уфе — 50 тыс. р., в Стерлитамаке — 35 тыс. р, в Салавате — 25—30 тыс. р., остальных городах — 15—20 тыс. рублей.

В Башкортостане реализуются государственные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. В 2008—2011 годах реализованы шесть программ. Общий объём средств на переселение граждан составил 6,5 млрд рублей, в том числе средства Фонда содействия реформированию ЖКХ — 3,9 млрд. Расселено 14640 граждан из 546 многоквартирных аварийных жилых домов общей площадью 196,6 тысячи кв. м. Для этого было приобретено 5072 жилых помещения в 122 многоквартирных строящихся домах.

Для полной ликвидации аварийного жилья в республике принято решение о продлении срока действия Фонда содействия реформированию ЖКХ до 2016 года.

#### **Объекты недвижимости: анализ рынка продажи**

Объекты нежилой недвижимости предлагаемые на продажу в Республике Башкортостан делятся на четыре сегмента: недвижимость торгового назначения и общественного питания, офисного назначения, складского и производственного назначения, а также многопрофильные помещения и помещения неуказанного назначения.

Границы сегментов рынка размыты одно и то же помещение может предлагаться и под торговое помещение и под офис, иногда их же используют и под складские помещения. Преобладающее число предлагаемых на продажу нежилых помещений находится в городе республиканского значения Уфе с населением более 1 124 226 человек, а также в административном центре и городах районных центрах с населением более 20 тыс. человек: Стерлитамак Салават Нефтекамск Октябрьский Туймазы Белорецк Ишимбай Сибай Кумертау Мелеуз и др.

На рынке предложения города Уфы наибольшее количество объектов находится в сегменте недвижимости складского и производственного назначения - около 45%, сегмент с офисными, торговыми и помещениями общественного питания составляет порядка 40%, остальные 15% - это объекты социальной сферы и с не указанным назначением.

Наибольшее предложение составляют помещения общей площадью от 40 до 500 м<sup>2</sup>.

Наибольшей популярностью на рынке нежилой недвижимости города Уфы в ноябре 2019 года пользуются небольшие нежилые помещения торгового назначения - 60%. Общая площадь таких торговых помещений не превышала 300 м<sup>2</sup>. Цены предложения колебались от 20000 до 150000 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

Помещения общественного питания - кафе, баров и ресторанов на рынке нежилой недвижимости города Уфы в ноябре 2019 года предлагаются в основном с площадями в среднем 100-300 м<sup>2</sup>, максимум до 500 м<sup>2</sup>. Цены предложения колебались от 20000 до 150000 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

Офисные помещения на рынке нежилой недвижимости города Уфы в ноябре 2019 года предлагаются в основном с небольшими площадями в среднем 50-300 м<sup>2</sup>, максимум до 500 м<sup>2</sup>. Цены предложения колебались от 20000 до 150000 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

Площадь предлагаемых производственных помещений на рынке нежилой недвижимости города Уфы колеблется от 300 до 10000 м<sup>2</sup>. В ноябре 2019 года наиболее часто предлагались площади от 200 до 1000 м<sup>2</sup>. Цены предложения колебались от 3000 до 50000 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

Период пребывания объектов недвижимости на рынке предложения в нашем исследовании по степени активности рынка можно выделить следующее: небольшой срок экспозиции объектов недвижимости торгового и офисного назначения порядка от 2 до 6 месяцев и более продолжительный - от 6 до 18 месяцев, объектов производственно-промышленного и складского назначения.

Тип объекта недвижимости	Предлагаемая площадь, (м <sup>2</sup> )	Цены предложения в ноябре 2019 года, (руб./м <sup>2</sup> )
Торгового назначения	100-300	20000-150000
Общественного питания	100-500	20000-150000
Офисного назначения	40-100	20000-150000
Производственно-промышленного и складского назначения	100-5000	3000-50000

#### Объекты недвижимости: анализ рынка аренды

Рынок аренды за последний год развивался очень энергично.

Особенностями и основными тенденциями развития рынка аренды в рассматриваемом регионе на день оценки являлись:

- уменьшение емкости рынка аренды к концу 2018 года;
- упрощение прохождения сделок по аренде.

Преобладающее число сдаваемых жилых помещений находится в городе республиканского значения Уфе с населением более 1 124 226 человек, а также в административном центре и городах районных центрах с населением более 20 тыс. человек: Стерлитамак Салават Нефтекамск Октябрьский Гуймазы Белорецк Ишимбай Сибай Кумертау Мелеуз и др. Площадь помещений для сдачи в аренду в ноябре 2019 года колеблется в пределах от 50 до 10000 м<sup>2</sup>. Наиболее пользующимися спросом являются помещения торгового назначения, общественного питания и офисного назначения площадью от 50 до 300 м<sup>2</sup> в центре и приближенных к центру районов города.

Стоимость аренды 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых общественных помещений торгового назначения (магазины) в ноябре 2019 года на рынке нежилой недвижимости города Уфы на день оценки составляет от 500 до 1500 рублей в месяц.

Стоимость аренды 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений общественного питания - кафе, баров и ресторанов в ноябре 2019 года на рынке нежилой недвижимости города Уфы на день оценки составляет от 500 до 1500 рублей в месяц.

Стоимость аренды 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых общественных помещений административно-хозяйственного назначения – офисы, в ноябре 2019 года на рынке нежилой недвижимости города Уфы на день оценки составляет от 500 до 1500 рублей в месяц.

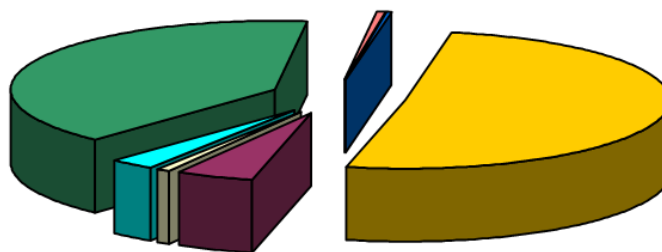
Стоимость аренды 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых производственных помещений промышленного, складского назначения, в ноябре 2019 года на рынке нежилой недвижимости города Уфы на день оценки составляет от 100 до 500 рублей в месяц.

Тип объекта недвижимости	Предлагаемая площадь, (м <sup>2</sup> )	Аренда в ноябре 2019 года, (руб./м <sup>2</sup> /месяц)
Торгового назначения	100-300	500-1500
Общественного питания	100-500	500-1500
Офисного назначения	40-100	500-1500
Производственно-складского назначения	200-5000	100-500

#### Земельный фонд Республики Башкортостан

##### Распределение земельного фонда по категориям земель

По данным государственного учета земель земельный фонд Республики Башкортостан по состоянию на 1 января 2018 года составил 14294,7 тыс.га.



- Земли сельскохозяйственного назначения - 7279,4 тыс.га (50,9%)
- Земли населенных пунктов - 666,2 тыс.га (4,7%)
- Земли промышленности, транспорта и иного назначения - 116,3 тыс.га (0,8%)
- Земли особо охраняемых территорий- 412 тыс.га (2,9%)
- Земли лесного фонда - 5721,5 тыс.га (40,0%)
- Земли водного фонда - 77,9 тыс.га (0,5%)
- Земли запаса - 21,4 тыс.га (0,2%)

В течение 2017 года переводы земель из одной категории в другую затронули в большей степени земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, энергетики и транспорта, связи, радиовещания и иного специального назначения и земли населенных пунктов.

Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», законами и иными нормативно-правовыми актами Республики Башкортостан. Распределение земель по категориям показывает преобладание в структуре земельного фонда земель сельскохозяйственного назначения на долю которых приходится 50,9%, а также земель лесного фонда – 40%. На долю земель населенных пунктов приходится 4,7%, при этом города и поселки городского типа занимают площадь 215,2 тыс.га или 1,5% земельного фонда, сельские населенные пункты – 451 тыс.га или 3,2%.

**Распределение земельного фонда Республики Башкортостан  
по категориям земель**

Категории земель	На 1 января 2017 г. тыс.га	На 1 января 2018 г. тыс.га	2017 г. к 2016 г. (+/-)
Земли сельскохозяйственного назначения	7312,5	7279,4	-33,1
Земли населенных пунктов	637,6	666,2	28,6
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	112,6	116,3	3,7
Земли особо охраняемых территорий и объектов	412	412	0
Земли лесного фонда	5720,6	5721,5	0,9
Земли водного фонда	77,9	77,9	0
Земли запаса	21,5	21,4	-0,1
Итого земель	14294,7	14294,7	0

Изменения в структуре земельного фонда связаны, в основном, с предоставлением земель для несельскохозяйственных целей, изменением (установлением) границ населенных пунктов согласно утвержденным и согласованным Правительством Республики Башкортостан генеральным планам, учтенным в Едином государственном реестре недвижимости.

### Земельные участки: анализ рынка продажи

Основные ценообразующие факторы для земельных участков: фактор масштаба, местоположение - транспортная доступность, уровень благоустройства - наличие коммуникаций и др. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земли под размещение производственного объекта – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке, в том числе наличием железной дороги. Стоимость участка резко зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.) поскольку за счет больших площадей работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких.

Если рассматривать сегмент рынка недвижимости - земли населенных пунктов, то на рынке предложения города Уфы наибольшее количество земельных участков приходится под ИЖС около 60%, производственного и складского назначения - около 20%, для офисно-торгового назначения и общественного питания составляет порядка 10%, сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства - 5%, остальные 5% - это земельные участки с другими категориями и разрешенным использованием.

