



ОТЧЕТ № 2100/17

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

г. Москва 2017 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ к Отчету № 2100/17

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Заданием на оценку от 22 ноября 2017 г. к Договору № 1020/О-17 на оказание услуг по оценке от «18» мая 2017 года Заключение является неотъемлемой частью отчета № 2100/17, составленного «18» декабря 2017 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

<i>Сведения об Объекте оценки</i>	
Объект оценки	1 Помещение, назначение: нежилое, площадь 11328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, Номер на этаже 1, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом стоимости прав землепользования);
	2 Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта:450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 6, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом стоимости прав землепользования);
	3 Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 2, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом стоимости прав землепользования);
	4 Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 3, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом стоимости прав землепользования);
	5 Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта:450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 5, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом стоимости прав землепользования);
	6 Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта:450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 4 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом стоимости прав землепользования);
	7 Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта:450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 7, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом стоимости прав землепользования);
	8 Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м., этаж: технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5.

	<p>Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>9 Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>10 Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>11 Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: 450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401;</p> <p>12 Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: 450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>13 Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., Этаж: 1, Антресоль №б/н 1, Этаж №2, Антресоль №б/н 2, Технический этаж № б/н, Этаж № б/н (вставка), адрес (местонахождение) объекта: 450080, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>14 Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: Подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>15 Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: Подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>16 Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>17 Здание, назначение; нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом стоимости прав землепользования)</p>
Адрес	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости недвижимого имущества
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«18» декабря 2017 г.
Дата осмотра	«11» декабря 2017 г. (осмотр был проведен в дневное время при естественном освещении)
Период проведения работ по оценке	«22» ноября 2017 г. - «18» декабря 2017 г.
Дата составления Отчета	«18» декабря 2017 г.
Порядковый номер Отчета	№ 2100/17 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном и на электронном носителе
Курс валют, установленный ЦБ РФ и	В расчетах не использовался

используемый в расчетах
Используемые стандарты оценки
<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и 2. Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»; 3. Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; 4. Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»; 5. Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»; 6. МСФО (IFRS) 13; 7. Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках:			
<i>доходного подхода, руб.</i>	<i>сравнительного подхода, руб.</i>	<i>затратного подхода, руб.</i>	
7 046 095 512	5 629 437 090	6 643 604 701	
Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС	6 371 393 014 <i>(Шесть миллиардов триста семьдесят один миллион триста девяносто три тысячи четырнадцать) руб.</i>		
Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	включая НДС, руб.	НДС, руб.	без учета НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, площадь 11328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, Номер на этаже 1, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом стоимости прав землепользования)	1 781 255 777	271 716 982,93	1 509 538 794,07
Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 6, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом стоимости прав землепользования);	4 721 075	720 163,98	4 000 911,02
Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 2, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом стоимости прав землепользования)	2 677 034	408 361,12	2 268 672,88
Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 3, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом стоимости прав землепользования)	1 623 060	247 585,42	1 375 474,58
Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 5, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом стоимости прав землепользования)	28 606 427	4 363 692,25	24 242 734,75
Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 4, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом стоимости прав землепользования)	29 309 753	4 470 979,27	24 838 773,73
Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 7, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом стоимости прав землепользования)	887 311 860	135 352 656,61	751 959 203,39
Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом стоимости прав	733 540 893	111 896 068,42	621 644 824,58

землепользования)			
Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом стоимости прав землепользования)	6 102 968	930 961,22	5 172 006,78
Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом стоимости прав землепользования)	4 360 162	665 109,46	3 695 052,54
Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: 450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401	19 600 178	2 989 857,66	16 610 320,34
Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: 450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом стоимости прав землепользования)	2 073 015	316 222,63	1 756 792,37
Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., Этаж: 1, Антресоль №б/н 1, Этаж №2, Антресоль №б/н 2, Технический этаж № б/н, Этаж № б/н (вставка), адрес (местонахождение) объекта: 450080, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом стоимости прав землепользования)	2 625 748 568	400 537 917,15	2 225 210 650,85
Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: Подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом стоимости прав землепользования)	192 739 165	29 400 889,58	163 338 275,42
Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: Подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом стоимости прав землепользования)	49 860 607	7 605 855,31	42 254 751,69
Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом стоимости прав землепользования)	931 236	142 052,95	789 183,05
Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом стоимости прав землепользования)	931 236	142 052,95	789 183,05
Итого, руб.	6 371 393 014	971 907 408,91	5 399 485 605,09

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

Специалист-оценщик



И. В. Орловская

Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»



М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
1.1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
1.2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	9
1.3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	10
1.4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	11
1.5.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
1.5.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	12
1.7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	15
1.8.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.	Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	17
2.1.	ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
2.2.	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	20
	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ЗАКАЗЧИКА ИНФОРМАЦИИ.....	20
2.3.	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
2.4.	ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ И ИЛЛЮСТРИРОВАННЫЙ МАТЕРИАЛ.....	30
3.	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	44
3.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ.....	44
3.2.	КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	49
3.3.	АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН И Г. УФА, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.....	50
3.4.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (НАПРИМЕР, СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ) С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	62
4.	НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	64
5.	Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	66
5.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	66
5.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	67
5.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	67
6.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	69
6.1.	МЕТОД СОПОСТАВИМЫХ ПРОДАЖ (ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ).....	69
6.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	72
7.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	79
7.1.	ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА.....	80
7.2.	РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	89
7.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ.....	91
8.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	92
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	106
9.1.	ПРЕДПОСЫЛКИ СОГЛАСОВАНИЯ.....	106
9.2.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	106
9.3.	СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	107
10.	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки.....	109
11.	Заявление о соответствии.....	110
	Список использованных данных для оценки.....	111

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Объект оценки	<p>1 Помещение, назначение: нежилое, площадь 11328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, Номер на этаже 1, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>2 Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта:450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 6, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>3 Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 2, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>4 Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 3, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>5 Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта:450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 5, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>6 Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта:450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 4 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>7 Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта:450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 7, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>8 Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м., этаж: технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>9 Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом стоимости прав землепользования);</p>
---------------	---

	<p>10 Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>11 Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: 450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401;</p> <p>12 Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: 450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>13 Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., Этаж: 1, Антресоль №б/н 1, Этаж №2, Антресоль №б/н 2, Технический этаж № б/н, Этаж № б/н (вставка), адрес (местонахождение) объекта: 450080, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>14 Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: Подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>15 Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: Подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>16 Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>17 Здание, назначение; нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом стоимости прав землепользования)</p>
Адрес (местоположение) объекта оценки	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО»
Цель оценки	Цель оценки заключается в определении справедливой стоимости недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО»</p> <ul style="list-style-type: none"> • Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. • Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. • Рыночная (справедливая) стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Вид(ы) определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«18» декабря 2017 г.
Срок проведения оценки	«22» ноября 2017 г. - «18» декабря 2017 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проведён в светлое время суток
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течении одного рабочего дня с даты подписания Задания на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с техническим заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Техническому заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.

1.2 Применяемые стандарты оценки

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

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

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

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки Объекта оценки

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

Используемые данные и источники их получения

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

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);

- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости и оборудования.

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

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

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения рыночной стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, договор инвестирования в редакции дополнительных соглашений
- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.
- Статистическая и нормативно-справочная информация, прежде всего опубликованная в изданиях Ко-Инвест.

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

1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
- Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с Техническим заданием на оценку.

- Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
- Допущения, в отношении перспектив развития объекта оценки отсутствуют.

1.4. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Таблица 1.1.

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

1.5. Сведения об Оценщике

Таблица 1.2.

ФИО оценщика	Орловская Ирина Владимировна
Информация о членстве в СРО оценщиков	член саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный номер 004847 от 21.08.2008 года
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 984371 Московской финансово-промышленной академии по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 29.04.2008 года, стаж работы 9 лет
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы 9 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/91069/7 от 14.11.2017 года выдан АО «АльфаСтрахование» со страховым периодом с 14.11.2017 года по 13.11.2018 года с лимитом ответственности 10 000 000 (десять миллионов) рублей
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. Рошинская 2-я, д.4, офис 503
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование юридического лица (организации)	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ- Консалт»
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115191, г. Москва, ул. Рощинская 2-я, д.4, офис 503
Сведения о страховании гражданской ответственности	ИСПОЛНИТЕЛЬ принимает на себя обязательства по дополнительной ответственности в рамках возмещения убытков, причиненных ЗАКАЗЧИКУ или имущественный вред, причиненный третьим лицам, вследствие использования итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком и ИСПОЛНИТЕЛЕМ, в соответствии с полисом страхования № V51277-0000114 от 09.01.2017г., выданного открытым акционерным обществом СК «ВТБ Страхование», период действия с 24.01.2017 по 23.01.2018 г. Страховая сумма 40 000 000 (сорок миллионов) рублей.
Сведения о независимости оценочной компании	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости юридического лица (оценочной компании), с которым оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения об иных специалистах, принимавших участие в оценке

Таблица 1.3.

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

1.5. Основные факты и выводы

Таблица 1.4.

Порядковый номер Отчета	№ 2100/17
Основание для проведения оценки	Задание на оценку от 22 ноября 2017 г. к Договору № 1020/О-17 на оказание услуг по оценке от «18» мая 2017 года
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО»
Дата оценки	«18» декабря 2017 г.
Дата осмотра имущества	«11» декабря 2017 г. (осмотр был проведен в дневное время при естественном освещении)
Период проведения оценки	«22» ноября 2017 г. - «18» декабря 2017 г.
Дата составления отчета	«18» декабря 2017 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.5.

Объект оценки	1 Помещение, назначение: нежилое, площадь 11328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, Номер на этаже 1, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом стоимости прав
---------------	--

	<p>землепользования);</p> <p>2 Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта:450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 6, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>3 Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 2, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>4 Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 3, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>5 Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта:450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 5, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>6 Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта:450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 4 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>7 Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта:450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 7, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>8 Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>9 Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>10 Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>11 Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: 450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401;</p> <p>12 Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: 450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>13 Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., Этаж: 1, Антресоль №б/н 1, Этаж №2, Антресоль №б/н 2, Технический этаж № б/н, Этаж № б/н (вставка), адрес (местонахождение) объекта: 450080, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>14 Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: Подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация,</p>
--	---

	<p>Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>15 Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: Подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом стоимости прав землепользования);</p> <p>16 Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом стоимости прав землепользования)</p> <p>17 Здание, назначение; нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом стоимости прав землепользования)</p>
Адрес (местоположение) объекта оценки	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на помещения/здания - общая долевая собственность;
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Первоначальная/остаточная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости недвижимого имущества
Текущее использование объекта оценки	Преимущественно в качестве торговых площадей
Ограничения по использованию имущества	Доверительное управление

Результаты оценки

Таблица 1.6.

Адрес объекта оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная		
	Доходным подходом, руб.	Сравнительным подходом, руб.	Затратным подходом, руб.
г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	7 046 095 512	5 629 437 090	6 643 604 701

1.6. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

- Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

2.1. Основные характеристики объекта оценки Состав объекта. Основные сведения

Таблица 2.1

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

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

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

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

2.2. Оцениваемые права

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

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

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

Право общей долевой собственности

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

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

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

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

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

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

Анализ достаточности информации

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

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

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

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

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

Таблица 2.2

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

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

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

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

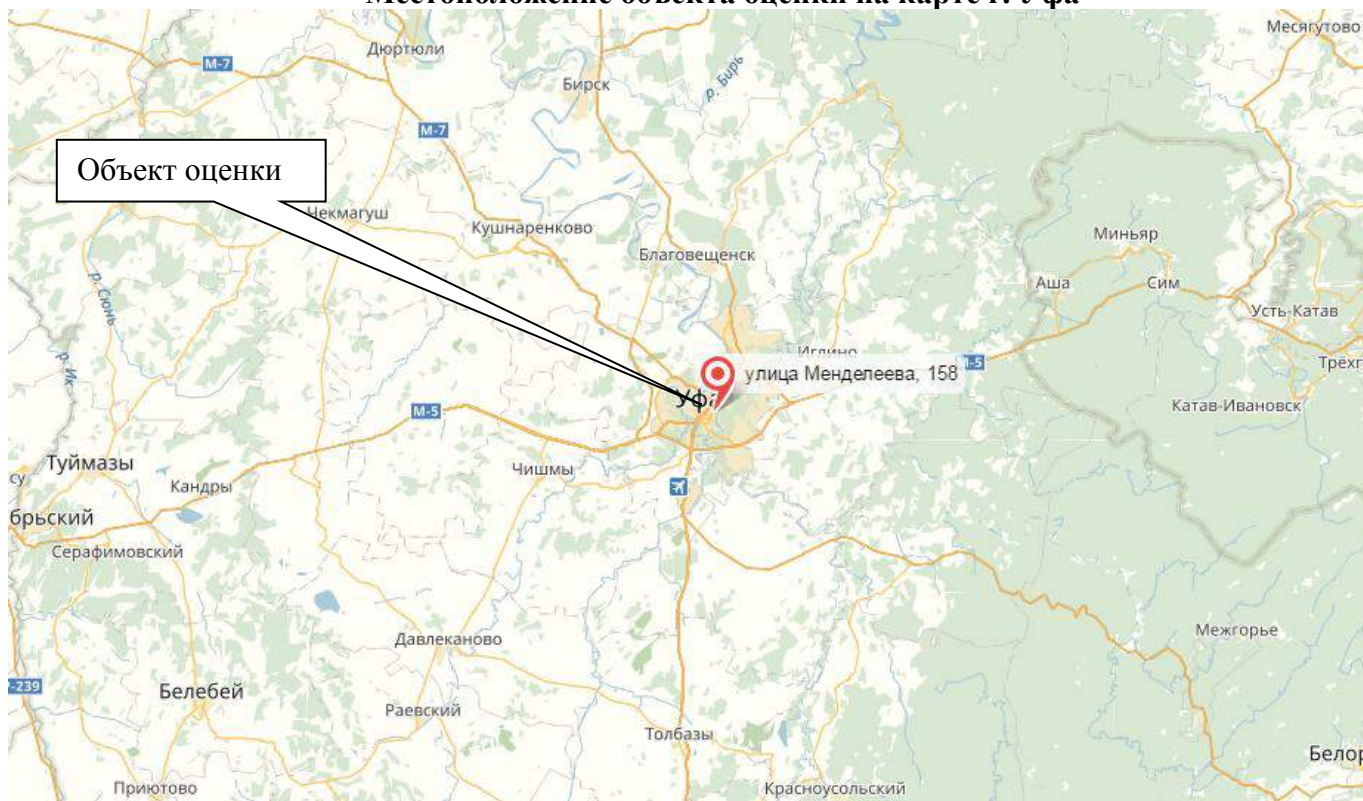
- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его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