Наибольшей популярностью на рынке земли города Уфы в ноябре 2019 года пользуются земли населенных пунктов под ИЖС около 60%. Общая площадь таких земельных участков 100 - 10000 м<sup>2</sup>. Цены предложения колебались от 300 до 10000 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

Земельные участки населенных пунктов производственного и складского назначения на рынке земли города Уфы в ноябре 2019 года составили 20% и предлагаются в основном с площадями в среднем 1000 - 1000000 м<sup>2</sup>. Цены предложения колебались от 300 до 10000 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

Земельные участки населенных пунктов для офисно-торгового назначения и общественного питания на рынке земли города Уфы в ноябре 2019 года составляют порядка 10% и предлагаются в основном с небольшими площадями в среднем 500-1000 м<sup>2</sup>, максимум до 5000 м<sup>2</sup>. Цены предложения колебались от 1000 до 10000 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства на рынке земли города Уфы в ноябре 2019 года составили 5% и предлагаются в основном с площадями в среднем 10000-1000000 м<sup>2</sup>, максимум до 2000000 м<sup>2</sup>. Цены предложения колебались от 10 до 100 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

Период пребывания земельных участков на рынке предложения в нашем исследовании по степени активности рынка можно разделить на: небольшой срок экспозиции земельных участков торгового назначения и общественного питания, административно-офисного назначения порядка от 2 до 6 месяцев и более продолжительный - от 6 до 18 месяцев для земельных участков производственного и складского назначения и для сельскохозяйственного производства.

Категория земель	Вид разрешенного использования, назначение	Цены предложения в ноябре 2019 года. (руб./м <sup>2</sup> )
Земли населенных пунктов	Земли под ИЖС	300-10000
Земли населенных пунктов	Земли под промышленными объектами	300-10000
Земли населенных пунктов	Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, под административно - управленческими и общественными объектами	1000-10000
Сельскохозяйственные земли	Земли для сельскохозяйственного производства	10-100

### Земельные участки: анализ рынка аренды

Информации о рыночной аренде вакантных земельных участков в городе Уфы нет, как нет ее и в граничащих областях.

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке указывается последовательность определения стоимости объекта оценки.

#### Этапы оценки:

В соответствии с п. 23. федерального стандарта оценки ФСО № 1, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

### Анализ достаточности и достоверности информации

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на объекты недвижимости (свидетельство на право собственности и т.п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права которого оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объекта оценки, права которого оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитут, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено

### Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки

Руководствуясь «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Идеальным представляется тот вариант определения стоимости объекта оценки, когда применяются все три подхода к оценке собственности. Однако, в реальных условиях нередко возникает ситуация, при которой, в силу объективных обстоятельств, Оценщик вынужден отказаться от использования одного (и даже двух) подходов.

#### Затратный подход

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на

земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа *замещения*, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведения аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход в оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при неперенном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций, и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

***Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.***

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет рыночной стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости, в целях оптимального ее использования.

2. Расчет полной восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта недвижимости.

Под восстановительной стоимостью нами понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение.

Иногда, в случае если определение восстановительной стоимости не представляется целесообразным производится определение стоимости замещения.

Стоимость замещения есть оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта, планировки и т.д.

3. Определение уменьшения полезности объекта недвижимости в результате износа:

- Физического, являющегося следствием возраста объекта недвижимости, природно-климатических факторов, характера эксплуатации объекта;
- Функционального, являющегося следствием несоответствия объемно-планировочного, конструктивного, дизайнерского решения современным стандартам рынка (рыночному спросу);
- Экономического (внешнего), являющегося следствием негативного влияния внешней среды (окружения) объекта.

4. Расчет остаточной стоимости объекта недвижимости путем вычитания из стоимости затрат на его воспроизводство (замещение) всех видов износа. В случае, если в расчетах используется стоимость замещения, то функциональный износ не учитывается, так как стоимость замещения включает в себя современные требования и стандарты рынка.

5. Определение рыночной стоимости затратным методом. Расчет общей стоимости объекта недвижимости и земельного участка.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CЗ + ПВС * (1 - И_{\Sigma}),$$

$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{\text{Физ}})(1 - У_{\text{Фун}})(1 - У_{\text{Э}}), \text{ где}$$

- PC – рыночная стоимость;
- CЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок с учетом прибыли застройщика;
- ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений;
- И<sub>Σ</sub> - суммарный износ;
- И<sub>Физ</sub> – физический износ;
- У<sub>Фун</sub> – функциональное устаревание;
- У<sub>Э</sub> – экономическое (внешнее) устаревание.



В соответствии с ФСО №7 п. 24а: «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

В соответствии с ФСО №7 п. 24в: затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Оцениваемое нежилое здание является объектом офисно-торгового назначения. Активность рынка объекта оценки высокая, оценщик располагает всей необходимой информацией, на основании которой представляется возможным определить рыночную стоимость оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения сравнительным и доходным подходом.

Учитывая вышеприведенные факторы затратный подход в рамках настоящей работы не применяется.

### **Сравнительный подход**

**Сравнительный подход для объекта недвижимости** предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) 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. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

**Метод сравнения продаж** основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту.

**Метод валового рентного мультипликатора** используется валовый рентный мультипликатор – отношение стоимости имущества к валовому доходу, приносимому за счет использования этого имущества. Валовый рентный множитель интегрально отражает соотношение стоимости и доходности для каждого конкретного вида использования имущества. Данный метод применим, в частности, к недвижимому имуществу с различным назначением. Недостаток метода использования валового рентного множителя заключается в том, что он не учитывает операционные расходы, то есть расходы на обеспечение функционирования объекта, возможные потери в сборе поступающих платежей (арендной платы) вследствие различных причин, а также различие в рисках вложения капитала в сопоставимые объекты.

Проведенный Оценщиком анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости дал следующие результаты: информации о значениях параметров, влияющих на качество и цену проданных (либо представленных к продаже) объектов, сопоставимых с оцениваемым по объемам передаваемых прав собственности и аренды на земельный участок, финансовым условиям, условиям продажи, уровню технического состояния, технологии строительства основных конструктивных элементов, даты продажи, условиям местонахождения и др., - достаточно для объективных выводов о стоимости оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения.

С учетом данных факторов, следует вывод о возможности применения сравнительного подхода, используя метод сравнения продаж для оценки рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения в рамках настоящей работы.

#### **Доходный подход**

**Доходный подход для объекта недвижимости** представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

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.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) 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;

б) 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;

в) 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;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход к оценке недвижимости может быть реализован тремя методами (ФСО №7 п.23):

- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Поскольку у оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения, внутренняя отделка выполнена частично примерно на 30%, поэтому полностью сдать в аренду объект не представляется возможным. По этой причине определить рыночную стоимость оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения в рамках настоящей работы доходным подходом, используя метод капитализации по расчетным моделям, не представляется возможным.

**Таким образом, в настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения ввиду отсутствия условий, необходимых для реализации затратного и**

## **Сравнительный подход**

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) 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. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

### **Определение элементов сравнения**

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### **Выбор единицы сравнения**

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе нами использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади объекта.

### **Выбор метода внесения корректировок**

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При расчете стоимости Оценщиком применялся метод количественных корректировок. При применении метода количественных корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Коэффициент корректировки по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта и рассчитываются по следующей формуле:

$$K_{\text{корр.}} = (100\% + П\%) / 100\%,$$

где:

- $K_{\text{корр.}}$  – коэффициент корректировка в долях единицы;
- П% - процентная поправка.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

#### **Обоснование выбора объектов-аналогов**

Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок на рынке офисно-торговой недвижимости городе республиканского значения Уфе в целом, в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений на дату оценки.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с единичными объектами недвижимости. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; целевое назначение; физические характеристики (площадь, техническое состояние и др.); транспортная доступность; инфраструктура (объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Ключевыми критериями выбора аналогов объекта оценки выступали следующие параметры:

Местоположение - расположение городе республиканского значения Уфе.

Площадь - в расчетах использовались сопоставимые по площади объекты недвижимости с последующим внесением поправки по данному параметру.

Принималось во внимание техническое состояние зданий и отделки помещений.

Учитывалась транспортная доступность.

Основу выборки составляли предложения, находящиеся в среднем диапазоне цен рынка, исключая единичные минимальные и максимальные показатели цен предложений.

В нашем случае при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости офисно-торгового назначения нами были проанализированы цены предложения (за период нормального времени экспозиции для подобных объектов) с аналогичными оцениваемыми объектам и сделаны соответствующие корректировки.

По данным сайта: <https://www.avito.ru> и проведенного анализа рынка объекта оценки (раздел 8) для оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения объектами сравнения являются аналогичные нежилые здания офисно-торгового назначения, так как они относятся с оцениваемым объектом к одному сегменту рынка, сопоставимы с ним по ценообразующим факторам и имеют с объектом оценки единообразное ценообразование по каждому из указанных факторов.

**Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения:**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м2 объекта недвижимости		
Дата оценки		«03» декабря 2019 года		
Источник получения информации	-	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183916265/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183916265/</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_1813016069">https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_1813016069</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_623.7_m_1713760106">https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_623.7_m_1713760106</a>
Дата получения информации	-	Декабрь 2019 года	Декабрь 2019 года	Декабрь 2019 года
<b>Юридические права и ограничения:</b>				
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) имущественных прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
<b>Условия рынка:</b>				
Дата продажи/Дата предложения	Декабрь 2019 года	Ноябрь 2019 года	Ноябрь 2019 года	Ноябрь 2019 года
Снижение цены в процессе торгов	Сделка	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<b>Вид использования и (или) зонирование:</b>				
Функциональное назначение объекта	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения
<b>Местоположение объекта:</b>				
Статус населенного пункта и местоположение в пределах города (характеристика района)	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3. Культурный и исторический центр	Республика Башкортостан, Уфа, улица Ленина, 99/2. Культурный и исторический центр	Республика Башкортостан, Уфа, Заводская ул., 20. Культурный и исторический центр	Республика Башкортостан, Уфа, улица Краснодонская, 5. Культурный и исторический центр
Расположение относительно красной линии	Расположение внутри квартала	Расположение внутри квартала	Расположение внутри квартала	Расположение внутри квартала
Расположение относительно остановок общественного транспорта	Расположение на удалении от остановки общественного транспорта	Расположение на удалении от остановки общественного транспорта	Расположение на удалении от остановки общественного транспорта	Расположение на удалении от остановки общественного транспорта
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Тип парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
<b>Физические характеристики объекта:</b>				
Общая площадь по внутреннему обмеру (фактор масштаба), (кв.м)	1037,3	1045	1458	623,7
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Материал стен	Кирпичные/бетонные (капитальные)	Кирпичные/бетонные (капитальные)	Кирпичные/бетонные (капитальные)	Кирпичные/бетонные (капитальные)
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	На всех этажах в здании	На всех этажах в здании	На всех этажах в здании	На 1-2 в здании
Физическое состояние объекта	Техническое состояние здания хорошее (новое)	Техническое состояние здания хорошее (новое)	Техническое состояние здания хорошее (новое)	Техническое состояние здания хорошее (новое)
Состояние отделки	Среднее состояние отделки на -1 и 1 этажах, без отделки на -2 и 2-4 этажах	Среднее состояние отделки	Среднее состояние отделки	Среднее состояние отделки
<b>Цена предложения, (руб.)</b>	-	<b>80000000</b>	<b>110000000</b>	<b>81081000</b>
<b>Цена предложения, (руб./кв.м)</b>	-	<b>76555</b>	<b>75446</b>	<b>130000</b>

## Обоснование корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

### Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

Разница между оцениваемым нежилым зданием офисно-торгового назначения и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости подразумевают право собственности объектами недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

### Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия):

Условия оплаты объектов-аналогов единовременный платеж. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

### Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия):

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.

### Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):

**Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2011 год, таблицы №9,10; Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 год, таблицы №12,13; Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, разделы №5.1., 5.2.; Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости - 2016. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2016 год, таблицы №88,89. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, раздел №7.1. №7.2.).

Предложения по аналогам опубликованы не позже даты оценки (соблюдается требование ФСО) и разрыв между датой продажи аналогов и датой оценки не превышает месяца (при сроке экспозиции на рынке имущества такого плана не менее 12 месяцев). Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

**Корректировка на снижение цены в процессе торгов.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, таблицы №168,169).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения равна -10,3%, так как объекты-аналоги определены ценами предложения.

### Вид использования и (или) зонирование:

**Корректировка на функциональное назначение объекта.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, таблицы №157,158).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости являются офисно-торговыми объектами свободного назначения.

**Местоположение объекта:**

**Корректировка на статус населенного пункта и местоположение в пределах города.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, таблицы №12,13).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости расположены в историческом и культурном центре города республиканского значения Уфе.

**Корректировка на расположение относительно красной линии.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, таблицы №59,60).

Корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости расположены внутри квартала.

**Корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, таблицы №63,64).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости расположены на удалении от остановки общественного транспорта.

**Корректировка на доступ к объекту.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, таблицы №91,92).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости расположены в свободном доступе.

**Корректировка на тип парковки.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, таблицы №86,87).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют организованную парковку.

**Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:**

**Корректировка на масштаб.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, таблицы №95).



Корректировка по данному фактору для объекта-аналога №3 оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения равна 0,94=-6%, так как и объект-аналог №3 имеет площадь в диапазоне от 500 до 1000 кв.м, а оцениваемый объект недвижимости имеют площадь в диапазоне от 1000 до 1500 кв.м.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов №1,№2 оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения равна нулю, так как объекты-аналоги №1,№2 и оцениваемый объект недвижимости имеют площадь в диапазоне от 1000 до 1500 кв.м.

**Корректировка на тип объекта.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, таблицы №104,105).

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога №3 оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения равна  $1/0,89=1,12=+12\%$ , так как объект-аналог №3 является встроенным помещением, а оцениваемый объект недвижимости отдельно стоящим зданием.

**Корректировка на материал стен.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2017. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017 год, таблицы №115,116).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют материал стен – кирпичные/бетонные.

**Корректировка на наличие отдельного входа.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, таблицы №117,118).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют отдельный вход.

**Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж).** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, таблицы №110,111).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объекты недвижимости являются отдельностоящими зданиями с расположением на всех этажах.

**Корректировка на физическое состояние объекта.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, таблицы №133,134).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения равна нулю, так как объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости находятся в хорошем состоянии.

**Корректировка на состояние отделки.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, таблицы №141,142).

Корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания офисно-торгового назначения равна  $0,79 = -21\% * (4/6) = -14\%$ , так как объекты-аналоги имеют отделку в среднем состоянии, а оцениваемый объект недвижимости имеет отделку в среднем состоянии на -1 и 1 этажах и без отделки на -2 и 2-4 этажах.

**Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам:**

Распределение весов по каждому аналогу проведено в зависимости от внесенных корректировок. Искомый весовой коэффициент рассчитывается обратному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов по формуле:

$$K = \frac{1 / (S_{1...n} + 1)}{1 / (S_1 + 1) + 1 / (S_2 + 1) + \dots + 1 / (S_n + 1)},$$

где

- K – искомый коэффициент;
- n - номер аналога;
- $S_{1...n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;
- $S_1$  – сумма корректировок 1-ого аналога;
- $S_2$  – сумма корректировок 2-ого аналога;
- $S_n$  – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	24,3	24,3	42,3
Сумма корректировок приведенная к единицы $1 / (1 + S_i)$	0,80451	0,80451	0,70274
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,31175		
Весовые коэффициенты, (%)	35	35	30

Объекты-аналоги №1, №2 имеют одинаковую наименьшую сумму частных корректировок по модулю 24,3%, поэтому они наиболее близки по своим характеристикам к оцениваемому объекту, вследствие чего им присвоен одинаковый наибольший удельный вес по 35%, а объект-аналог №3 имеет наибольшую сумму частных корректировок по модулю 42,3%, поэтому ему присваивается наименьший удельный вес соответственно 30%.

**Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Единица сравнения</b>		<b>Стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости</b>		
<b>Цена предложения, (руб./кв.м)</b>	-	<b>76555</b>	<b>75446</b>	<b>130000</b>
<b>Юридические права и ограничения:</b>				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>76555</b>	<b>75446</b>	<b>130000</b>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>76555</b>	<b>75446</b>	<b>130000</b>
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>76555</b>	<b>75446</b>	<b>130000</b>
<b>Условия рынка:</b>				
Дата продажи/Дата предложения	Декабрь 2019 года	Ноябрь 2019 года	Ноябрь 2019 года	Ноябрь 2019 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>76555</b>	<b>75446</b>	<b>130000</b>
Снижение цены в процессе торгов	Сделка	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-10,3	-10,3	-10,3
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>68670</b>	<b>67675</b>	<b>116610</b>
<b>Вид использования и (или) зонирование:</b>				
Функциональное назначение объекта	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>68670</b>	<b>67675</b>	<b>116610</b>
<b>Местоположение объекта:</b>				
Статус населенного пункта и местоположение в пределах города (характеристика района)	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3. Культурный и исторический центр	Республика Башкортостан, Уфа, улица Ленина, 99/2. Культурный и исторический центр	Республика Башкортостан, Уфа, Заводская ул., 20. Культурный и исторический центр	Республика Башкортостан, Уфа, улица Краснодонская, 5. Культурный и исторический центр
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>68670</b>	<b>67675</b>	<b>116610</b>
Расположение относительно красной линии	Расположение внутри квартала	Расположение внутри квартала	Расположение внутри квартала	Расположение внутри квартала