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

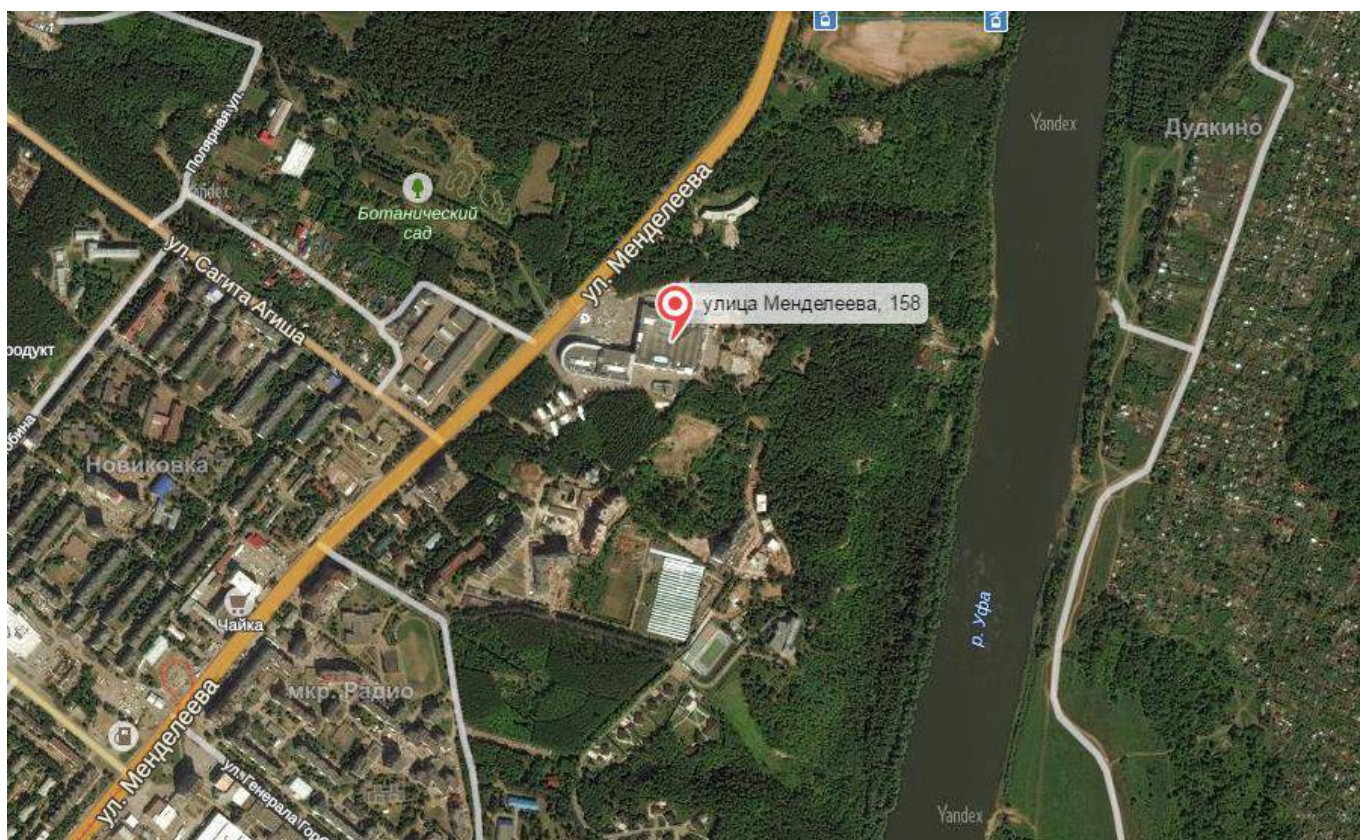
Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, простые копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

2.3. Местоположение объекта оценки

Местоположение объекта оценки на карте г. Уфа



Местоположение объекта оценки (локальное)



Краткая характеристика района местоположения объекта оценки

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

Численность населения — 1 115 560¹ человек (на 1 января 2017 года). Уфа вокруг себя образует агломерат, численность которого составляет более 1,454 млн. человек.

Географическое положение

Город расположен на берегу реки Белой, при впадении в неё рек Уфы и Дёмы, на Прибельской увалисто-волнистой равнине, в 100 км к западу от хребтов Южного Урала. Лежит преимущественно в междуречье рек Белой и Уфы на Уфимском полуострове. Протяжённость города с севера на юг — 53 км, с запада на восток — 28 км.

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

Административно-территориальное деление



Уфа состоит из семи административных районов:

№ на карте	Район	Население
01	Дёмский	774 701 ^[2]
02	Калининский	7203 873 ^[2]
03	Кировский	7163 609 ^[2]
04	Ленинский	785 974 ^[2]
05	Октябрьский	7243 205 ^[2]
06	Орджоникидзевский	7166 479 ^[2]
07	Советский	7177 719 ^[2]

¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%84%D0%B0>

Экономика

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

Рейтинг городов - 2017

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

◀ 2/10 ▶ | вернуться к статье

Индекс городского развития

Город	Место в рейтинге 2017 (2014) года	Средне-месячная зарплата (в рублях)	Общие бюджетные расходы (в рублях на 1 жителя)	Расходы на культуру и спорт (в рублях на 1 жителя)	Расходы на образование (в рублях на 1 жителя)	Расходы на транспорт и дороги (в рублях на 1 жителя)	Зарегистрированные преступления (на 1000 жителей)	Безработица (зарегистрированные безработные на бирже труда, в % от населения)	Строительство жилья (кв. м. на 1 жителя)	Оборот розничной торговли (тыс. рублей на 1 жителя)	Экологический рейтинг региона (в баллах от 0 до 100, согласно greenpatrol.ru)	Итоговый балл*
Краснодар	1	37 849	26 843	1157	13 477	2423	14,4	0,13%	2,25	458,3	50	5,1
Тюмень	2	50 567	30 116	649	12 937	7213	20,4	0,12%	2	353,7	53	5,7
Ростов-на-Дону	3 (6)	36 446	27 699	790	9463	6424	17,8	0,19%	1,29	393,8	53	7,3
Екатеринбург	4 (3)	43 963	23 012	961	11 617	4592	13,1	0,35%	0,66	503,3	36	8,3
Новосибирск	5 (4)	39 500	22 178	1167	13 192	2037	17,5	0,31%	0,96	233,3	48	9
Красноярск	6 (5)	41 715	25 535	1059	12 565	3287	22,6	0,42%	0,85	319,6	41	9,9**
Перь	7 (8)	38 900	22 808	814	12 398	3696	19,4	0,35%	0,52	300,9	50	9,9**
Хабаровск	8	49 000	20 782	1182	10 659	2565	18,6	0,18%	0,4	321,3	44	10**
Нижний Новгород	9 (14)	39 339	24 818	703	11 337	7701	12,9	0,27%	0,36	258,3	40	10**
Уфа	10 (13)	39 014	25 744	1022	7734	2374	8,9	0,54%	0,68	396,6	43	10,2

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

* Как мы считали. Статистический рейтинг выводился для 21 города с населением более 600 тыс. человек. В расчет принимались десять параметров социально-экономического развития. Места, занятые городом по каждому параметру, суммировались, а затем выводился средний балл, который и определял его место в рейтинге.

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

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

Промышленность

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

В Уфе сосредоточено около 200 крупных и средних промышленных предприятий.

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

Добыча нефти

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

Нефтеперерабатывающая промышленность

Филиалы ОАО «Акционерная нефтяная компания «Башнефть»:

Башнефть-УНПЗ (производство нефтепродуктов и бисфенола А);

Башнефть-Новойл (производство нефтепродуктов);

Башнефть-Уфанефтехим (производство нефтепродуктов).

Нефтехимическая и химическая промышленность

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

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

ОАО «Уфимский завод эластомерных материалов, изделий и конструкций» (производство резинотехнических изделий).

Машиностроение и приборостроение

Уфимское моторостроительное производственное объединение (УМПО).

Уфимское приборостроительное производственное объединение (УППО, 40-й завод).

ОАО «Уфимкабель» (производство кабельной продукции).

² http://expert.ru/russian_reporter/2017/07/rejting-gorodov---2017/media/297825/#anchor-1

<http://индекс-городов.pdf/towns/12-ufa>

<http://basetop.ru/rejting-gorodov-rossii-po-urovnyu-kachestva-zhizni-2017/>

Федеральное государственное унитарное предприятие «Уфимский завод микроэлектроники «Магнетрон» (производство аппаратуры связи).

ОАО «Уфимский завод «Промсвязь».

Научно производственное предприятие «Полигон» (производство аппаратуры связи).

Уфимский завод цветных металлов (утилизация отходов ценных и цветных металлов).

Уфимский опытный завод «Эталон» (производство, ремонт, техническое обслуживание контрольно-измерительных приборов).

ОАО «Уфимский электроламповый завод «Свет» (производство и реализация осветительных ламп накаливания).

Башкирское производственное объединение «Прогресс» (производство продукции производственно-технического назначения, специальных средств связи, товаров народного потребления).

ОАО «БашСантехМонтаж» (монтаж инженерных сетей и систем отопления, водо- и газоснабжения).

Уфимское агрегатное производственное объединение им. 50-летия СССР.

Башкирский троллейбусный завод.

Уфимское учебно-производственное предприятие всероссийского общества слепых.

Уфимский тепловозремонтный завод.

ОАО «Уфимское агрегатное предприятие «Гидравлика».

Завод автокомплекующих.

Открытое акционерное общество «Уфимское научно-производственное предприятие «Молния».

Уфимский трансформаторный завод, входящий в состав холдинга ОАО «Электрозавод».

Научно-производственное предприятие «Буринтех» (Производство бурового инструмента).

Строительная промышленность

Заводы ЖБИ:

ОАО «ГлавБашСтрой» (железобетонные изделия, газосиликат, мощность по ЖБИ 210 тыс. м³ в год, работает под брендом ОАО «СтройПланета»);

ООО ДСК КПД (бетон, железобетон и изделия из них);

ОАО «Уфимский ЖБЗ-1» (бетон, железобетон и изделия из них (мощность по ЖБИ 75 тыс. м³ в год);

Уфимский ЖБЗ-2 (бетон, железобетон и изделия из них, мощность по ЖБИ 140 тыс. м³ в год).

Строительно-монтажные работы и прочие строительные материалы

ОАО «Акционерная компания «Востокнефтезаводмонтаж» (строительно-монтажные работы, изготовление металлических конструкций).

ОАО «Башстром» (производство стеновых мелкоштучных материалов).

ОАО «Башнефтезаводстрой» (строительно-монтажные работы, производство строительных материалов).

ОАО «Уфимский комбинат строительных материалов» (производство строительного кирпича и керамической черепицы).

Деревообрабатывающая промышленность

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

ООО «Уфимский фанерно-плитный комбинат» (производство фанеры, ДВП, пиломатериалов, столярных изделий).

Башкирские художественные промыслы «Агидель» (производство изделий народных художественных промыслов).

ОАО «Уфимская спичечная фабрика им. 1 Мая» (производство спичек).

Филиал «Уфимский фанерный комбинат» ОАО ЛХК «Башлеспром» (деревообработка, производство древесно-стружечных плит).

ОАО «Бельский ДОК» (деревообработка).

НПО «Полимер» (производство пенопласта).

Пищевая промышленность

ОАО «Башкирхлебпром» (изготовление хлебобулочных изделий).

ОАО «Уфимский мясоконсервный комбинат» (переработка мяса и производство колбасных изделий, в том числе из сои).

Уфимский спиртоводочный комбинат — филиал ОАО «Башспирт».

Лёгкая промышленность

ОАО «Уфимская косметическая фабрика «Чародейка»» (производство парфюмерной косметической и пищевой продукции).

ОАО «Уфимский хлопчатобумажный комбинат» (производство текстильной продукции).

Государственное предприятие «Республиканский центр моды» (моделирование и изготовление швейных изделий, услуги для населения).

ОАО «Уфимская производственно-торговая фирма им. 8 Марта» (производство швейной продукции и предоставление услуг пошива).

ОАО «Уфимская трикотажная фабрика» (производство трикотажных изделий).

Фармацевтическая промышленность

Уфимский завод металлических и пластмассовых изделий (производство средств реабилитации и передвижения для инвалидов).

Уфимский витаминный завод «УфаВита» (выпуск готовых лекарственных средств).

ГУП «Иммунопрепарат» (производство иммуно-биологических и лекарственных препаратов).

Энергетика

ОАО «Башкирская электросетевая компания» (владелец — ОАО «АФК Система»)

ОАО «Башэнергоактив» — дочерняя компания ОАО «ИНТЕР РАО ЕЭС».

ООО «Энергоремонт».

МУП «Уфимские инженерные сети».