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>68670</b>	<b>67675</b>	<b>116610</b>
Расположение относительно остановок общественного транспорта	Расположение на удалении от остановок общественного транспорта	Расположение на удалении от остановок общественного транспорта	Расположение на удалении от остановок общественного транспорта	Расположение на удалении от остановок общественного транспорта
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>68670</b>	<b>67675</b>	<b>116610</b>
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>68670</b>	<b>67675</b>	<b>116610</b>
Тип парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>68670</b>	<b>67675</b>	<b>116610</b>
<b>Физические характеристики объекта:</b>				
Площадь объекта недвижимости (кв.м)	1037,3	1045	1458	623,7
Корректировка, (%)	-	0	0	-6
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>68670</b>	<b>67675</b>	<b>109613</b>
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение
Корректировка, (%)	-	0	0	+12
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>68670</b>	<b>67675</b>	<b>122767</b>
Материал стен	Кирпичные/бетонные (капитальные)	Кирпичные/бетонные (капитальные)	Кирпичные/бетонные (капитальные)	Кирпичные/бетонные (капитальные)
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>68670</b>	<b>67675</b>	<b>122767</b>
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>68670</b>	<b>67675</b>	<b>122767</b>
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	На всех этажах в здании	На всех этажах в здании	На всех этажах в здании	На 1-2 в здании
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>68670</b>	<b>67675</b>	<b>122767</b>
Физическое состояние объекта	Техническое состояние здания хорошее (новое)	Техническое состояние здания хорошее (новое)	Техническое состояние здания хорошее (новое)	Техническое состояние здания хорошее (новое)
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>68670</b>	<b>67675</b>	<b>122767</b>
Состояние отделки	Среднее состояние отделки на -1 и 1 этажах, без отделки на -2 и 2-4 этажах	Среднее состояние отделки	Среднее состояние отделки	Среднее состояние отделки
Корректировка, (%)	-	-14	-14	-14
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>59056</b>	<b>58201</b>	<b>105580</b>

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	24,3	24,3	42,3
Весовые коэффициенты, (%)	-	35	35	30
Итоговая стоимость 1 кв.м объекта оценки, (руб.)	72714	-	-	-

**Определение рыночной стоимости объекта недвижимости**

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (кв.м)	Рыночная стоимость 1 кв.м объекта недвижимости определенная сравнительным подходом с учетом НДС, (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом с учетом НДС, (руб.)
Административное здание	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3	1037,3	72714	75 426 232

## **Расчет рыночной стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости**

### **Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки**

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Вид права оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 02:55:010541:71, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные здания, общей площадью: 1038 кв.м, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Миасская, д. 40 – право собственности.

В этом сегменте рынка земли права собственности могут передаваться практически без ограничений, и поэтому может быть измерена (оценена) их рыночная стоимость на основе применения традиционных методов оценки земли.

### **Затратный подход**

Затратный подход в оценке застроенных земельных участков основан на расчете стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений земельных участков и используются в следующих методах оценки застроенных земельных участков:

- Остатка.
- Выделения.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов.

Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Согласно ФСО №7 п. 24д для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Учитывая вышеизложенное, затратный подход не используется при определении рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

### **Сравнительный подход**

На сравнительном подходе основаны следующие методы оценки застроенного земельного участка:

- Сравнения продаж.
- Выделения.
- Распределения.

**Метод сравнения продаж** применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Проведенный Оценщиком анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости дал следующие результаты:

Поскольку информация о ценах сделок, предложения с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого земельного участка, имеющих право собственности и вид разрешенного использования: для коммерческих целей имеется, то есть рынок купли-продажи (спроса-предложения) права собственности земельных участков в Республике Башкортостан, г. Уфе сформирован, поэтому следует вывод о возможности применения метода сравнения продаж в рамках настоящей работы.

**Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условие применения метода выделения:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод выделения предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

**Метод распределения** применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условие применения метода распределения:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

По ФСО №7 п. 24д для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Метод сравнения продаж наиболее корректно отражает состояние рынка предложения оцениваемого земельного участка, поэтому методы выделения и распределения сравнительного подхода не используются.

С учетом данных факторов следует вывод, что методы выделения и распределения сравнительного подхода не используются, а метод сравнения продаж сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в рамках настоящей работы применим.

#### **Доходный подход**

На доходном подходе основаны следующие методы оценки застроенного земельного участка:

- Капитализации земельной ренты.
- Остатка.
- Предполагаемого использования.

**Метод капитализации земельной ренты** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

На дату оценки в Республике Башкортостан, г. Уфа отсутствует информация о коммерческой сдаче в аренду земельных участков. Имеющиеся данные о сдаче в аренду земельных участков органами местного самоуправления носят нормативный характер и не могут в полной мере рассматриваться как рыночные показатели.

В связи с отсутствием рынка аренды земельных участков, находящихся в частной собственности и используемых для коммерческих целей, получение земельной ренты, которая в нашем случае представляет собой текущую стоимость будущих арендных платежей, от права собственности оцениваемого земельного участка, не представляется возможным. Метод капитализации земельной ренты в рамках настоящей работы исключен.

**Метод остатка** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;



- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Метод допускает также следующую последовательность действий:
- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые несет арендодатель. Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду. Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду и отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят: амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврата капитала, инвестированного в улучшения).

По ФСО №7 п. 24б затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

По ФСО №7 п. 24д для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

В связи с тем, что корректно рассчитать стоимость воспроизводства или замещения улучшения с учетом накопленного износа не представляется возможным, а также учитывая, что рынок предложения оцениваемого земельного участка достаточно развит и активен, поэтому корректнее применить метод

сравнения продаж сравнительного подхода, нежели метод остатка доходного подхода в рамках настоящей работы исключен.

**Метод предполагаемого использования** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Поскольку корректно определить величину временной структуры доходов и операционных расходов от наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка не представляется возможным, поэтому метод предполагаемого использования в рамках настоящей работы исключен.

**Таким образом, в настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, ввиду отсутствия условий, необходимых для реализации затратного и доходного подхода, определена одним из трех известных в практике оценочной деятельности подходов – сравнительным.**

#### **Сравнительный подход. Метод сравнения продаж Определение элементов сравнения**

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### **Выбор единицы сравнения**

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом.

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе нами использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади объекта.

### **Выбор метода внесения корректировок**

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При расчете стоимости Оценщиком применялся метод количественных корректировок. При применении метода количественных корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по пенообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Коэффициент корректировки по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта и рассчитываются по следующей формуле:

$$K_{\text{корр.}} = (100\% + П\%) / 100\%,$$

где:

- K<sub>корр.</sub> – коэффициент корректировка в долях единицы;
- П% - процентная поправка.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

### **Обоснование выбора объектов-аналогов**

Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок на земельном рынке в Республике Башкортостан, г. Уфа в целом, в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений на дату оценки.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Ключевыми критериями выбора участков-аналогов выступали следующие параметры:

Местоположение - расположение в городе республиканского значения Уфе.

Площадь - в расчетах использовались сопоставимые по площади земельные участки с последующим внесением поправки по данному параметру.

Принимался во внимание факт наличия (отсутствия) коммуникаций и прочих улучшений на предлагаемых к продаже земельных участках.

Учитывалось обеспеченность собственными подъездными путями.

Основу выборки составляли предложения, находящиеся в среднем диапазоне цен рынка, исключая единичные минимальные и максимальные показатели цен предложений.

В нашем случае при определении стоимости оцениваемого земельного участка, нами были проанализированы цены предложения (за период нормального времени экспозиции для подобных объектов) с аналогичными оцениваемым объектам и сделаны соответствующие корректировки.

По данным проведенного анализа рынка объекта оценки (раздел 8) для оцениваемого земельного участка объектами сравнения являются аналогичные земельные участки, так как они относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, сопоставимы с ним по ценообразующим факторам и имеют с объектом оценки единообразное ценообразование по каждому из указанных факторов:

**Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения**

Объекты сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м <sup>2</sup> земельного участка		
Дата оценки		«03» декабря 2019 года		
Источник получения информации	-	<a href="https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.promnaznacheniya_1614202741">https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.promnaznacheniya_1614202741</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot.promnaznacheniya_901542208">https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot.promnaznacheniya_901542208</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot.promnaznacheniya_1700581383">https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot.promnaznacheniya_1700581383</a>
Дата получения информации	-	Декабрь 2019 года	Декабрь 2019 года	Декабрь 2019 года
<b>Юридические права и ограничения:</b>				
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) имущественных прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
<b>Условия рынка:</b>				
Дата продажи/Дата предложения	Декабрь 2019 года	Ноябрь 2019 года	Ноябрь 2019 года	Ноябрь 2019 года
Снижение цены в процессе торгов	Сделка	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<b>Вид использования и (или) зонирование:</b>				
Функциональное назначение объекта	Категория земель: земли населенных пунктов. ВРИ: административные здания	Категория земель: земли населенных пунктов. ВРИ: под коммерческую застройку	Категория земель: земли населенных пунктов. ВРИ: под коммерческую застройку	Категория земель: земли населенных пунктов. ВРИ: под коммерческую застройку
<b>Местоположение объекта (характеристики населенного пункта и локальные характеристики):</b>				
Местоположение (статус населенного пункта)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Миасская, д. 40. Культурный и исторический центр	Республика Башкортостан, Уфа, Интернациональная ул., 27. Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Гурьевская, За. Спальный микрорайон современной высотной застройки	Республика Башкортостан, Уфа, Калининский район. Спальный микрорайон современной высотной застройки
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	На красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала
<b>Физические характеристики объекта:</b>				
Площадь земельного участка, (кв.м)	1038	600	900	2300
Наличие коммуникаций на земельном участке	Система водоснабжения и канализации (и прочие коммуникации)	Система электроснабжения	Система электроснабжения	Отсутствуют

Объекты сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	– теплоснабжение, коммуникационные связи), система электроснабжения			
Цена предложения без учета НДС, (руб.)	-	8000000	11200000	17500000
Цена предложения без учета НДС, (руб./кв.м)	-	13333	12444	7609

### **Обоснование введенных корректировок**

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

#### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:**

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается с имущественными правами, со степенью обременения (ограничения) прав, наличием договоров аренды, а также частных и публичных сервитутов, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта.

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, раздел 8.1. таблица №12,13).

Корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка равна нулю, так как и оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги подразумевают право собственности (владение, распоряжение и пользование).

#### **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия):**

Условия оплаты объектов-аналогов единовременный платеж. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия):**

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.

#### **Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):**

**Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, разделы 6.1., 6.2.).

Предложения по аналогам опубликованы не позже даты оценки (соблюдается требование ФСО) и разрыв между датой продажи аналогов и датой оценки не превышает одного месяца (при сроке экспозиции на рынке имущества такого плана не менее 12 месяцев). Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

**Корректировка на снижение цены в процессе торгов.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, раздел 12.2. таблица №121,139).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого земельного участка на активном рынке равна -10,2%, так как объекты-аналоги определены ценами предложения.

#### **Вид использования и (или) зонирование:**

**Корректировка на функциональное назначение объекта.** Разница в стоимости между оцениваемыми земельными участками и сопоставимыми объектами определяется разницей в целевом назначении, разрешенном использовании. Различные виды целевого назначения и разрешенного использования имеют различную стоимость.

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки. Часть

2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, раздел 10.1. таблица №80,81,82).

Корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка равна нулю, так как и оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют вид разрешенного использования – под коммерческую застройку.

**Местоположение объекта (характеристики населенного пункта и локальные характеристики):**

**Корректировка на статус населенного пункта и местонахождения в пределах города.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, раздел 8.1., 9.1. таблица №14,15,66,67).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов №2, №3 оцениваемого земельного участка равна  $1/0,8=1,25=+25\%$ , так как оцениваемый земельный участок расположен в культурном и историческом центре города, а объекты-аналоги №2, №3 расположены в спальных микрорайонах современной высотной застройки.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога №1 оцениваемого земельного участка равна  $1/0,75=1,33=+33\%$ , так как оцениваемый земельный участок расположен в культурном и историческом центре города, а объект-аналог №1 расположен в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки.

**Корректировка на расположение относительно красной линии.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, раздел 9.3. таблица №90,91).

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога №1 оцениваемого земельного участка равна  $1/1,28=0,78=-22\%$ , так как и объект-аналог №1 расположен на красной линии, а оцениваемый объект недвижимости расположен внутри квартала, на удалении от красной линии.

**Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:**

**Корректировка на общую площадь (фактор масштаба).** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, раздел 9.1. таблица №34).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов №1, №2 оцениваемого земельного участка равна  $0,88=-12\%$ , так как объекты-аналоги №1, №2 имеют площадь менее 0,1 га, а оцениваемый объект недвижимости имеет площадь в диапазоне от 0,1-0,5 га.

**Корректировка на наличие коммуникаций на участке.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг»: Справочник оценщика недвижимости - 2018. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 год, раздел 9.3. таблица №59,60).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов №1, №2 оцениваемого земельного участка равна  $1,19=+19\%$ , так как объекты-аналоги №1, №2 имеют в наличие следующие инженерные коммуникации: система электроснабжения, а оцениваемый объект недвижимости имеет в наличие следующие инженерные коммуникации: система водоснабжения и канализации (и прочие коммуникации – теплоснабжение, коммуникационные связи), система электроснабжения.



Корректировка по данному фактору для объекта-аналога №3 оцениваемых земельных участков равна  $1,19 \cdot 1,19 = 1,42 = +42\%$ , так как объект-аналог №3 не имеет в наличие инженерных коммуникаций, а оцениваемый объект недвижимости имеет в наличие следующие инженерные коммуникации: система водоснабжения и канализации (и прочие коммуникации – теплоснабжение, коммуникационные связи), система электроснабжения.

#### Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Распределение весов по каждому аналогу проведено в зависимости от внесенных корректировок. Искомый весовой коэффициент рассчитывается обратному удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов по формуле:

$$K = \frac{1 / (S_{1...n} + 1)}{1 / (S_1 + 1) + 1 / (S_2 + 1) + \dots + 1 / (S_n + 1)},$$

где

- K – искомый коэффициент;
- n - номер аналога;
- $S_{1...n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;
- $S_1$  – сумма корректировок 1-ого аналога;
- $S_2$  – сумма корректировок 2-ого аналога;
- $S_n$  – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	96,2	66,2	77,2
Сумма корректировок приведенная к единицы $1 / (1 + S_i)$	0,50968	0,60168	0,56433
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	1,67570		
<b>Весовые коэффициенты, (%)</b>	<b>30</b>	<b>36</b>	<b>34</b>

Объект-аналог №2 имеет наименьшую сумму частных корректировок по модулю 66,2%, поэтому он наиболее близок по своим характеристикам к оцениваемому объекту, вследствие чего ему присвоен наибольший удельный вес 36%, объект-аналог №3 имеет среднюю сумму частных корректировок по модулю 77,2%, поэтому ему присваивается средний удельный вес соответственно 34%, а объект-аналог №1 имеет наибольшую сумму частных корректировок по модулю 96,2%, поэтому ему присваивается наименьший удельный вес соответственно 30%.

**Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м <sup>2</sup> земельного участка		
Цена предложения, (руб./кв.м)	-	13333	12444	7609
<b>Юридические права и ограничения:</b>				
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (руб.)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>13333</b>	<b>12444</b>	<b>7609</b>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>13333</b>	<b>12444</b>	<b>7609</b>
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>13333</b>	<b>12444</b>	<b>7609</b>
<b>Условия рынка:</b>				
Дата продажи/Дата предложения	Декабрь 2019 года	Ноябрь 2019 года	Ноябрь 2019 года	Ноябрь 2019 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>13333</b>	<b>12444</b>	<b>7609</b>
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-10,2	-10,2	-10,2
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>11973</b>	<b>11175</b>	<b>6833</b>
<b>Вид использования и (или) зонирование:</b>				
Функциональное назначение объекта	Категория земель: земли населенных пунктов. ВРИ: административные здания	Категория земель: земли населенных пунктов. ВРИ: под коммерческую застройку	Категория земель: земли населенных пунктов. ВРИ: под коммерческую застройку	Категория земель: земли населенных пунктов. ВРИ: под коммерческую застройку
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>11973</b>	<b>11175</b>	<b>6833</b>
<b>Местоположение объекта (характеристики населенного пункта и локальные характеристики):</b>				
Местоположение (статус населенного пункта)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Миасская, д. 40. Культурный и исторический центр	Республика Башкортостан, Уфа, Интернациональная ул., 27. Спальный микрорайон среднетажной застройки	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Гурьевская, За. Спальный микрорайон современной высотной застройки	Республика Башкортостан, Уфа, Калининский район. Спальный

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
				микрорайон современной высотной застройки
Корректировка, (%)	-	+33	+25	+25
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>15924</b>	<b>13969</b>	<b>8541</b>
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	На красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала
Корректировка, (%)	-	-22	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>12421</b>	<b>13969</b>	<b>8541</b>
<b>Физические характеристики объекта:</b>				
Площадь земельного участка, (кв.м)	1038	600	900	2300
Корректировка, (%)	-	-12	-12	0
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>10930</b>	<b>12293</b>	<b>8541</b>
Наличие коммуникаций на земельном участке	Система водоснабжения и канализации (и прочие коммуникации – теплоснабжение, коммуникационные связи), система электроснабжения	Система электроснабжения	Система электроснабжения	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	+19	+19	+42
<b>Скорректированная цена, (руб./кв.м)</b>	-	<b>13007</b>	<b>14629</b>	<b>12128</b>
Сумма частных корректировок по модулю, (%)		96,2	66,2	77,2
<b>Весовые коэффициенты, (%)</b>		<b>30</b>	<b>36</b>	<b>34</b>
<b>Итоговая стоимость 1 кв.м объекта оценки без учета НДС, (руб.)</b>	<b>13292</b>	-	-	-

#### Определение рыночной стоимости земельных участков

Наименование объекта недвижимости	Площадь земельного участка, (м <sup>2</sup> )	Местоположение объекта недвижимости	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом без учета НДС, с учетом округления, (руб.)
Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: административные здания; кадастровый номер 02:55:010541:71	1038	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Миасская, д. 40	13 797 096

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### Описание процедуры согласования

В результате расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и получения нескольких, различающихся между собой, стоимостных показателей, необходимо произвести выбор итоговой величины стоимости объекта оценки.

Существуют два базовых метода выведения итоговой величины стоимости:

1. Математическое взвешивание, в рамках которого выделяют технологию определения средней взвешенной величины и определения средней арифметической величины;
2. Субъективное взвешивание.

Сущность технологии определения средней взвешенной величины в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки заключается в присвоении каждому из подходов, используемых в расчетах, соответствующего удельного веса, определяющего сравнительную точность расчетов, причем, значения весовых коэффициентов должны быть в достаточной степени обоснованы, с последующим расчетом итоговой величины стоимости по формуле:

$$X = \sum X_i * W_i, \text{ где:}$$

- $X$  - искомая средняя взвешенная величина;
- $X_i$  - стоимостной показатель, полученный в результате расчетов стоимости объекта оценки  $i$ -тым подходом;
- $W_i$  - значение удельного веса, присвоенного  $i$ -тому подходу.