Торговля и финансы

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

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

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

Советский район³

Население:



Численность населения						
1959 ^[2]	1970 ^[3]	1979 ^[4]	1989 ^[5]	2002 ^[6]	2003 ^[7]	2004 ^[7]
89 620	↗192 091	↘142 380	↗196 425	↘172 589	↗173 381	↘173 098
2005 ^[7]	2006 ^[7]	2007 ^[7]	2008 ^[7]	2009 ^[8]	2010 ^[9]	2013 ^[10]
↘171 115	↘168 285	↘166 105	↘164 724	↗164 955	↗173 383	↘173 280
2014 ^[11]	2015 ^[12]	2016 ^[13]	2017 ^[1]			
↗177 865	↘177 523	↗178 336	↘177 719			

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

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

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

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

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

Образование: В Советском районе г. Уфы проживают более 35 тысяч детей и подростков. На базе Дворца культуры и техники «УЗЭМИК», Дворца молодежи, Уфимском городском дворце детского творчества им. В.М. Комарова, общеобразовательных учреждениях, подростковых клубах действуют кружки и секции. Созданы условия для обучения и творческого развития детей. В современных лицеях, гимназиях, школах учатся более 13 000 учеников.

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

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

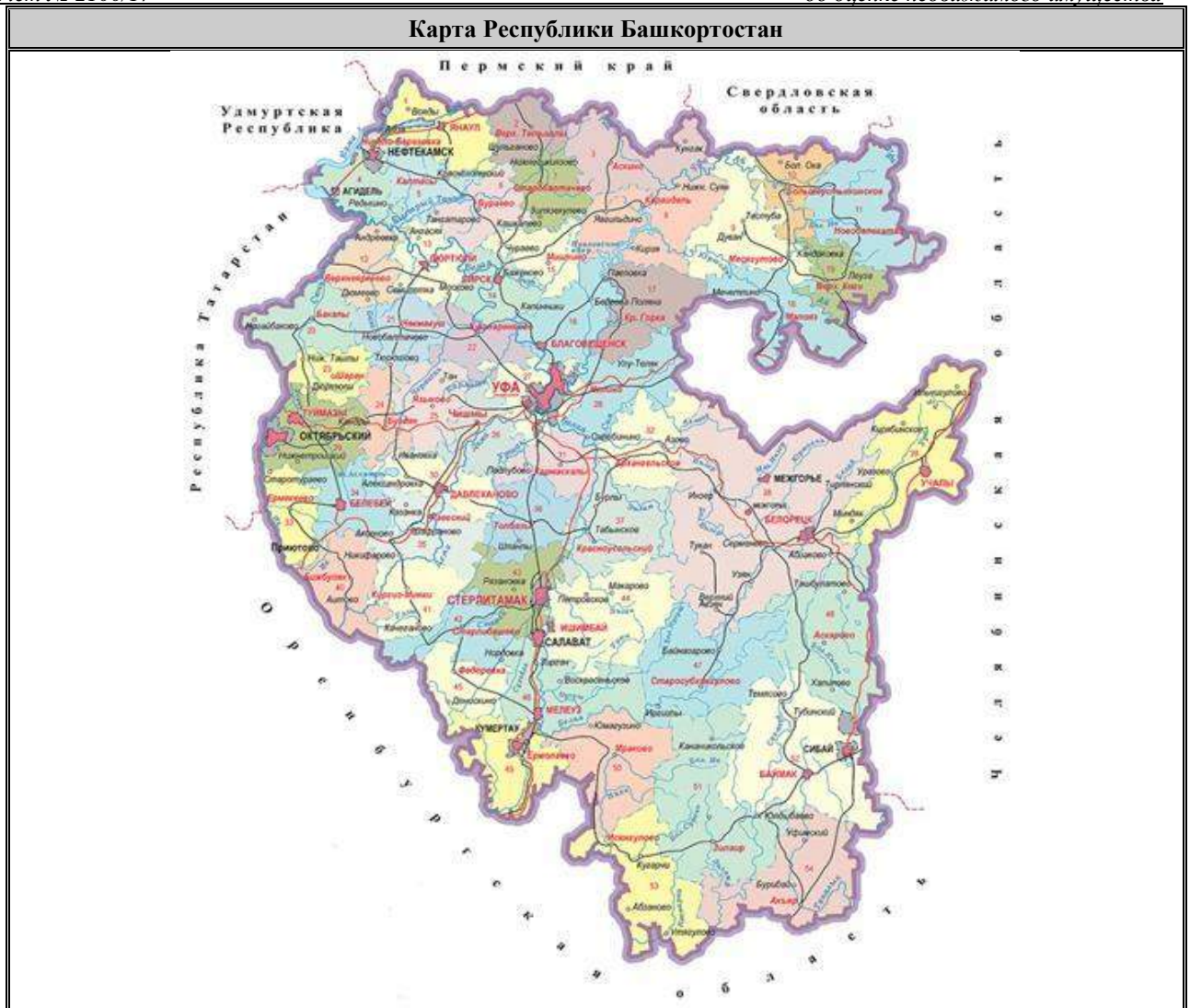
³ http://www.ufacity.info/district/2478/o_rayone/soviet_area_today.php

http://www.ufacity.info/district/2478/structura/inform_rajon.php

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_\(%D0%A3%D1%84%D0%B0\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%A3%D1%84%D0%B0))

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

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



Источник: <http://ru.wikipedia.org>

2.4. Основные сведения и иллюстрированный материал

Техническое описание

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

На дату оценки, данное имущество используется в качестве торгово-выставочного центра с одноименным названием «Торгово-выставочный комплекс «ВДНХ Экспо».

Ниже, в таблице № 2.3, приводится описание строительных конструкций зданий в составе Объекта оценки

Таблица 2.3 Общая характеристика зданий

№п/п	№ п/п в задании на оценку	Объект права	Кадастровый номер	Свидетельство	Существующие ограничения (обременения) права	Конструкция	Этажность	Объем, куб.м.	Год постройки	Балансовая стоимость, руб.
1	8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	02:55:010715:1664	02/264/022/2017-9379 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО" доля в праве 1/2 ОАО "Выставочный комплекс "Башкортостан" доля в праве 1/2	Доверительное управление					Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
2	13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., Этаж: 1, Антресоль №б/н 1, Этаж №2, Антресоль №б/н 2, Технический этаж № б/н, Этаж № б/н (вставка), адрес (местонахождение) объекта: 450080, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом стоимости прав землепользования)	02:55:010715:1679	02/264/022/2017-9380 от 13.10.2017 от 14.07.2016 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО"	Доверительное управление					
3	14	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: Подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом стоимости прав землепользования);	02:55:010715:1552	02/264/022/2017-9378 от 13.10.2017 от 14.07.2016 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО"	Доверительное управление					
4	15	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: Подалвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом стоимости прав землепользования);	02:55:010715:1550	02/264/022/2017-9382 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО"	Доверительное управление					

№п/п	№ п/п в задании на оценку	Объект права	Кадастровый номер	Свидетельство	Существующие ограничения (обременения) права	Конструктив	Этажность	Объем, куб.м.	Год постройки	Балансовая стоимость, руб.
1-4		Здание, Лит. Л				подвал ж/б монолит, ж/б монолитный каркас, заполнение фасадные композиционные и сэндвич панели	2	191 125,0	2 014	
5-11		Здание, Лит. Е	02:55:010715:1402			цок. эт. ж/б монолит, ж/б монолитный каркас, заполнение фасадные композиционные и сэндвич панели	3	124 861,0	2 014	
5	1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, Номер на этаже 1, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом стоимости прав землепользования), доля в праве 1/2	02:55:010715:1686	02/264/022/2017-9385 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО" доля в праве 1/2 ОАО "Выставочный комплекс "Башкортостан" доля в праве 1/2	Доверительное управление					
6	2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 6, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	02:55:010715:1547	02/264/022/2017-9386 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО" доля в праве 1/2 ОАО "Выставочный комплекс "Башкортостан" доля в праве 1/2	Доверительное управление					
7	3	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 2, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2;	02:55:010715:1548	02/264/022/2017-9388 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО" доля в праве 1/2 ОАО "Выставочный комплекс "Башкортостан" доля в праве 1/2	Доверительное управление					
8	4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 3, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в	02:55:010715:1549	02/264/022/2017-9387 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО" доля в праве 1/2 ОАО "Выставочный комплекс "Башкортостан" доля в праве 1/2	Доверительное управление					

№п/п	№ п/п в задании на оценку	Объект права	Кадастровый номер	Свидетельство	Существующие ограничения (обременения) права	Конструктив	Этажность	Объем, куб.м.	Год постройки	Балансовая стоимость, руб.
		праве 1/2;								
9	5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 5, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	02:55:010715:1553	02/264/022/2017-9389 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО" доля в праве 1/2 ОАО "Выставочный комплекс "Башкортостан" доля в праве 1/2	Доверительное управление					
10	6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 4 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	02:55:010715:1554	02/264/022/2017-9390 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО" доля в праве 1/2 ОАО "Выставочный комплекс "Башкортостан" доля в праве 1/2	Доверительное управление					
11	7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 7, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом стоимости прав землепользования)	02:55:010715:1555	02/264/022/2017-9391 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО" доля в праве 1/2 ОАО "Выставочный комплекс "Башкортостан" доля в праве 1/2	Доверительное управление					
12	9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом стоимости прав землепользования) доля в праве 1/2	02:55:010715:1551	02/264/022/2017-9381 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО" доля в праве 1/2 ОАО "Выставочный комплекс "Башкортостан" доля в праве 1/2	Доверительное управление					

№п/п	№ п/п в задании на оценку	Объект права	Кадастровый номер	Свидетельство	Существующие ограничения (обременения) права	Конструктив	Этажность	Объем, куб.м.	Год постройки	Балансовая стоимость, руб.
7	16	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом стоимости прав землепользования)	02:55:010715:1417	02/264/022/2017-9375 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО"	Доверительное управление	фундамент бетонная плита, стены бетонные, перекрытия бетонное, крыша рулонная, полы бетонные, проемы металлические, отделка покраска, электроосвещение проводка открытая, вентиляция имеется	1	101,0	2014	
8	17	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом стоимости прав землепользования)	02:55:010715:1403	02/264/022/2017-9377 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО"	Доверительное управление	фундамент бетонная плита, стены бетонные, перекрытия бетонное, крыша рулонная, полы бетонные, проемы металлические, отделка покраска, электроосвещение проводка открытая, вентиляция имеется	1	101,0	2014	
9	11	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: 450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401	02:55:010715:1401	02/264/022/2017-9376 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО"	Доверительное управление	подвал ж/б монолит, стены кирпичные	2	4 013,0	2013	
10	12	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: 450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом стоимости прав землепользования)	02:55:010715:1396	02/264/022/2017-9383 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО"	Доверительное управление	Количество труб 3 шт, Высота труб 40 м, диаметр труб 2,5 м.	-	-	2013	
11	10	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом стоимости прав землепользования)	02:55:010715:1399	02/264/022/2017-9384 от 13.10.2017 ЗПИФ недвижимости "УФА ЭКСПО"	Доверительное управление	Материал стен ж/б	-	893,0	2013	

Таблица 2.4

Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	5 - 15

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
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	81 - 100

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

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

Таблица 2.5

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

Фотографии объекта оценки

Таблица 2.6.

Фото 1. Общий вид зданий	Фото 2. Общий вид зданий
--------------------------	--------------------------



Данная фотография взята из Internet

Помещения выставочного комплекса



Помещения торгового комплекса

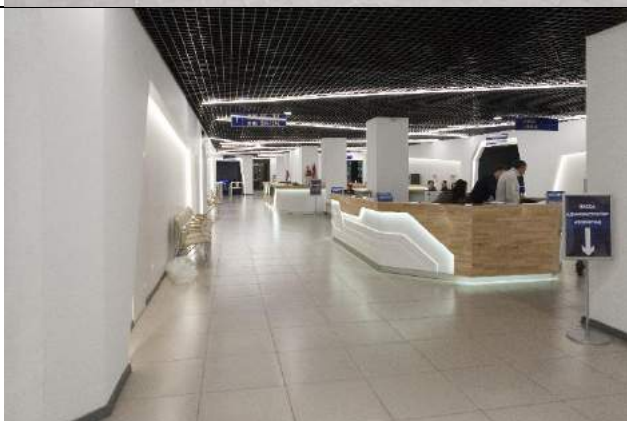
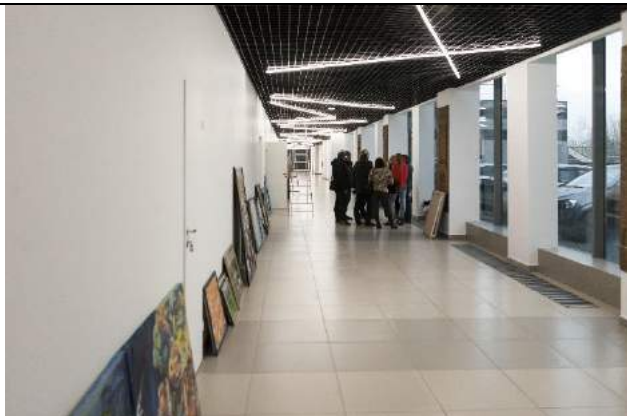




Эксплуатируемая кровля паркинг



Музей





Техническое помещение

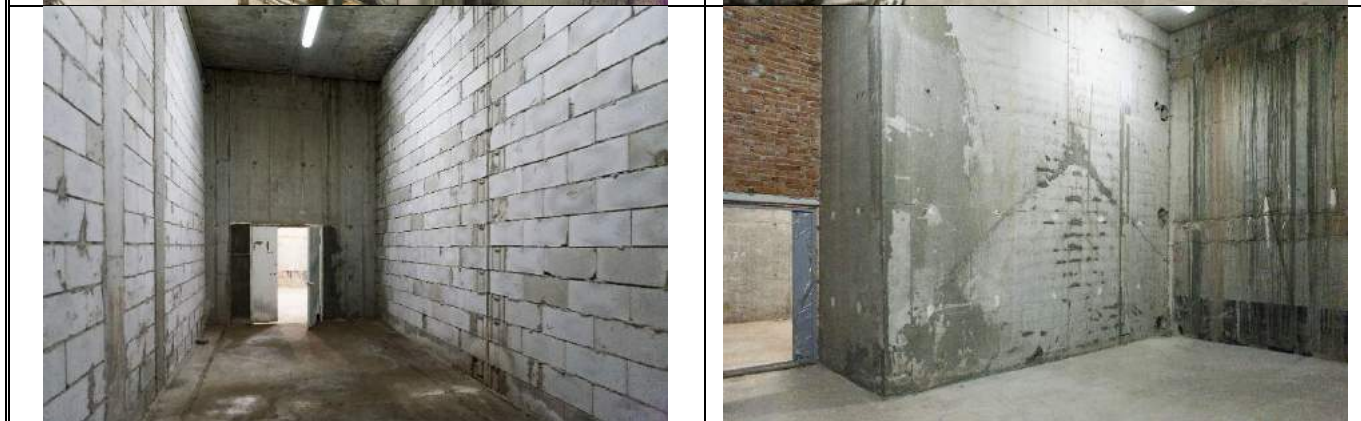


Техническое помещение





Подвал ТК



Насосная



Подвал ТК





Нежилое помещение 18,2 кв.м.