Технология определения средней арифметической величины в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки применяется только в том случае, если оценщик обоснованно доверяет результатам всех, применяемых в конкретной работе, подходов. В этом случае технология средней арифметической является частным случаем технологии определения средней взвешенной величины.

Метод субъективного взвешивания предполагает выведение итоговой величины стоимости на основе словесного описания факторов оценки с точки зрения преимуществ и недостатков каждого применяемого подхода, качества и количества данных в обоснование каждого подхода. В данном случае не используется процентное взвешивание.

### Обоснование выбора использованных весов

В настоящей работе согласование результатов, полученных различными подходами, не проводилось в связи с тем, что рыночная стоимость объекта оценки определялась одним сравнительным подходом.

Метод оценки	Стоимость	Удельный вес, %	Вклад в стоимость
Затратный подход	0	0	0
Сравнительный подход	75 426 232	100	75 426 232
Доходный подход	0	0	0
Средневзвешенная стоимость			75 426 232

### Заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (кв.м)	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с НДС, (руб.)	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки без НДС, (руб.)
ЕОН: здание, назначение: нежилое; кадастровый номер 02:55:010541:2168 с земельным участком категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: административные здания; кадастровый номер 02:55:010541:71	450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3	1037,3	75 426 232	62 855 193
В том числе:				
ЗУ: земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: административные здания; кадастровый номер 02:55:010541:71	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Миасская, д. 40	1038	13 797 096	

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (кв.м)	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с НДС, (руб.)	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки без НДС, (руб.)
ОКС: здание, назначение: нежилое; кадастровый номер 02:55:010541:2168	450091 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3	1037,3	61 629 136	51 357 613

Генеральный директор  
ООО «Оценочная Компания «Арамис Консалт»

Оценщик  
ООО «Оценочная Компания «Арамис Консалт»



Боярский Д.Р.

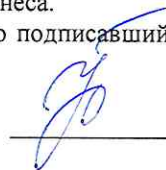
Бегунков Н. Н.

## 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Я, подписавший настоящий отчет оценщик, настоящим удостоверяю, что:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика.
2. Проведенный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и профессиональной практики.
3. Я не имею ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действую непредвзято и без личных предубеждений по отношению ко всем участвующим сторонам.
4. Величина моего вознаграждения никак не зависит от итоговой величины стоимости оцениваемого имущества, а также тех действий или событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами анализа, мнений, расчетов и выводов, содержащихся в отчете. В своих действиях я поступал как независимый исполнитель, а задание на оценку не основывалось на требовании определения какой-либо заранее оговоренной величины стоимости.
5. Настоящая оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», действующих Федеральных стандартов оценки, а также свода стандартов оценки Российского общества оценщиков, имеющих отношение к настоящему объекту оценки, включая Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 1-02-2010).
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям, что отражено в Разделе 3.
7. Я имею опыт оценки движимого и недвижимого имущества, а также предприятия как бизнеса. За 16 лет работы в области оценки мною были выполнены более 6000 оценок движимого имущества, более 1000 оценок недвижимого имущества и более 100 оценок предприятий как бизнеса.
8. В составлении настоящего отчета принимал участие, только подписавший его оценщик. Иные специалисты к проведению настоящей оценки не привлекались.

Оценщик:



Н.Н. Бегунков

## ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Фотографии, копии правоустанавливающих, правоподтверждающих и технических документов объекта оценки. Копии источников информации.
2. Копии документов оценщика.

# Приложение 1. Фотографии, копии правоустанавливающих, правоподтверждающих и технических документов объекта оценки. Копии источников информации

ФГИС ЕГРН  
Единый государственный реестр недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 14.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 20.11.2019 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Регистра 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки _____
20.11.2019	№ 99/2019/296310607	_____	_____
Кадастровый номер: 02-55-010541-2168			
Номер кадастрового квартала: 02-55-010541			
Дата присвоения кадастрового номера: 24.09.2014			
Ранг присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: 620011 Республика Башкортостан, г Уфа, ул. Ленина, д 99, корпус 3			
Площадь, кв. м: 1027,3			
Назначение: Нежилое здание			
Владелец: данные отсутствуют			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 7, в том числе подземных 2			
Материал наружных стен: Силикатные			
Подъезд в многоквартирном здании: 2014			
Подъезд в многоквартирном здании: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 5221208,02			
Государственный реестратор: _____		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности: _____		подпись: _____	
		инициалы, фамилия: _____	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 14.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 20.11.2019 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Регистра 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки _____
20.11.2019	№ 99/2019/296310607	_____	_____
Кадастровый номер: 02-55-010541-2168			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости: 02-55-010541-71, 02-55-010541-1513			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: 02-55-010541-2168			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав Единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют			
Кадастровый номер земельного участка, если выделение в состав объекта недвижимости комплекса объектов недвижимости расположено на одном земельном участке: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом номере: Инициалы Ульяна Владимировна №02-13-049			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Способы отчуждения: Если объекту учета не присвоен кадастровый номер, Сведения о наименовании имеют статус "Актуальные неактуальны". Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием "Здание". Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.2 отсутствуют.			
Государственный реестратор: _____		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности: _____		подпись: _____	
		инициалы, фамилия: _____	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Регистра 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки _____
20.11.2019	№ 99/2019/296310607	_____	_____
Кадастровый номер: 02-55-010541-2168			
1. Правообладатель (правообладатель):		1. Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Центр "Омикс", ИНН: 0279003076	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 02-04/01-04/201/007/2015-8045/2 от 12.05.2015	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Прочие ограничения (обременения). Запрет на совершение действий по регистрации. Республика Башкортостан, г Уфа, Советской р/н, ул. Ленина, д.99, корпус 3 кад. № 02-55-010541-2168	
дата государственной регистрации:		20.01.2019	
номер государственной регистрации:		02-55-010541-2168-02/101/2019-5	
3.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 2019-01-20 №013313952/0207 выданный органом Советский районный отдел судебных приставов с Уфы	
вид:		Прочие ограничения (обременения). Запрет на совершение действий по регистрации. Республика Башкортостан, г Уфа, Советской р/н, ул. Ленина, д.99, корпус 3 кад. № 02-55-010541-2168	
дата государственной регистрации:		17.10.2018	
номер государственной регистрации:		02-55-010541-2168-02/101/2018-4	
3.1.2. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 2018-10-15 №090045146/027 выданный органом Советский районный отдел судебных приставов с Уфы Управления Федеральной службы судебных приставов	
Государственный реестратор: _____		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности: _____		подпись: _____	
		инициалы, фамилия: _____	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Регистра 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки _____
20.11.2019	№ 99/2019/296310607	_____	_____
Кадастровый номер: 02-55-010541-2168			
вид:		Ипотечный объект	
дата государственной регистрации:		21.03.2016	
номер государственной регистрации:		02-04/01-04/371/001/2016-8650/1	
3.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с: 21.03.2016 по 29.09.2017	
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью ипотечный банк "Уральский капитал", ИНН: 0276163608	
основание государственной регистрации:		Договор залога (ипотеки) недвижимости от 01.03.2016 №02216493/01	
5. Записанные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о включении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о включении государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют	
9. Проведены ли сведения о наличии существующих, но не рассмотренных заявителем и проведенные государственной регистрации права (передача, прекращение права), ограничение прав или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный реестратор: _____		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности: _____		подпись: _____	
		инициалы, фамилия: _____	



Данные		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Радикал 5.1	Всего листов радикала 5.1 _____	Всего листов выписки _____
28.11.2019 № 99-2019/296510607			
Кадастровый номер: 02:55:010541:2168			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(а)			
Масштаб 1: _____		Условные обозначения: _____	
Государственный регистратор		ФГИС: ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

Данные		вид объекта недвижимости				
Лист № _____	Радикал 5.1	Всего листов радикала 5.1 _____	Всего листов выписки _____			
28.11.2019 № 99-2019/296510607						
Кадастровый номер: 02:55:010541:2168						
1. Сведения о координатных характеристиках точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-02, зона 1						
Зона № _____						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	660244.16	1309572.59	данные отсутствуют	0.1		
2	660238.86	1309567.18	данные отсутствуют	0.1		
3	660240.54	1309567.8	данные отсутствуют	0.1		
4	660238.8	1309567.71	данные отсутствуют	0.1		
5	660237.09	1309562.1	данные отсутствуют	0.1		
6	660234.47	1309569.33	данные отсутствуют	0.1		
7	660232.36	1309568.49	данные отсутствуют	0.1		
8	660231.41	1309569.9	данные отсутствуют	0.1		
9	660225.96	1309569.14	данные отсутствуют	0.1		
10	660226.18	1309568.47	данные отсутствуют	0.1		
11	660220.99	1309566.46	данные отсутствуют	0.1		
12	660223.31	1309569.63	данные отсутствуют	0.1		
13	660211.04	1309565.1	данные отсутствуют	0.1		
Государственный регистратор				ФГИС: ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		
М.П.				инициалы, фамилия		

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Радикал 5.1	Всего листов радикала 5.1 _____	Всего листов выписки _____
28.11.2019 № 99-2019/296510607			
Кадастровый номер: 02:55:010541:2168			
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости			
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			
данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			
данные отсутствуют			
Государственный регистратор		ФГИС: ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

Данные		вид объекта недвижимости				
Лист № _____	Радикал 5.1	Всего листов радикала 5.1 _____	Всего листов выписки _____			
28.11.2019 № 99-2019/296510607						
Кадастровый номер: 02:55:010541:2168						
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-02, зона 1						
Зона № _____						
Номер характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровый номер иных объектов недвижимости, с контуром которых пересекается контур данного объекта недвижимости.
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
1	660244.16	1309572.59	данные отсутствуют	0.1		

Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Получено информации, включая мест, расположенных в здании, сооружении

Здание					
инв. объект недвижимости					
Лист № _____ Раздела 2_1		Всего листов раздела 2_1 _____		Всего листов выписки _____	
20.11.2019 № 09/2019/296510669					
Кадастровый номер: 02-55-010541-2108					
№ п/п	Кадастровый номер помещений, машино-мест	Этаж № 0	Объединение (номер) помещений, машино-мест на поэтажном плане	Назначение помещений	Вид разрешенного использования
1	02-55-010541-2108	Этаж № 0	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		

М.П.