Нежилое помещение технического этаж



ТП №1



ТП №2



Котельная



Трубы



ВЫВОДЫ:

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

Положительные характеристики местоположения

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

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

Отрицательные характеристики местоположения

Явных отрицательных характеристик в окружении Объекта оценки не выявлено.

3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

По итогам 9 месяцев 2017 года рост индекса промышленного производства составил +1,8% к аналогичному периоду прошлого года. Полученные результаты были обеспечены наметившейся в начале 2017 года тенденцией к росту промышленного производства (по итогам 1 квартала +0,1%, 2 квартала +3,8%, 3 квартала +1,4%). В разрезе укрупненных секторов промышленности по результатам 9 месяцев 2017 года в добывающей промышленности налицо существенный рост +2,8%, вызванный увеличением объемов добычи ключевых энергоресурсов, в частности газа (+11,7% по итогам 9 месяцев к аналогичному периоду прошлого года). Обрабатывающие производства увеличились на 1,0%. В секторе по обеспечению электрической энергией, газом и паром наблюдается рост +1,7 %, но вместе с тем сектор водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений демонстрирует снижение (-2,6 %) Оценка по итогам 2017 года +2,0%. В обрабатывающей промышленности по итогам 9 месяцев 2017 года продолжается опережающий рост пищевой промышленности +5,0%, текстильного производства +7,6%, целлюлозно-бумажной промышленности +5,8%, химической промышленности +5,6%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов +12,4%. Ожидание по итогам 2017 года +1,8%.

Значительный вклад в увеличение выпуска продукции пищевой промышленности вносит производство мясных продуктов (свинины, кроме субпродуктов +9,3%, мяса и субпродуктов пищевых домашних птицы +5,3%, говядины, кроме субпродуктов +3,1%, изделий колбасных, включая изделия для детского питания +4,3%, полуфабрикатов мясных охлажденных, замороженных +7,2%). Сохраняется устойчивый рост производства растительных масел и их фракций +12,0%, молочных продуктов (сыры +4,3%, продукты сырные +12,5%, масло сливочное +7,1%), рыбной продукции (филе рыбное мороженое +27,6%). Оценка по итогам 2017 года +3,4%.

В легкой промышленности наблюдается опережающий рост искусственных тканей и материалов (из синтетических и искусственных волокон и нитей +26,4%, материалы нетканые +13,6%, ткани пропитанные поливинилхлоридной композицией, или с покрытием из поливинилхлорида +17,9%). В целом на отрасль положительно влияет продолжающееся восстановление потребительского спроса после «низкой базы» 2014-2015 гг. Тем не менее, сохраняется давление структурных факторов – высокая зависимость от импортного сырья, высокая доля контрафакта на рынке, ограниченный доступ к ритейлу. Оценка по итогам

⁴ Источник информации: МЭР <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/58a8f183-4c6c-430e-8b10-23e045f63176/170926.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=58a8f183-4c6c-430e-8b10-23e045f63176>

2017 года: текстильное производство +8,8%, швейное производство +4,6%, производство кожи и изделий из кожи +4,9%.

В лесопромышленном комплексе наблюдается опережающий рост в сегменте бумаги и картона (бумажные канцелярские изделия +8,5%, гофротара +5,4%, бумажные изделия хозяйственно-бытового и санитарно-гигиенического назначения +23,8%). Рост поддерживается устойчивым спросом на упаковку в смежных отраслях (пищевая промышленность, товары народного потребления), импортозамещением в массовом сегменте и ростом экспортных поставок. Оценка по итогам 2017 года: деревообрабатывающая промышленность +3,0%, целлюлозно-бумажная промышленность +4,5%.

В производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов опережающими темпами растет сегмент легковых автомобилей +21,4%. Стремительный рост производства в легковом сегменте определяется восстановлением внутреннего спроса (оценка года +11,0% к уровню прошлого года), ростом экспорта (оценка года +34,1%) и сокращением импортных поставок (оценка года -8,3%). Оценка года по отрасли в целом +13,4%.

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта за 9 месяцев 2017 г. составил порядка 2 185,4 млн. тонн (+1,8% к аналогичному периоду 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 941,3 млн. тонн (+2,9 %), автомобильном 1 137,9 млн. тонн (+1,4 %), морском 18,7 млн. тонн (+1,9 %) и воздушном 0,8 млн. тонн (+16,6 %) транспорте. Снижение объемов коммерческих перевозок грузов зафиксировано на внутреннем водном 86,7 млн. тонн (-5,0 %) транспорте. При этом за 9 месяцев 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,5% к аналогичному периоду 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+6,6%), автомобильном (+6,3%), морском (+10,8%), воздушном (+19,8%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок. Оценка по итогам 2017 года объемов коммерческих перевозок грузов (+2,0%), грузооборота (6,3 процента). Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за 9 месяцев 2017 г. составил 381,8 млрд. пасс.-км (+9,1% к аналогичному периоду 2016г.). Пассажируоборот на воздушном транспорте увеличился (+21,3%) и составил 198,2 млрд. пасс.-км., на внутреннем водном +2,8% - 0,5 млрд. пасс.-км. Снижение пассажируоборота наблюдается на железнодорожном транспорте 96,3 млрд. пасс.-км (-2,3%), автомобильном 86,7 млрд. пасс.-км (-0,6%) и морском 0,06 млрд. пасс.-км (-13,6) видах транспорта. Оценка пассажируоборота по итогам 2017 года (+8,3%).

Металлургическое производство после продолжительного снижения в 2016 году и в начале 2017 года постепенно замедляет темпы падения, демонстрируя улучшение своих показателей (1 квартал -8,9%, 2 квартал -1,6%, 3 квартал +6,2%). По итогам 9 месяцев 2017 года индекс металлургического производства составил -1,4%. Положительная динамика объясняется благоприятной внешней и внутренней конъюнктурой. Растет мировой рынок стали. Высокие цены за рубежом подтягивают стоимость стальной продукции в России к уровню «экспортного паритета», в результате в 3 квартале рост производства сопровождался ростом цен на стальную продукцию. Основную роль в этом подъеме сыграл рост потребления проката (+9,6% за 8 месяцев 2017 г. по отношению к аналогичному периоду прошлого года). На внутреннем рынке высокий уровень спроса обеспечивает расширение спроса со стороны строительной отрасли (в частности, крупные стройки, такие как мост через Керченский пролив, газопровод «Сила Сибири» и т.д.), а также машиностроительного комплекса, включая автопром. Темпы роста спроса на основные виды продукции в черной металлургии – стальные трубы и стальной прокат в третьем квартале и предполагаемое не ухудшение ситуации на внутреннем и внешнем рынках дает возможность для ожиданий, что черная металлургия по итогам года превысит уровень прошлого года. В цветной металлургии снижение темпов роста против прошлого года определяется уменьшением объемов производства основных цветных металлов (в основном никеля и кобальта), при росте против прошлого года производства продукции повышенной технологической готовности, сплавов и драг. металлов. Оценка года по отрасли в целом +0,4%.

По итогам января-августа 2017 года финансовый результат в добывающей промышленности (В) продолжает показывать опережающие темпы по отношению к аналогичному периоду предыдущего года. В добыче сырой нефти и природного газа за январь-август прибыль выросла на 38,2%, в добыче угля - в 2,7 раза; в целом по добывающим секторам - на 21,0 процента. В обрабатывающей промышленности (С) прибыль сократилась на 10,7%, практически каждое третье предприятие получило убыток. Удельный вес прибыльных организаций в общем числе организаций по обрабатывающей промышленности составил 72,5 процента. В секторе по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (D) рост прибыли +5,7%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (E) +52,9%. В результате общий сальдированный финансовый результат по промышленному производству (BCDE) за январь-август 2017 года вырос на 2,8% - до 3,908 трлн рублей.

Промышленное производство

В сентябре 2017 года среди факторов, ограничивающих рост производства, в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах преобладает неопределенность экономической ситуации, высокий уровень налогообложения и недостаточный спрос на внутреннем рынке. По мнению руководителей предприятий, осуществляющих обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, преобладают такие факторы как недостаточность финансовых средств и изношенность оборудования

"Неопределенность экономической ситуации" (36% по сравнению с 43% годом ранее), «Недостаточный спрос на продукцию на внутреннем и внешнем рынках» (31% и 10% по сравнению с 34% и 12% в сентябре 2016 соответственно), "Недостаток сырья и материалов" (4% против 6% в сентябре 2016 г.). «Высокий уровень налогообложения» остается на уровне сентября 2016 года (30%). Среди факторов, ограничивающих рост производства, отмечается рост таких показателей как «Недостаток финансовых средств» и «Высокий процент коммерческого кредита» (25% и 19% по сравнению с 23% и 15% в сентябре 2016 года соответственно), а также «недостаток квалифицированных рабочих» (13% по сравнению с 11% в сентябре 2016г.), и «отсутствие или несовершенство нормативно-правовой базы» (6% против 3% годом ранее).



Можно отметить снижение негативного влияния фактора "Неопределенность экономической ситуации" (44% по сравнению с 55% годом ранее), «Недостаточный спрос на продукцию на внутреннем рынке» (49% по сравнению с 53% в сентябре 2016 г.), «Недостаток финансовых средств» и «высокий процент кредита» (33% и 27% по сравнению с 36% и 31% в сентябре 2016г. соответственно) и «Конкурирующий импорт» (18% по сравнению с 19% в сентябре 2016 г.) Среди факторов, ограничивающих рост производства, отмечается рост показателя «Недостаток квалифицированных рабочих» (20% по сравнению с 19% в сентябре 2016 года) и "Высокий уровень налогообложения" (40% против 39% годом ранее.)

Отмечается снижение негативного влияния фактора "Недостаток финансовых средств» и высокий процент по кредиту» (52% и 8% по сравнению с 61% и 10% годом ранее соответственно), «Изношенность и отсутствие оборудования» (41% против 47% годом ранее), «Неопределенность экономической ситуации» (23% по сравнению с 26% в сентябре 2016г.), «недостаток квалифицированных рабочих» (12% по сравнению с 13% в августе 2016г.) и «Недостаточный спрос на внутреннем рынке» (18% по сравнению с 19% в сентябре 2016г.) Среди факторов, ограничивающих рост производства, отмечается рост показателя «недостаточный спрос на внешнем рынках» (2% по сравнению с 1% в сентябре 2016 г.)



Индекс предпринимательской уверенности (ИПУ), отражающий обобщенное состояние предпринимательского поведения, в сентябре 2017 года в добывающих производствах понизился относительно августа 2017 года с (1) до (0), но остается выше уровня сентября 2016 г (-1). В обрабатывающих производствах ИПУ остается в зоне отрицательных показателей, снизив свое значение с (-2) до (-3) относительно августа 2017г., но остается выше уровне сентября 2016 г (-5). В обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха ИПУ увеличился относительно августа 2017 г с (2) до (4), но остается ниже уровне сентября 2016 г (6). В сентябре 2017 г. баланс оценок респондентов основных компонент ИПУ показал улучшение деловой активности в секторе электроэнергетики. В обрабатывающих и добывающих производствах незначительное снижение. Так, значения показателя «Общий спрос на продукцию (портфель заказов)», определяемый как разность долей респондентов, отметивших «более чем достаточный» и «недостаточный», в сентябре 2017 г. в добывающих производствах составил (-19% против -22% в сентябре 2016г.), в обрабатывающих производствах (-30 против -35% в сентябре 2016г.), в электроэнергетике (-10% против -16% в сентябре 2016г.); «Выпуск основного вида продукции» в среде опрошенных руководителей число оптимистически настроенных на рост производства в течение ближайших 3 месяцев превышает число ожидающих снижения выпуска продукции в добывающих производствах на 12 п.п., в обрабатывающих производствах на 17 п.п., в электроэнергетике на 19 п.п. Число оптимистов ожидающих улучшения экономической ситуации в ближайшие 6 месяцев превысило число ожидающих ухудшение в добывающих производствах на 16 п.п., в обрабатывающих производствах - на 20 п.п, в электроэнергетике - на 4п.п. Средний уровень загрузки производственных мощностей в сентябре 2017 года в добывающих производствах составил 70%, в обрабатывающих производствах – 65%, в электроэнергетике – 60 процентов.