Лист 1

ФГИС ЕГРН  
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
инв. объект недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1_1	
Всего листов раздела 1_1 _____	
Всего листов выписки _____	
20.11.2019 № 09/2019/296510669	
Кадастровый номер: 02-55-010541-71	
№мер кадастрового квартала:	02-55-010541
Дата присвоения кадастрового номера:	30.11.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г Уфа, р-н Советский, ул Магская, д 40
Площадь:	1038 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1790003,2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	02-55-010541-2108, 02-55-010541-2171, 02-55-010541-230
Кадастровые номера объектов недвижимости, в которых образован объект недвижимости:	02-55-010541-65
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
инв. объект недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1_1	
Всего листов раздела 1_1 _____	
Всего листов выписки _____	
20.11.2019 № 09/2019/296510669	
Кадастровый номер: 02-55-010541-71	
Категория земель:	земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Административные здания
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особо охраняемых территорий, объектов:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межгосударственной территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
инв. объект недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1_1	
Всего листов раздела 1_1 _____	
Всего листов выписки _____	
20.11.2019 № 09/2019/296510669	
Кадастровый номер: 02-55-010541-71	
Участковый номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта в (вн) взыскания договора, предумышленного предоставления в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящихся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома с целью использования или назначения для иного назначения использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного споры о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утратившие"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неэмандельстабильные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	
Государственный регистратор	
ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	

М.П.

90

Независимая оценочная компания ООО «Оценочная Компания «Арамис Консалт»  
сайт: [www.aramis-consalt.ru](http://www.aramis-consalt.ru), e-mail: [office@aramis-consalt.ru](mailto:office@aramis-consalt.ru),  
тел.: +7-(999)-674-03-04

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Земельный участок		
(инв. объект недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____
28.11.2019 № 99/2019/296518669		
Кадастровый номер: 02:55:010541:71		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Центр "Оникс", ИНН: 0279003070	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Собственность, № 02-04/01-04/201.007/2015-80472 от 12.05.2015	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид: Ипотека, весь объект		
дата государственной регистрации:	21.03.2016	
номер государственной регистрации:	02-04/01-04/371.001/2016-80291	
3.1.1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.03.2016 по 29.09.2017	
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью коммерческий банк "Уральский капитал", ИНН: 0279016308	
основание государственной регистрации:	Договор залога (ипотеки) недвижимости от 01.03.2016 №022/16/04/01/01	
Прочие ограничения (обременения), запрет на совершение действий по регистрации. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Плотный адрес ориентира: Республика Башкортостан, с/ф. Советский р-н, ул.Маякская, д.40 кад.№ 02:55:010541:71		
3.1.2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
дата государственной регистрации:	17.10.2018	
номер государственной регистрации:	02:55:010541:71:02/101/2018-4	
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 2018-10-15 №02/003/0514/0207 выданный орган Советский районный суд судебные приставы с.Уфы Управление Федеральной службы судебных приставов	
Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	ФГИС: ЕГРН
	М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 3

Земельный участок		
(инв. объект недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ____	Всего разделов: ____
28.11.2019 № 99/2019/296518669		
Кадастровый номер: 02:55:010541:71		
вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Плотный адрес ориентира: Республика Башкортостан, с/ф. Советский р-н, ул.Маякская, д.40 кад.№ 02:55:010541:71	
дата государственной регистрации:	30.01.2019	
номер государственной регистрации:	02:55:010541:71:02/101/2019-5	
3.1.1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 2019-01-29 №413313952/0207 выданный орган Советский районный суд судебные приставы г. Уфы	
4. Диаметр участка в делении строительно-земельный:		
5. Заявленные в судьями периоды права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9. Проверка наличия и сведений о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перецели, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласие третьему лицу, органам:	данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перецели, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	ФГИС: ЕГРН
	М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.2

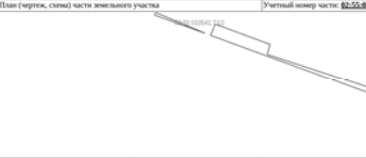
Земельный участок		
(инв. объект недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ____	Всего разделов: ____
28.11.2019 № 99/2019/296518669		
Кадастровый номер: 02:55:010541:71		
План (чертеж, схема) земельного участка		
Масштаб 1: данные отсутствуют		
Условные обозначения:		
Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	ФГИС: ЕГРН
	М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.2

Земельный участок					
(инв. объект недвижимости)					
Лист № ____ Раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: ____		Всего разделов: ____	
28.11.2019 № 99/2019/296518669					
Кадастровый номер: 02:55:010541:71					
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат: МСК-02, зона 1					
Зона №					
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	6
1	660227.83	1399572.33	данные отсутствуют	0,3	0,3
2	660231.91	1399573.68	данные отсутствуют	0,3	0,3
3	660237.59	1399575.54	данные отсутствуют	0,3	0,3
4	660242.23	1399578.17	данные отсутствуют	0,3	0,3
5	660238.4	1399587.26	данные отсутствуют	0,3	0,3
6	660240.28	1399588.05	данные отсутствуют	0,3	0,3
7	660238.85	1399594.79	данные отсутствуют	0,3	0,3
8	660217.91	1399597.44	данные отсутствуют	0,3	0,3
9	660235.26	1399596.7	данные отсутствуют	0,3	0,3
10	660229.68	1399613.58	данные отсутствуют	0,3	0,3
11	660233.71	1399611.57	данные отсутствуют	0,3	0,3
12	660215.67	1399608.16	данные отсутствуют	0,3	0,3
13	660215.29	1399608.01	данные отсутствуют	0,3	0,3
14	660215.69	1399607.11	данные отсутствуют	0,3	0,3
15	660213.4	1399606.1	данные отсутствуют	0,3	0,3
Государственный регистратор					
полное наименование должности		подпись	ФГИС: ЕГРН		
		М.П.	инициалы, фамилия		

Земельный участок				
(без объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
28.11.2019	№ 99/2019/296518669			
Кадастровый номер:		02:55:010541:71		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-02, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	660213.14	130966.7	данные отсутствуют	0.3
17	660212.15	130966.47	данные отсутствуют	0.3
18	660205.53	1309604.93	данные отсутствуют	0.3
19	660203.62	1309604.19	данные отсутствуют	0.3
20	660214.62	1309576.59	данные отсутствуют	0.3
21	660214.81	1309576.93	данные отсутствуют	0.3
22	660215.97	1309574.21	данные отсутствуют	0.3
23	660218.06	1309569.28	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор		ФГИС: ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

Земельный участок				
(без объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
28.11.2019	№ 99/2019/296518669			
Кадастровый номер:		02:55:010541:71		
Сведения о частях земельного участка				
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 02:55:010541:71:2		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС: ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

Земельный участок			
(без объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	
28.11.2019	№ 99/2019/296518669		
Кадастровый номер:		02:55:010541:71	
Сведения о характерных точках границы (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 2			
Система координат: МСК-02, зона 1			
Зона №			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	4
2	32		
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 62.55.2.15124, Постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления ограничений зон объектов застроенного хозяйства и (или) условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009			
Государственный регистратор		ФГИС: ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	

Земельный участок				
(без объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
28.11.2019	№ 99/2019/296518669			
Кадастровый номер:		02:55:010541:71		
Сведения о частях земельного участка				
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 2		
Система координат: МСК-02, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
4	660242.23	1309578.17	данные отсутствуют	0.3
6	660240.28	1309588.05	данные отсутствуют	0.3
9	660215.26	130966.7	данные отсутствуют	0.3
10	660229.68	1309613.58	данные отсутствуют	0.3
24	660238.44	1309587.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	660238.86	1309613.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	660238.33	1309597.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	660240.28	130968.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	660241.83	1309577.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	660239.33	1309584.87	данные отсутствуют	0.1
30	660238.8	1309586.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС: ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР «ОНИКС» (ИНН 0278903076, ОГРН 1150280015401)

(организация)  
(старшее подразделение)

по ОКПО

Вид деятельности

Основание для проведения инвентаризации: приказ, неотмеченное в учете  
(информация)

номер	дата	номер	дата
1-И	01.11.2019	1-И	01.11.2019
			26.11.2019

Дата начала инвентаризации

Дата окончания инвентаризации

Вид операции

### ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

Номер документа	Дата составления
1	26.11.2019


Имущество: Недвижимое имущество, находящееся в залоге у ООО КБ "Уральский капитал".