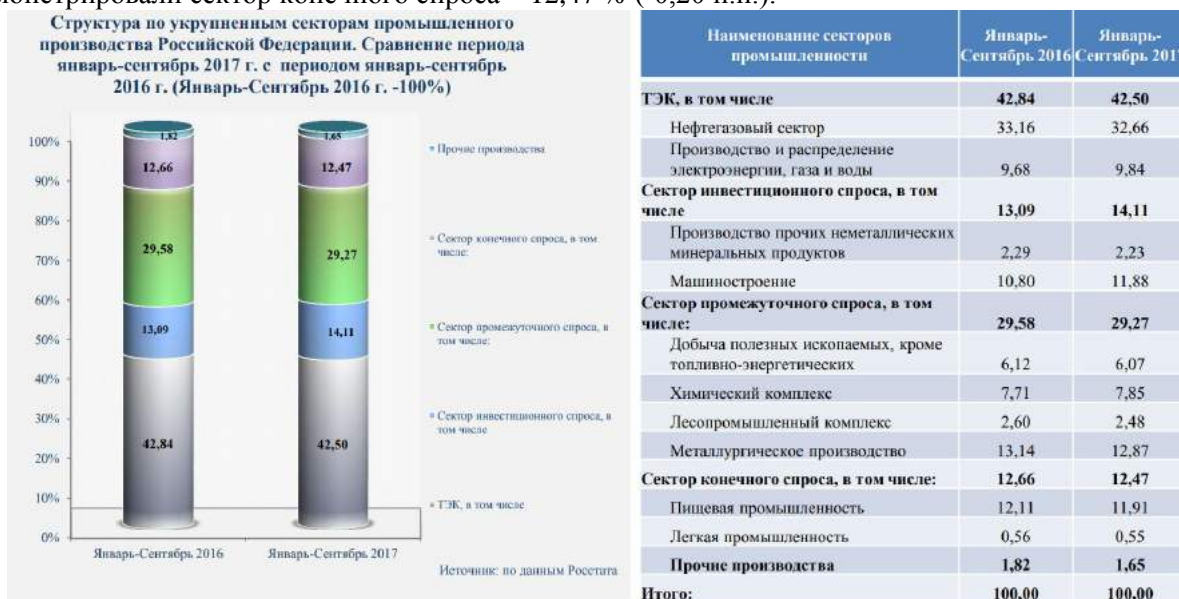
Промышленное производство

	2015	2016	% ,2017г/2016г										Оценка	
			Янв.	Фев.	Мар.	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	9 мес.		2017
ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО	-0,8	1,3	2,3	-2,7	0,8	2,3	5,6	3,5	1,1	1,5	0,9	1,8	2,0	↑
Добыча полезных ископаемых	0,7	2,7	3,3	0,0	0,2	4,2	5,6	5,2	4,0	2,9	-0,1	2,8	2,8	↑
Добыча угля	3,3	6,1	5,5	1,2	4,4	3,8	2,0	4,4	7,1	3,4	2,7	3,9	3,4	↑
Добыча сырой нефти и природного газа	0,4	2,2	3,2	1,1	0,5	3,7	2,6	3,0	1,3	2,6	-2,1	1,8	1,7	↑
Обрабатывающая промышленность	-1,3	0,5	2,0	-5,1	1,0	0,6	5,7	2,9	-0,8	0,7	1,1	1,0	1,8	↑
Пищевая промышленность	3,1	3,1	4,8	-2,5	5,1	5,2	7,0	2,5	8,4	7,7	5,7	5,0	3,4	↑
Текстильное производство	0,6	4,6	4,9	1,2	5,4	5,4	6,7	14,0	7,7	5,0	1,9	7,6	8,8	↑
Швейное производство	-18,8	7,1	1,3	6,2	17,9	4,3	16,5	-8,1	-3,1	-8,0	-4,0	2,5	4,6	↑
Производство кожи и изделий из кожи	-8,2	4,4	13,4	9,2	0,9	2,7	3,0	8,1	-1,2	-4,4	-0,3	3,5	4,9	↑
Обработка древесины и производство изделий из дерева	-4,1	2,8	8,7	-1,4	5,0	-0,3	3,3	0,5	1,5	-1,3	5,9	2,5	3,0	↑
Целлюлозно-бумажное производство	1,6	5,1	5,6	14,9	6,3	8,1	2,1	6,5	5,0	2,2	1,9	5,8	4,5	↑
Производство кокса, нефтепродуктов	0,9	-1,7	-3,9	-2,2	0,6	3,4	1,8	3,1	3,5	-0,2	0,4	0,8	0,8	↑
Химическое производство	5,8	6,3	10,4	6,6	5,2	5,2	9,7	7,2	0,9	-1,6	6,8	5,6	5,1	↑
Производство резиновых и пластмассовых изделий	-2	6,3	8,2	0,0	7,1	2,4	8,0	4,5	-1,1	2,4	3,2	3,8	4,3	↑
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	-6,1	-6,0	0,5	7,2	0,9	-0,7	5,5	0,8	2,0	1,7	0,5	2,1	2,1	↑
Металлургическое производство	4	-1,0	-9,3	-13,8	-3,5	0,3	-1,7	-3,5	-4,5	6,7	0,5	-1,4	0,4	↑
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	6,1	0,6	-17,1	-8,4	5,2	-8,7	10,6	7,9	-6,6	-21,1	1,7	-4,1	-1,4	↓
Производство электрооборудования	-9,5	0,9	10,1	5,5	2,4	-2,0	16,0	8,4	1,5	2,8	-1,8	4,8	5,5	↑
Производство машин и оборудования	-4,7	-0,7	10,4	9,0	5,3	-9,4	-2,2	-0,7	0,4	1,3	-11,2	0,3	0,3	↑
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	-23,1	0,5	32,0	0,0	8,4	11,9	16,5	13,7	-0,5	14,0	15,4	12,4	13,4	↑
Производство прочих транспортных средств и оборудования	5,4	4,2	11,2	-40,7	15,7	-23,7	17,9	29,9	-33,3	3,8	47,8	2,0	1,1	↑
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-1,0	1,7	0,8	2,7	0,4	5,5	4,7	0,6	0,1	0,3	-0,1	1,7	1,9	↑
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-4,8	-0,8	1,6	-19,3	3,4	2,1	1,1	-0,3	-4,0	-3,4	-3,6	-2,6	-0,9	↓

В структуре промышленного производства в январе-сентябре 2017 года несмотря на рост объемов производства нефтепродуктов (+0,8%) наблюдается незначительное снижение доли выпуска товаров топливно-энергетического комплекса по отношению к аналогичному периоду прошлого года с 42,84% до 42,50% (-0,34п.п.). В секторах инвестиционного и промежуточного спроса наблюдалась разнонаправленная динамика.



Так, сокращение доли выпуска товаров промежуточного спроса – 29,27% (-0,31 п.п.), преимущественно из-за сокращения металлургического производства (-0,27 п.п.), удалось компенсировать за счет роста сектора инвестиционного спроса – 14,11% (+1,01 п.п.), преимущественно за счет роста отраслей машиностроения (+1,07 п.п.) Незначительное снижение доли выпуска продукции продемонстрировали сектор конечного спроса – 12,47% (-0,20 п.п.).



За 9 месяцев 2017 года наибольшая интенсивность банкротств отмечена в электроэнергетике (21), транспорте (77), в промышленности строительных материалов (67). Сумма исков по делам банкротства,

находящихся в судебном производстве за 9 месяцев 2017 года составила 2 147,0 млрд. руб. (из них удовлетворенно требований на сумму 1 746,3 млрд. руб.). Сумма требований по завершенным судебным делам составила 820,5 млрд. руб. (из них удовлетворенных требований – 43,4 млрд. руб.). Всего зафиксировано 22,0 тыс. дел, находящихся в производстве; 206,5 тыс. – завершенные дела.

В январе-августе 2017 г., по данным Росстата, совокупный сальдированный финансовый результат предприятий обрабатывающей промышленности снизился по отношению к январю-августу 2016 г. и составил 1 788,97 млрд. руб. (-10,7%). Улучшение годовой динамики сальдированного финансового результата за январь-август 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года продемонстрировали сектор добывающей промышленности – 1 676,19 млрд. руб. (+21,0%) и сектор по обеспечению электрической энергией – 428,84 млрд. руб. (+5,7 процента)

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)

Федеральная служба государственной статистики (Росстат),

ИА «РосФинКом», (www.kommersant.ru, www.cbonds.info/ru, www.rbc.ru и др.)

Источник: <http://economy.gov.ru>

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, но назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;

сельскохозяйственного назначения;

- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения;

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

- религиозные объекты;

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

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

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

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Республики Башкортостан и г. Уфа, с указанием интервала значений цен⁵

По функциональному назначению рынок недвижимости подразделяется на три составляющие: рынок земельных участков, рынок жилья и рынок нежилых помещений. Последний и включает в себя рынок коммерческой недвижимости, приносящей доход (офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс). К нежилым объектам также относятся те, которые напрямую не участвуют в коммерческом обороте, по ним нет рынка как такового – это инфраструктурные объекты, ЛЭП, путепроводы и т.д.

Необходимо отметить, что в коммерческом секторе преобладающей формой сделок последние годы является аренда, которая составляет от 60% в общем объеме. Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – промышленную недвижимость.

К недвижимости, приносящей доход, можно отнести: офисные помещения; гостиницы; гаражи-стоянки (автопаркинги); магазины и торговые комплексы; универсальные помещения; торгово-развлекательные комплексы; и т.д.

Основные ценообразующие факторы сегмента:

- общая экономическая ситуация
- наличие концентрации бизнеса по районам, торговым или офисным центрам
- развитие производств в городе (для пр.-складской)
- уровень соответствия помещения современным требованиям.

За 2015 год практически по всем городам отмечено снижение цен на коммерческую недвижимость, в 2016 году эта тенденция стала менее заметной, так как увеличилась стоимость содержания, коммунальные услуги и налоги. Особенно снижение отразилось на торговой, в отличие от аналогичной стадии предыдущего экономического цикла. Причина не столько в экономических трудностях, сколько в эволюции торговли в целом – интернет-торговля, развитие крупных торговых центров как. В некоторой степени повлияли ограничения торговли и санкции, а также и уход однобрендовых магазинов из помещений street-retail в торговые центры и сокращение количества торговых точек у одного бренда или ритейлера. С этой же тенденцией связана и так называемая универсализация части помещений, иными

⁵ (347)299-14-14, 8-909-349-14-14, expert - russia @ mail . ru

словами, маркетинговое представление помещений в более широком сегменте спроса, в отличие от позиционирования торговых помещений как самых дорогих ранее

Динамику изменения цен продаж коммерческой недвижимости в текущем экономическом можно проанализировать на примере г. Уфы в таблице ниже. В некоторых городах республики отмечено даже минимальное повышение средней цены некоторых подсегментов, однако не подтвержденное статистически трендом. Причиной может быть повышение бремени содержания имущества либо статистическая выборка. Насколько подтвердится тренд, покажет второе полугодие 2017 года.

Таблица 3.1

Тип	Средняя цена кв.м. на 01.01.2017	Изменение с 2014 (максимум цен) / за 2016
Уфа, торговая	57	-54%/-2%
Уфа, офисная	53.5	-28% / +0.1
Уфа, произв-складская	16.9	-5% / +0.5%

Общий объем выборки по Республике Башкортостан -1987 вариантов, в том числе: продажа – 970, аренда 1 117 варианта.

С ценами представлено в сегменте продаж 75% вариантов, в сегменте аренды – 82%.

Площади помещений – от 6 до 50000 кв.м., цена кв.м. от 520 до 200000 руб.

Средний диапазон цен большинства предложений по основным городам РБ (кроме г. Уфы) - от 20000 до 37000 руб\кв.м.

Средняя цена торговых помещений (347 шт) -35665 руб\кв.м

Офисных (152 шт) – 32120 руб.

Свободного назначения (311 шт) – 23110 руб.

Производственно-складские (160 шт) – 7450 руб

Таблица 3.2 Структура предложения продаж коммерческой недвижимости по Респ. Башкортостан

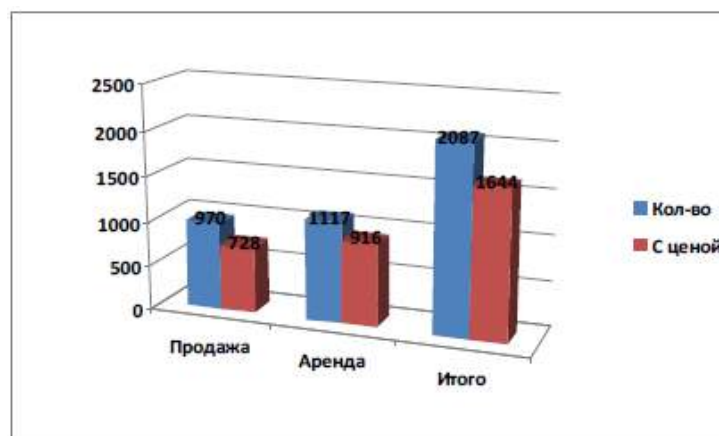
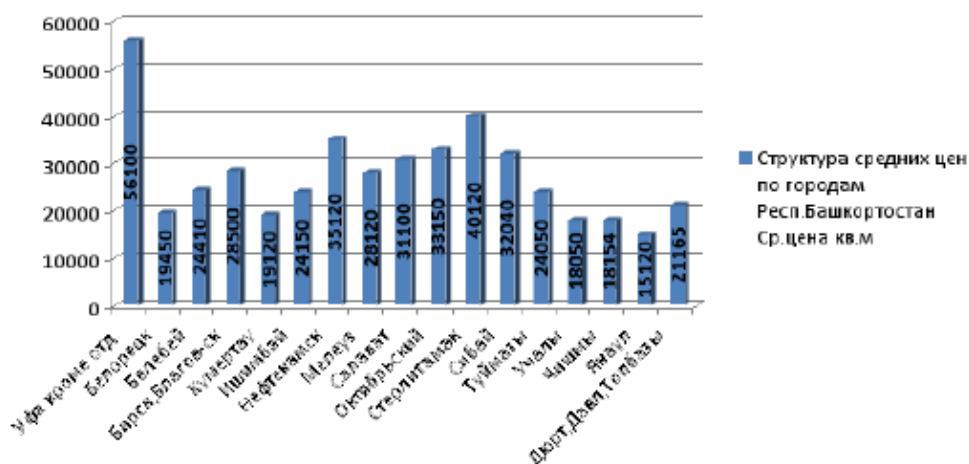


Таблица 3.3



**Структура средних цен коммерческой недвижимости по городам
Респ.Башкортостан**



Обзор рынка коммерческой недвижимости Уфы по итогам 1 полугодия 2017 года. Аренда и продажа, цены по типам и районам г. Уфы. Прогноз на 2 полугодие 2017г. Версия для оценщиков.

Продажа коммерческой недвижимости.

В выборке из различных источников собрано 1 347 объектов, с ценой на рынке в целом представлено чуть более 60%, доля предложения по продажам составляет 38,4%, остальные объекты предлагаются в аренду.

Общий объем предложения составляет 698320 кв.м. Средняя цена кв.м. с учетом всех типов находится в диапазоне от 1000 до 245 тыс руб. за кв.м. с учетом всех типов, районов и пригородов Уфы.

Средняя цена коммерческого объекта по г. Уфа составляет 19 550 400 руб.

Средняя площадь – 521 кв.м.

Диапазон площадей помещений составляет от 5 до 25 000 кв.м.

Диапазон стоимости объекта – от 500 тыс руб до 210 млн руб

Таблица 3.5

Коммерческая недвижимость, продажа на 01.07.17, руб/кв.м, изм.% с начала 2017 года		
Уфа, торговая	61100	+3%
Уфа, офисная	53100	0%
Уфа, свободного назначения	57000	0.2%
Уфа, складская	15900	+ 0.1 %
Среднее по всем типам	57000	+0.3%

В том числе представлены типы объектов (соотношение типов в структуре выборки рынка):

Таблица 3.6

Тип	Количество	Доля
Торговые	439	0.33
Офисные	430	0.32
Свободного наз	329	0.24
Пр.-складские	134	0.10
Прочее	15	0.01
ИТОГО	1347	

Таблица 3.7



Таблица 3.8 Средние цены по районам и типам коммерческой недвижимости

Цена продаж	Центр	Проспект	Зеленая Роща	Сипайлово	Черниковка	Дема	Затон	Инорс	Прочее	Все районы
Торговая	98550	86120	94560	98530	61640	59900	62120	51100	50330	61100
Офисная	71200	56900	80225	45660	33880	41100	57890	43560	41900	53100
Универс.	69800	59770	69400	55320	34800	51125	59900	48000	43370	57000
Пр.-скл.	19100	36600	33560		8690	7900	22100	29600	1900	15900
Вся	79230	69800	75200	68326	43225	51000	56445	49000	40700	57000

Таблица 3.9



Диапазоны цен и площадей в сегменте продаж

Торговая недвижимость:

Диапазон площади объектов: от 5 до 10000 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 500 тыс руб до 75 млн. руб.

Диапазон цены кв.м.: от 5000 до 200 000 руб за кв.м.

Офисные помещения:

Диапазон площади объектов: от 10 до 15000 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 450 тыс руб до 210 млн руб

Диапазон цены кв.м.: от 12600 до 195 000 руб за кв.м.

Универсальные помещения:

Диапазон площади объектов: от 20 до 24 500 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 500 тыс руб до 200 млн. руб

Диапазон цены кв.м.: от 5 500 до 240 000 руб за кв.м.

Производственно-складские:

Диапазон площади объектов: от 50 до 18800 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 400 тыс руб до 250млн руб

Диапазон цены кв.м.: от 2500 до 55000 руб за кв.м.

Продажа. Прогноз сегмента.

Продолжается тенденция 2016 года по избавлению от избыточных активов. Хотя наиболее ликвидные и перспективные объекты все-таки найти сложно.

Высокая стоимость содержания, включающая налоги и коммунальные платежи, не дает ценам особенно снижаться в целом, но небольшие изменения по подсегментам возможны. Текущие изменения скорее сезонны, и пока сложно судить о них как о тренде. Вероятнее всего можно ожидать очередного витка отраслевых тенденций, в сфере развития и схем работ ритейлеров, для которых, например, характерно появление мини-форматов наравне с нахождением в крупных торговых центрах. Изменения ожидают сегмент с продолжением развития интернет- торговли и изменением позиционирования и востребованности инфраструктуры в различных районах города, а также с развитием новых жилых районов. В последнем случае продажа коммерческой недвижимости производится застройщиком на этапе строительства. Ценовая тенденция сохранится, снижение цен на значимые величины маловероятно.

Сложность инвестиций в строящиеся новые объекты коммерческой недвижимости останавливает собственников от продажи помещений, если они удачно сдаются в аренду. Это будет удерживать средние цены, и большой торг в сделке будет возможен, если к продаже собственника толкают серьезные обстоятельства.

Универсализация помещений в сегменте продаж выражена слабее, как и отдельные особенности не всегда влияют на цену. Основные факторы, влияющие на цену – это место, удобство помещения для размещения бизнеса и транспортные потоки вокруг.

Аренда коммерческой недвижимости.

В выборке из различных источников собрано 2 161 объектов, с ценой представлено 80% объектов.

Общий объем предложения составляет 540 250 кв.м. Средняя цена кв.м. с учетом всех типов находится в диапазоне от 50 до 3500 руб. за кв.м. с учетом всех типов, районов и пригородов Уфы.

Средняя цена коммерческого объекта в аренду по г. Уфа составляет 102380 руб./месяц

Средняя площадь – 250 кв.м.

Диапазон площадей помещений составляет от 5 до 10 000 кв.м.

Диапазон стоимости объекта – от 3,5 тыс руб. до 1 млн руб.

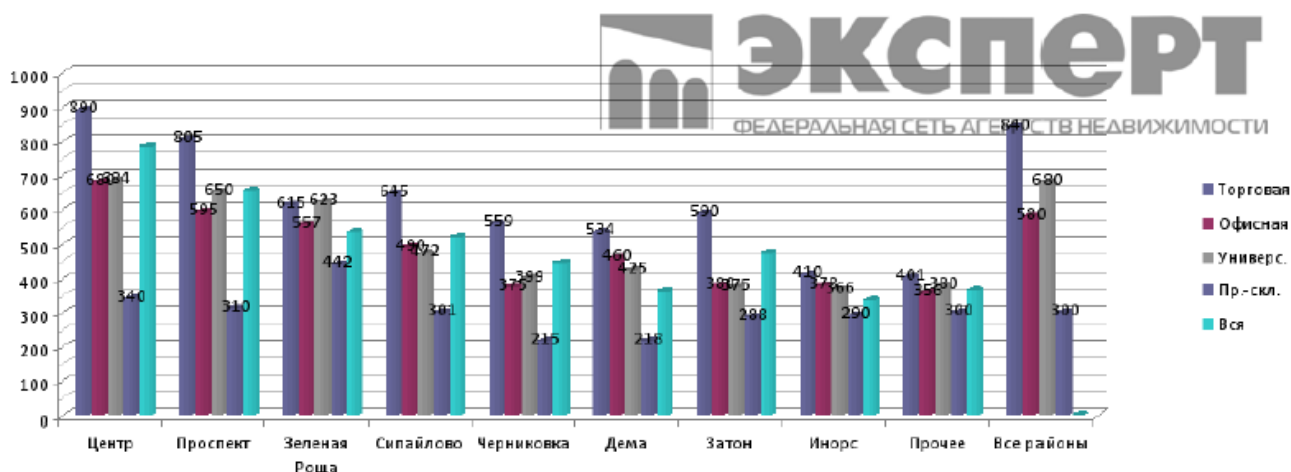
Таблица 3.10

Коммерческая недвижимость, аренда, руб/кв.м. на 01.07.17, руб/кв.м./мес, изм за 2017		
Уфа, торговая	840	+ 1%
Уфа, офисная	580	0
Уфа, свободного назначения	680	+0.5%
Уфа, складская	300	+0.1 %
Среднее по всем типам	675	+0.2%



Таблица 3.12

Цены предложений аренды коммерческих помещений в Уфе по типам и районам на 01.07.2017



Диапазоны цен и площадей в сегменте аренды

Торговая недвижимость

Диапазон площади объектов: от 5 до 1500 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 2000 до 460 000 руб.\месяц

Диапазон цены кв.м.: от 180 до 4000 руб. за кв.м. в месяц

Офисные помещения

Диапазон площади объектов: от 10 до 1000 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 2200 до 850000 руб.\месяц

Диапазон цены кв.м.: от 80 до 1300 руб. за кв.м. в месяц

Универсальные помещения

Диапазон площади объектов: от 5 до 5000 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 2000 до 1 млн руб. в месяц

Диапазон цены кв.м.: от 180 до 2100 руб. за кв.м.в месяц

Производственно-складские

Диапазон площади объектов: от 15 до 12 000 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 15000 до 700 000 руб. в месяц

Диапазон цены кв.м.: от 80 до 700 руб за кв.м. в месяц

Аренда. Прогноз сегмента.

С середины 2016 года избыток торговых площадей уменьшился, лучшие из них остаются занятыми, или при освобождении быстро находят арендатора. Спрос в сегменте аренды гораздо выше, как и предложение. Хороших объектов в продаже не так много, так как собственники предлагают извлекать из них постоянный доход. Небольшое повышение аренды связано с повышением у собственников затрат на содержание объекта, коммунальных площадей и налогов на имущество. Универсализация помещений достигается за счет обновления их состояния или реконструкции под новые тренды как в бизнесе, так и в дизайне. Повылся спрос на современные панировки формата openspace, а также на ремонт и состояние помещения, отличающееся от ремонта «в стиле супермаркета».

Торговые помещения. Здесь продолжается консолидация ритейлеров в крупных и продвинутых торговых центрах, при этом идут даже на большую ставку аренды и жесткие условия. Ставки аренды в крупнейших торговых центрах обычно в полтора, а то и два раза больше, чем в отдельных помещениях, но арендатор ожидает получить «встроенный» сервис - охрану, уборку мест общего пользования и гарантированный поток покупателей. Динамика в сегмент аренды относительно восстановилась с 2016 года, так как многие отрасли и направления потребовали стратегических обновлений, также динамику поддерживают «миграции» арендаторов. Одним из наиболее важных пунктов заключаемых договоров аренды сейчас является условие изменения ставки аренды в зависимости от рыночных или иных факторов. Рынок пока относительно сезонов, времен года и прочих факторов волателен, нет гарантий смены тренда в конце года.

До конца года стоит ожидать сохранения тренда. Основными ценовыми факторами будут конкретные рыночные условия для разных типов бизнеса, которые повлияют или могут повлиять на активность арендаторов. Наиболее стабильными, но дешевыми арендаторами сейчас являются продуктовые сетевые магазины эконом-класса, которые оставляют после себя помещения не в лучшем состоянии, но считаются стабильными арендаторами, а также востребована разбивка помещений на более мелкие.

Ценообразующие факторы помещений коммерческого назначения (упорядочены по значимости с самого важного до менее важного):

Таблица 3.13 Продажа:

Номер	Наименование фактора
1	Местоположение объекта относительно бизнес-инфраструктуры, развитость района расположения с точки зрения целевого сегмента бизнеса
2	Стоимость содержания и налоги
3	Соответствие современным техническим и стилистическим трендам
4	Физические, технические характеристики объекта
5	Перспектива развития и застройки район
6	Уровень инфраструктуры и транспортной доступности
7	Инвестиционная составляющая и ценовая динамика сегмента
8	Условия продажи и финансирования
9	Состояние и необходимость дополнительных вложений
10	Наличие дополнительных улучшений и построек

Таблица 3.14 Аренда

Номер	Наименование фактора
1	Местоположение объекта относительно бизнес-инфраструктуры, развитость района расположения с точки зрения целевого сегмента бизнеса
2	Уровень проходимости потенциальных потребителей, места их концентрации
3	Условия аренды и зачета затрат объекта
4	Парковка, транспортная доступность
5	Условия сохранения ставок и расторжения договора аренды
6	Состояние и необходимость дополнительных вложений
7	Физические, технические характеристики об
8	Перспектива развития и застройки района

Диапазоны поправок к цене продаж коммерческой недвижимости

Типичные поправки к стоимости земельных участков указанных типов представлены в таблице

№	Тип поправки	Диапазон значений +/-
1	Поправка на местоположение	Согласно средним ценам по районам города
2	Поправка на состояние и ремонт	До 12%
3	Поправка на перспективы развития района	До 15%

Сроки экспозиции и ликвидность в сегменте продаж коммерческой недвижимости

Сроки экспозиции на момент настоящего исследования представлены ниже

Таблица 3.16

Сроки экспозиции	Доля
До 3 мес	5%
3 - 9 мес	45%
более 9 мес	50%

Сроки экспозиции и ликвидность в сегменте аренды коммерческой недвижимости

Сроки экспозиции на момент настоящего исследования представлены ниже

Таблица 3.17

Сроки экспозиции	Доля
До 3 мес	25%
3 - 9 мес	45%
более 9 мес	30%

Объекты в исследуемом сегменте имеют различную степень ликвидности. Для больших площадей с требуемыми большими инвестициями и высокой кадастровой стоимостью для налогообложения – от 8-9 месяцев.

Анализ спроса и факторов, мотивация спроса.

Спрос на коммерческую недвижимость в сегменте продаж ограничен, малоэластичен, так как сумма планируемых инвестиций велика. В черте крупнейших городов наиболее востребованы универсальные объекты в местах высокой транспортной доступности. Сегмент характеризуется ограниченным спросом и динамикой небольших колебаний цены, прогноз сохраняется до конца 2017г. Уровень спроса на торговые помещения значительно ниже, чем в предыдущие годы. Ввиду концентрации торговли в торговых центрах и развитию интернет-торговли, типичные торговые помещения формата стрит-ритейл переформируют в универсальные. Спрос в сегменте ограничивает сложность реального кредитования.

В сегменте аренды коммерческой недвижимости спрос и динамика и ликвидность объектов выше, в силу миграций арендаторов, поиска более современных помещений. Однако стоит обращать внимание на учет стоимость коммунального обслуживания и учет в счет аренды ремонта помещения, так как часть помещений сдаются не в лучшем состоянии.