находящегося: в собственности ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР «ОНИКС»  
(в собственности организации, на балансовом хранении, в т.ч. индивидуальное)

Местонахождение: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д.99, корп. 3.

РАСПИСКА

Лично(я), ответственное(ые) за сохранность имущества:

Конкурентный управляющий (должность)	 (подпись)	В. А. Чепов (расшифровка подписи)
---	---	---
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
---	---	---
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Недвижимое имущество ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР «ОНИКС» (ИНН 0278903076, ОГРН 1150280015401),  
находящиеся в залоге у ООО КБ "УРАЛЬСКИЙ КАПИТАЛ".

№ п/п	Примеры	Характеристики объекта по данным выписки из ЕГРН и публичной кадастровой карты.	Кадастровая стоимость, руб.	Фактическое наличие		По оценке залогов за 01.03.2016		
				Количество, шт.	Стоимость, руб.	Количество, шт.	Приваловальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Наименование: Вид объекта недвижимости: Кадастровый номер: Назначение: Адрес: Площадь: Вид права, доля в праве: Дата государственной регистрации: Номер государственной регистрации: Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	нет данных*	52 221 208,82	1	нет данных	1	82 154 160,00	нет данных
2	Наименование: Вид объекта недвижимости: Кадастровый номер: Категория земель: Разрешенное использование: Вид разрешенного использования по дозументу: Адрес: Площадь: Вид права, доля в праве: Дата государственной регистрации: Номер государственной регистрации: Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Земельный участок 02:55:010541:2168 Нежилое здание 450991 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д. 99, корпус 3 10377,3 кв.м Собственность 12.05.2015 02-04/101-04/201/007/2015-804572 Ипотечка, весь объект 21.03.2016 02-04/101-04/271/001/2016-8658/1 5.21.03.2016 по 29.09.2017 Земельный участок 02:55:010541:71 Земли населенных пунктов Для размещения административных зданий* Административные здания* Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Уфа, Р-н Советский, ул. Минская, д. 40. 1038 кв.м Собственность 12.05.2015 № 02-04/101-04/201/007/2015-8047/2 Ипотечка, весь объект 21.03.2016 02-04/101-04/271/001/2016-8659/1 5.21.03.2016 по 29.09.2017	1 792 003,20	1	нет данных	1	14 947 200,00	нет данных
ВСЕГО:			1 792 003,20	2	0,00	2	97 101 360,00	0,00

Конкурсный управляющий ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР «ОНИКС»

В.А. Ченов

Итого по описи: \_\_\_\_\_

а) Количество порядковых номеров - 2 (два) \_\_\_\_\_ (подпись)

б) Общее количество единиц фактически - 2 (два) \_\_\_\_\_ (подпись)

в) На сумму фактически - нет данных \_\_\_\_\_ (подпись)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи проверены.

Председатель комиссии: \_\_\_\_\_ Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_ (подпись) В.А. Чепов \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Члены комиссии: \_\_\_\_\_ Юрист \_\_\_\_\_ (подпись) А.В. Макашов \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ Специалист-маркировщик \_\_\_\_\_ (подпись) Д.В. Узлов \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Все имущество, поименованное в настоящей инвентаризационной описи С/М 1 по № 2, комиссией проверено в натуре в моем (нашем) присутствии и внесено в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем).

Имущество, перечисленное в описи, находится на моем (нашем) хранении).

Лично(а), ответственное(ые) за сохранность имущества:

\_\_\_\_\_ Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_ (подпись) В.А. Чепов \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

26 ноября 2019 г. \_\_\_\_\_

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил: \_\_\_\_\_ Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_ (подпись) В.А. Чепов \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

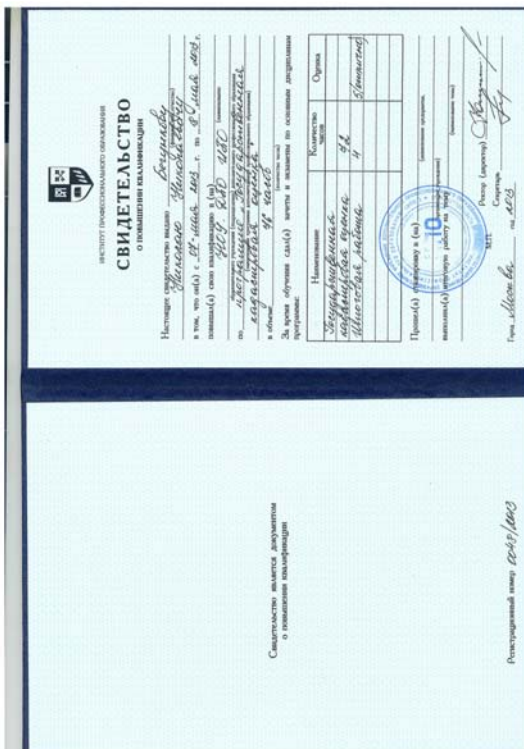
26 ноября 2019 г. \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

**Приложение 2. Копии документов оценщика**









**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 001786 от «07» сентября 2018 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 001786 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- |  |   |
|--|---|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | 1.1. <b>Бегунков Николай Николаевич</b><br>Паспортные данные: Сер. 2401 №355507 выдан ОВД Фрунзенского района г. Иваново (код подразделения - 372-002) 23.01.2002<br>Адрес регистрации: 119361, Москва, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, строение 1, кв./оф. 229  |
| <b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>   | 2.1. <b>СПАО «Ингосстрах»</b> (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77<br>2.2. <b>АО «АльфаСтрахование»</b> (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88   |
| <b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>                                      | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.<br>3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.  |
| <b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>  | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.<br>4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц. |
| <b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b> | 5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.   |
| <b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>                                    | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.  |
| <b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>                                    | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.  |
| <b>8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:</b>                    | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b> .<br>8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .   |
| <b>9. ФРАНШИЗА:</b>  | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.  |
| <b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>                        | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.<br>10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.   |

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

*Б.Б.*

Бегунков Николай Николаевич


**СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»**

От Состраховщика 1: \_\_\_\_\_  
(Начальник отдела страхования финансовых и инвестиционных рисков  
Архангельский С.Ю. на основании доверенностей № 570821524/18 от 20.11.2017г.  
и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»)



**страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания "Гелиос", действующее на основании Лицензии СИ № 0397, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Договоре, Приложениях к нему, в соответствии с действующими на дату заключения договора «Правилами страхования ответственности оценщиков», которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

1. Страхователь – юридическое лицо	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «АРАМИС КОНСАЛТ» в лице Генерального директора Боярского Дмитрия Руслановича, действующего на основании Устава ИНН- 7703461223, КПП -770301001, ОГРН -1187746636604 Место нахождения: 123100, г. Москва, набережная Пресненская, д.12, эт.45, комн. 10, оф.319 р/с в банке 40702810602740003074 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва к/с 301018102 00000000593 БИК 044525593	
2. Страхованием подлежит ответственность	По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем	
3. Выгодоприобретатель	Третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности и заказчики, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.	
4. Объект страхования	Имущественные интересы Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован), связанные с риском ответственности за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
5. Страховой случай	Возникновение на основании вступившего в законную силу решения суда гражданской ответственности Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
6. Страховая сумма	100 000 000 (Сто миллионов) руб. 00 коп.	
7. Страховая премия	38 000 (Тридцать восемь тысяч) руб. 00 коп.	
8. Лимит ответственности по дополнительным расходам:	Судебные расходы и издержки Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован), исключая все административные расходы Страхователя: 5% от страховой суммы Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, риск ответственности которого застрахован) с письменного согласия Страховщика, связанные с проведением экспертизы и выяснением обстоятельств причинения ущерба потерпевшему лицу: 5% от страховой суммы	
9. Франшиза	Не установлена	
10. Лимит ответственности на один и каждый страховой случай	25 000 000 (Двадцать пять миллионов) руб. 00 коп.	
11. Порядок оплаты страховой премии: Единовременно. До 04.07.2019 г.	Сумма : 38 000,00 руб.	
12. Срок действия Полиса (срок страхования)	Договор страхования вступает в силу с момента оплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 04 июля 2019 г. и действует по 03 июля.2020 г.	
Дополнительные условия Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют Правила. С Правилами страхования, условиями настоящего Полиса, налогообложением выплат Страховщика, правом на информацию о вознаграждении страховому посреднику ознакомлен, Правила страхования получил. Правила размещены на официальном сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <a href="http://skgelios.ru/company/information">http://skgelios.ru/company/information</a> .		
СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ООО Страховая Компания «Гелиос»  109544, г. Москва, Бульвар Энтузиастов, д. 2 ИНН 7705513090 КПП 770501001 р/сч № 40701810099000003036 БИК 044525823 к/сч № 30101810200000000823 БАНК ГПБ (АО) Г. МОСКВА  Директор Департамента имущественного страхования и перестрахования Дирекции андеррайтинга и аналитики  подпись: / Озеров А.И. / МП:  Доверенность № 70/ТQ от 01.01.2019г.		СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «ОК «АРАМИС КОНСАЛТ»  С полным текстом «Правил страхования ответственности оценщиков» в действующей редакции на момент заключения Договора страхования ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил  Адрес: 123100, г. Москва, наб. Пресненская, д.12, этаж 45 ком. 10 офис 319  ИНН 7703461223, КПП 770301001  Генеральный директор ООО «ОК «АРАМИС КОНСАЛТ» подпись:  МП:  Боярский Д.Р./