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

Таблица 3.18.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м.	Этаж расположения	Тип здания	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Кировский, Бакалинская улица, 31	ПСН (торговое)	180,0	1	Пристрой ТЦ	19 800 000	110 000,00	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torg_pomescheniya_po_ul_bakalinskaya_31_979337315
2	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Октябрьский, ул Минигали Губайдуллина Скрыть карту	ПСН	406,6	1		50 000 000	122 970,98	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazhaarendy_ofis_406.6_kv_na_gubaydullina_966942591
3	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Кировский, ул Аксакова, 2	ПСН	155,0	1	Торгово-офисный центр	25 500 000	164 516,13	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenie_155_m_977026193
4	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Кировский, Верхнеторговая пл, 4	Офисное	103,5	2	БЦ	13 455 000	130 000,00	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_103.5_m_v_tsentre_ufy_913911786
5	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Кировский, верхнеторговая пл 4	Офисное	239,2	2	БЦ	31 096 000	130 000,00	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_239.2_m_tsentr_gostinyy_dvor_917595661
6	Ноябрь 2017	Уфа, район Кировский, ул. Менделеева, 130	Офисное	100,0	5	торгово-офисном комплексе Треугольник	10 000 000	100 000,00	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/154560757/
7	Ноябрь 2017	Уфа, район Ленинский, ул. Ленина, 33/1	Офисное	104,0	1	БЦ	15 600 000	150 000,00	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/155141380/
8	Ноябрь 2017	Уфа, район Кировский, Бакалинская ул., 31	ПСН	180,0	1	торгово-офисном комплексе на ул. Бакалинская, 31	17 880 000	99 333,33	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/161284686/
9	Ноябрь 2017	Уфа, район Кировский, ул. Октябрьской Революции, 78	Офисное	247,0	2	БЦ	22 230 000	90 000,00	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/165884636/
10	Ноябрь 2017	Уфа, район Советский, ул. Менделеева	ПСН	303,0	1	Торгово-офисный центр	30 300 000	100 000,00	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/8599882/
11	Ноябрь 2017	Уфа, район Ленинский, ул. Чернышевского, 71	ПСН ОСЗ 3 этажное	550,0	3	Административное	70 000 000	127 272,73	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/163631774/
12	Ноябрь 2017	Уфа, район Кировский, ул. Менделеева, 130	Офисное	632,0	7	Торгово-офисный центр	82 160 000	130 000,00	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/154560640/
13	Ноябрь 2017	Уфа, район Кировский, ул. Степана Кувькина, 35/1	ПСН ОСЗ 3 этажное	895,1	3	Торгово-офисный центр	98 000 000	109 484,97	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/156724762/
14	Ноябрь 2017	Уфа, район Кировский, ул. Менделеева, 137	ПСН (ресторан)	700	1	ТРК Ирмель	110 000 000	157 142,86	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/166915745/
15	Ноябрь 2017	Уфа, район Октябрьский, ул. Менделеева, 164	ПСН ОСЗ 2 этажное	1 555,0	2	Торгово-офисный центр	140 000 000	90 032,15	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/157024067/
16	Ноябрь 2017	Уфа, район Кировский, ул. Менделеева, 138/1	ПСН ОСЗ 4 этажное	990,0	1-4	Административное	150 000 000	151 515,15	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/154560627/
17	Ноябрь 2017	Уфа, район Ленинский, ул. Карла Маркса, 20/80	Офисное	2 492,0	3	БЦ	249 200 000	100 000,00	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/165342409/
18	Ноябрь 2017	Уфа, район Советский, ул. Карла Маркса, 56	ПСН ОСЗ 4 этажное	2 085,0	1-4	БЦ	280 000 000	134 292,57	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/166914983/
19	Ноябрь 2017	Уфа, район Кировский, ул. Кирова, 27/1	ПСН ОСЗ 3 этажное	1 357,0	1-3	БЦ	130 272 000	96 000,00	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/163899425/
20	Ноябрь 2017	Уфа, район Октябрьский, ул. Маршала Жукова, 5/2	ПСН (торговое)	1 229,9	1	торгово-офисном комплексе Весна	146 400 000	119 034,07	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/157951644/

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м.	Этаж расположения	Тип здания	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
21	Ноябрь 2017	Уфа, район Кировский, ул. Пушкина, 110	ПСН ОСЗ 2 этажное	300,0	1-2	Свободного назначения	55 000 000	183 333,33	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/166067007/
Максимальное значение								183 333,3	
Минимальное значение								90 000,0	
Среднее значение								123 568,0	

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

Таблица 3.19.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь з.у., кв.м.	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Кировский, ул Пугачева	Собственность	под автосервис, автозаправку, автомойку	1 100,0	по границе	12 500 000	11 363,6	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_1039670472
2	Ноябрь 2017	г. Уфа, ул. Ульяновых, 65/3	Собственность	под бизнес, зона ОД	5 000,0	дорога асфальтирована, все коммуникации: вода, электричество, канализация, теплофикационная вода, интернет, телефония	12 500 000	2 500,0	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_301828336
3	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Ленинский, ул Коммунистическая, 51	Собственность	под строительство административного здания	2 900,0	ТУ Газ, ТУ на водоснабжение и канализация, ТУ на электричество	45 000 000	15 517,2	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot_promnaznacheniya_1176962802
4	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Кировский, мкр. Колгуевский	Собственность	для расположения небольшого торгового-сервисного здания	1 205,0	по границе	5 000 000	4 149,4	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_12.1_sot_promnaznacheniya_860677310
5	Ноябрь 2017	г.Уфа,с. Нагаево, ул Парадная	Аренда до 05.2020/с пролонгацией/	Для размещения объектов торговли	2 002,0	по границе	6 000 000	2 997,0	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1112127192
6	Ноябрь 2017	Уфа, улица Академика Королева, 25	Собственность	Для размещения объектов предпринимательской деятельности	1 487,0	по границе	25 000 000	16 812,4	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_14.9_sot_promnaznacheniya_1000159418
7	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Ленинский, Базисный проезд	Собственность	для проектирования и строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой	1 000,0	по границе	9 800 000	9 800,0	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1191551979
8	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Октябрьский, Уфа, с. Нагаево, ул Смородиновая, 6	Собственность	МАГАЗИНЫ ТОВАРОВ ПЕРВОЙ НЕОБХОДИМОСТИ, УНИВЕРСАМЫ	700,0	по границе	1 500 000	2 142,9	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_promnaznacheniya_1107345045
9	Ноябрь 2017	Уфа, Войкова улица, 1	Собственность	под размещение промышленных объектов	10 000,0	водоснабжение	7 000 000	700,0	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_690879351
10	Октябрь 2017	Уфа, р-н Октябрьский, Жукова-Сельская Богордская	Собственность	Для размещения объектов предпринимательской	17 000,0	по границе	10 000 000	588,2	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_pro

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь з.у., кв.м.	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
				деятельности					mnaznacheniya_1008070815
11	Октябрь 2017	Уфа, р-н Кировский, ул Кирова	Собственность	под строительство медицинского центра	550,0	по границе	25 000 000	45 454,5	https://www.avito.ru/ufa/zemelnnye_uchastki/uchastok_5.5_sot._pro_mnaznacheniya_1044176967
13	Июнь 2017	Уфа, р-н Советский, ул Сагита Агиша	Собственность	Земли поселений, под строительство: гостиницы или офисов, развлекательного комплекса	2 300,0	по границе	15 500 000	6 739,1	https://ufa.cian.ru/sale/suburban/155079630/
14	Июнь 2017	Уфа, район Кировский, ул Колгуевская 74	Собственность	Земли населённых пунктов, для коммерческих и обслуживающих функций застройки, формирующей центры районного значения, включающий объекты социального, культурного, спортивного назначения	1 500,0	по границе	13 000 000	8 666,7	http://www.domofond.ru/uchastok/zemli-na-prodazhu-ufa-170987362
15	Июнь 2017	Уфа, район Кировский, Пугачева,76	Собственность	Земли населённых пунктов, для коммерческого использования(магазин, автомойка)	920,0	по границе	4 900 000	5 326,1	https://www.avito.ru/ufa/zemelnnye_uchastki/uchastok_9.2_sot._izh_s_916427323
Максимальное значение								45 454,5	
Минимальное значение								588,2	
Среднее значение								9 482,7	

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

Таблица 3.20.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Этаж	Стоимость, руб./кв.м./год	Назначение	Тип здания	Состояние отделки	Источник
1	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Кировский, г. Уфа, ул. Менделеева 137	203,0	1	22 463	ПСН Торговое	ТРЦ	Хорошее	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_203_m_1031530283
2	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Октябрьский, ул 50 лет СССР, 41	230,0	2	18 000	ПСН Торговое	ТЦ	Под чистовую	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_50 лет_ssr_230_m_1068468881
3	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Советский, Пархоменко улица, 156	43,9	1	30 000	ПСН Торговое	ТЦ ЯЙ	Под чистовую	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_po_adresu_g_ufa_ul._parhomen_992898572
4	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Советский, Пархоменко улица, 156	89,0	1	24 000	ПСН Торговое	ТЦ ЯЙ	Хорошее	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_89_m_torgovy_tsentr_yay_1041448695
5	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Кировский, ул. Ленина 32/1	286,0	1	21 600	ПСН	Административное здание	Под чистовую	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_lenina_321_286_m_1119488586
6	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Кировский, ул Степана Кувыкина, 18	170,0	1	24 000	ПСН Торговое	ТЦ	Требуется проведение	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_60_-

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Этаж	Стоимость, руб./кв.м./год	Назначение	Тип здания	Состояние отделки	Источник
								косметического ремонта	170_m_959173391
7	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Ленинский, ул Чернышевского, 69	800,0	ОСЗ 3 этажа	36 000	ПСН	Административное здание	Под чистовую	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_800_m_1025787027
8	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Кировский, Уфа, Карла Маркса улица, 23	214,0	1	22 169	ПСН Торговое	ТЦ	Хорошее	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovogo_pomescheniya_v_tsume_1077768417
9	Ноябрь 2017	Уфа, р-н Октябрьский, 50 лет СССР ул 41 б	233,0	2	18 000	ПСН	ТДЦ	Под чистовую	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschnie_por_ul_50_let_ssr_41_1211800709
	Максимальное значение				36 000,0				
	Минимальное значение				18 000,0				
	Среднее значение				24 025,8				

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

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Соответствие объекта принципу ННЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии

этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ВЫВОДЫ:

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

5. Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

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

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

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

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

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

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

5.1. Затратный подход

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

В частности:

- затратный подход основывается на гипотетическом равновесии рынка, который в реальности отсутствует;
- отсутствует развитый рынок земельных участков, реальные сделки осуществляются в неравновесных рыночных условиях;

- отсутствует определённость в величине оптимальной прибыли девелопера, поскольку рентабельность проекта зависит от целой группы нерыночных факторов;

отсутствует возможность корректного определения суммы прямых и косвенных издержек строительства, поскольку допустимые источники информации не отвечают принципам достоверности, так как, как правило, выражают частное мнение (суждение).

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

5.2. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

5.3. Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

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

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

Имеющаяся в распоряжении информация Оценщика позволяет применить доходный подход.

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

ВЫВОДЫ:

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

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

6.1. Метод сопоставимых продаж (прямого сравнения)

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

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

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.1

Наименование	Оцениваемый объект Лит Е	Оцениваемый объект Лит Л	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Источник информации	-	-	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovofisnoe_pomeschenie_155_m_977026193	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/154560627/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/166915745/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/166067007/
Контакты продавца	-	-	967 739-26-45	347 225-60-21, 347 225-69-53	347 225-67-25, 347 225-69-53	347 225-65-40, 347 225-69-53
Адрес месторасположения	г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	Уфа, р-н Кировский, ул Аксакова, 2	Уфа, район Кировский, ул. Менделеева, 138/1	Уфа, район Кировский, ул. Менделеева, 137	Уфа, район Кировский, ул. Пушкина, 110
Дата предложения/актуальность объявления	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017
Переданные имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Этаж расположения	1-3 этажи	подвал, 1-4 этажи	1	1-4	1	1-2
Тип здания	ТВК	ТВК	Торгово-офисный центр	Административное	ТРК Ирмель	Свободного назначения
Объемно-планировочные и технические характеристики	Встроенные помещения. Первая линия.	Встроенные помещения. Первая линия.	Встроенное помещение. Первая линия.	ПСН ОС3 4 этажное	Встроенное помещение. Первая линия.	ПСН ОС3 2 этажное
Общая площадь, в т.ч.	17 782,2	30 976,00	155,00	990,00	700,00	300,00
Площадь помещений 1-го этажа	7 295,60	13 535,50	155,0	247,5	700,0	150,0
Площадь помещений выше 1-го этажа	10 486,60	14 706,10	0,0	742,5	0,0	150,0
Площадь помещений цокольный этаж	0	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений в подвале	0	2 734,40	0,0	0,0	0,0	0,0
Состояние объекта	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Черновая отделка	Хорошее	Хорошее	Под чистовую отделку
Дополнительные	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Наименование	Оцениваемый объект Лит Е	Оцениваемый объект Лит Л	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
улучшения						
Предложение, руб.	-	-	25 500 000	150 000 000	110 000 000	55 000 000
Цена за 1 кв. м, руб.	-	-	164 516	151 515	157 143	183 333

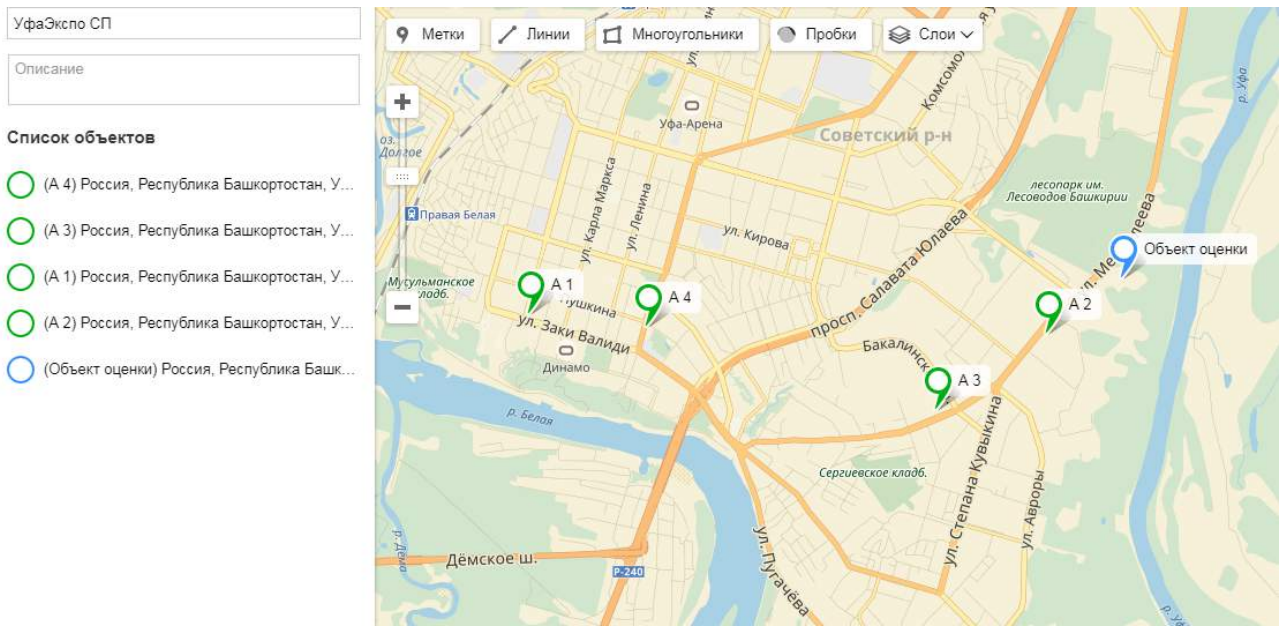


Рисунок 1

6.2. Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 6.2 Лит. Е

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		25 500 000	150 000 000	110 000 000	55 000 000
Общая площадь	м2	17 782,20	155,00	990,00	700,00	300,00
<i>Единицы сравнения</i>						
1. Цена предложения	руб.		25 500 000	150 000 000	110 000 000	55 000 000
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./м2		164 516,13	151 515,15	157 142,86	183 333,33
<i>Совершенная сделка или предложение</i>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-5,0%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./м2		156 290,32	143 939,39	149 285,72	174 166,66
<i>Переданные имущественные права</i>		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		156 290,32	143 939,39	149 285,72	174 166,66
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		156 290,32	143 939,39	149 285,72	174 166,66
<i>Местоположение</i>		г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	Уфа, р-н Кировский, ул Аксакова, 2	Уфа, район Кировский, ул. Менделеева, 138/1	Уфа, район Кировский, ул. Менделеева, 137	Уфа, район Кировский, ул. Пушкина, 110
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		156 290,32	143 939,39	149 285,72	174 166,66
<i>Площадь объекта</i>		от 4 до 5 200 кв.м.	155	990	700	300
Корректировка	%		-36,45%	-19,27%	-22,80%	-30,79%
Скорректированная цена	руб./м2		99 322,50	116 202,27	115 248,58	120 540,75
<i>Состояние объекта</i>		хорошее	Черновая отделка	Хорошее	Хорошее	Под чистовую отделку
Корректировка	%		26,00%	0,00%	0,00%	17,00%
Скорректированная цена	руб./м2		125 146,35	116 202,27	115 248,58	141 032,68
<i>Этаж</i>	этаж	1-3 этажи	1	1-4	1	1-2
Корректировка	%		-8,30%	2,50%	-8,30%	-1,40%
Скорректированная цена	руб./м2		114 759,20	119 107,33	105 682,95	139 058,22
<i>Объемно-планировочные и технические характеристики</i>	-	Встроенные помещения. Первая линия.	Встроенное помещение. Первая линия.	ПСН ОС3 4 этажное	Встроенное помещение. Первая линия.	ПСН ОС3 2 этажное
Корректировка	%		0,00%	-8,00%	0,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб./м2		114 759,20	109 578,74	105 682,95	127 933,56
<i>Прочие корректировки</i>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		114 759,20	109 578,74	105 682,95	127 933,56
<i>Компоненты, не связанные с недвижимостью</i>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		114 759,20	109 578,74	105 682,95	127 933,56
<i>Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)</i>			75,75%	34,77%	36,10%	59,39%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			1,320132013	2,876042565	2,770083102	1,683785149
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			15,26%	33,25%	32,02%	19,47%
Удельная стоимость 1 кв. м. площади	руб./м2		112 695,53			
Рыночная стоимость, руб. включая НДС	руб.		2 003 974 454			

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		25 500 000	150 000 000	110 000 000	55 000 000
Общая площадь	м2	30 976,00	155,00	990,00	700,00	300,00
<i>Единицы сравнения</i>						
1. Цена предложения	руб.		25 500 000	150 000 000	110 000 000	55 000 000
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./м2		164 516,13	151 515,15	157 142,86	183 333,33
<i>Совершенная сделка или предложение</i>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-5,0%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./м2		156 290,32	143 939,39	149 285,72	174 166,66
<i>Переданные имущественные права</i>		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		156 290,32	143 939,39	149 285,72	174 166,66
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		156 290,32	143 939,39	149 285,72	174 166,66
<i>Местоположение</i>		г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	Уфа, р-н Кировский, ул Аксакова, 2	Уфа, район Кировский, ул. Менделеева, 138/1	Уфа, район Кировский, ул. Менделеева, 137	Уфа, район Кировский, ул. Пушкина, 110
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		156 290,32	143 939,39	149 285,72	174 166,66
<i>Площадь объекта</i>		от 1,5 до 2 218 кв.м.	155	990	700	300
Корректировка	%		-29,06%	-9,88%	-13,82%	-22,74%
Скорректированная цена	руб./м2		110 872,35	129 718,18	128 654,43	134 561,16
<i>Состояние объекта</i>		хорошее	Черновая отделка	Хорошее	Хорошее	Под чистовую отделку
Корректировка	%		26,00%	0,00%	0,00%	17,00%
Скорректированная цена	руб./м2		110 873,61	129 719,18	128 655,43	134 562,33
<i>Этаж</i>	этаж	подвал, 1-4 этажи	1	1-4	1	1-2
Корректировка	%		-9,20%	1,50%	-9,20%	-2,40%
Скорректированная цена	руб./м2		100 673,24	131 664,97	116 819,13	131 332,83
<i>Объемно-планировочные и технические характеристики</i>	-	Встроенные помещения. Первая линия.	Встроенное помещение. Первая линия.	ПСН ОС3 4 этажное	Встроенное помещение. Первая линия.	ПСН ОС3 2 этажное
Корректировка	%		0,00%	-8,00%	0,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб./м2		100 673,24	121 131,77	116 819,13	120 826,20
<i>Прочие корректировки</i>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		100 673,24	121 131,77	116 819,13	120 826,20
<i>Компоненты, не связанные с недвижимостью</i>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		100 673,24	121 131,77	116 819,13	120 826,20
<i>Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)</i>			69,26%	24,38%	28,02%	50,34%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			1,443834825	4,101722724	3,568879372	1,986491855
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			13,01%	36,95%	32,15%	17,90%
Удельная стоимость 1 кв. м. площади	руб./м2		117 041,02			
Рыночная стоимость, руб. включая НДС	руб.		3 625 462 636			

Мотивация корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

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

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

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

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

Обоснование корректировок

Передаваемые права

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

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

Финансовые условия

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

Условия продажи

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

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

Корректировка рассчитана на основании данных «СтатРиэлт» «Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года»

Таблица 6.5

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	0,92
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,84	0,93	0,88
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,81	0,92	0,86
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,83	0,94	0,88
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,99	0,97
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,94	0,98	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,94

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

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

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

Дата продажи/выставления на торги

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

Корректировка на этаж расположения

Величина корректировки на этаж расположения была определена на основании данных – «Справочника оценщика недвижимости. Том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А.. – Нижний Новгород, 2016.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016. – 111 с..

Результаты исследования приведены в таблице ниже:

Таблица 6.6

Показатель	Среднее значение
Отношение цен офисно - торговых объектов, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,71
Отношение арендных ставок офисно - торговых объектов, расположенных в подвале, к арендным ставкам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,72
Отношение цен офисно - торговых объектов, расположенных в цокольном, к ценам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,82
Отношение арендных ставок офисно - торговых объектов, расположенных в цокольном, к арендным ставкам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,82
Отношение цены офисно - торговых объектов, расположенных на втором и выше этажах, к цене такого же объекта расположенном на 1-ом этаже	0,87

Коэффициенты для корректировки на этаж расположения

Таблица 6.7

Фактор	Характеристика фактора	Коэффициент
Этаж расположения	1-ый этаж	1,00
	Подвал	0,71
	Цоколь	0,82
	2-ой этаж и выше	0,87

Корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

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

где:

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

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

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

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

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

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

$C_{\text{выше 1-го эт.}}$ – удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных выше 1-го этажа к стоимости 1-го этажа (0,76).

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

$C_{\text{цоколь}}$ – удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных в цокольном этаже к стоимости 1-го этажа (0,83).

Итоговая корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

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

где:

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

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

Таблица 6.8 Лит. Е

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	7 295,6	155,0	247,5	700,0	150,0
Площадь выше 1-го этажа	10 486,6	0,0	742,5	0,0	150,0
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	17 782,2	155,0	990,0	700,0	300,0
Доля помещений 1-го этажа	0,410	1,000	0,250	1,000	0,500
Доля помещений выше 1-го этажа	0,590	0,000	0,750	0,000	0,500
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,917	1,000	0,895	1,000	0,930
Значение корректировки, %		-8,3%	2,5%	-8,3%	-1,4%

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	13 535,5	155,0	247,5	700,0	150,0
Площадь выше 1-го этажа	14 706,1	0,0	742,5	0,0	150,0
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	2 734,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	30 976,0	155,0	990,0	700,0	300,0
Доля помещений 1-го этажа	0,437	1,000	0,250	1,000	0,500
Доля помещений выше 1-го этажа	0,475	0,000	0,750	0,000	0,500
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,088	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,908	1,000	0,895	1,000	0,930
Значение корректировки, %		-9,2%	1,5%	-9,2%	-2,4%

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

Корректировка на назначение помещений

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

Корректировка на местоположение

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

Ценность местоположения складывается из:

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

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

Расположение относительно «красной линии» (линия застройки)

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

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

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

Общая площадь помещений

Поскольку площади объекта оценки и объектов аналогов отличаются, оценщиком было принято решение провести корректировку на площадь. Как правило, цена продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Для проведения корректировки на общую площадь оценщик использовал данные аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.). Согласно материалам данного справочника корректировка на площадь определяется по формуле

$$Y = 1,8363X^{-0,129}$$

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

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

где:

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

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

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

Расчет корректировки на общую площадь

Таблица 6.10 Лит. Е

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	5 200,00	155,00	990,00	700,00	300,00
Относительная расчетная стоимость	0,6089	0,9581	0,7542	0,7887	0,8798
Корректировка на общую площадь, округлено, %	-	-36,45%	-19,27%	-22,80%	-30,79%

Таблица 6.11 Лит. Л

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	2 218,00	155,00	990,00	700,00	300,00
Относительная расчетная стоимость	0,6797	0,9581	0,7542	0,7887	0,8798
Корректировка на общую площадь, округлено, %	-	-29,06%	-9,88%	-13,82%	-22,74%

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

Корректировка на состояние отделки

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

Корректировка на состояние отделки вводилась на основании данных определялась на основании справочника оценщика недвижимости 2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 185.

Таблица 6.12

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требуется косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Корректировка на объемно-планировочные и технические характеристики

Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов [Статриелт](#) на основе рыночной информации на основании рыночных данных

Таблица 6.13

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	0,98	0,96	0,90	0,94	0,92
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,90	0,98	0,94	0,86	0,94	0,90

Так как объект оценки и аналоги №1,3 встроенные помещения. а аналоги №2,4 ОСЗ коммерческого назначения. Требуется введение корректировки в размере -8%.

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

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

где:

V_i – весовой коэффициент для i -ого аналога;

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

n – количество аналогов.

Таблица 6.14

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	164 126,87
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	192 290 502,04
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	13 866,89
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <20%	V (Вариация)	8,45%

7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для расчета использовалась следующая методика:

1. Определение потенциального валового дохода:

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

где:

ПВД - потенциальный валовый доход;

A_i - ставка арендной платы с i -й площади;

S_i - размер i -й площади, кв. м.

2. Определение действительного валового дохода:

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

где:

ДВД - действительный валовый доход;

ПВД - потенциальный валовый доход;

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

3. Определение чистого операционного дохода:

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

где:

ЧОД - чистый операционный доход;

ДВД - действительный валовый доход;

ОПР - операционные расходы.

4. Определение операционных расходов (годовых):

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

где:

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

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

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

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

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

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

5. Определение ставки капитализации.

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

Общие положения

Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:

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

где:

V - рыночная стоимость, ден. ед.;

NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;

Ry - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Принятые допущения

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

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

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

7.1. Формирование денежного потока

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

Определение доходной части

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) - последняя статья после вычета

всех затрат, включая износ и амортизацию, выплаты процентов и налоги, но до любых капиталовложений или выплат сумм по любому долгу.

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

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

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

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

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

В общем случае различают три типа аренды:

Валовая аренда - все операционные расходы лежат на собственнике.

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

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

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

$$PGI = A \times S,$$

где:

PGI – потенциальный валовой доход, ден. ед.;

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

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

Определение величины средней годовой ставки арендной платы

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

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

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

Расчет арендной ставки Объекта оценки

Выборка объектов-аналогов для расчета среднерыночной ставки аренды представлена в таблице ниже № 7.1.

Таблица 7.1

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Источник информации	-	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_203_m_1031530283	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_leni_na_321_286_m_1119488586	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_60_-170_m_959173391	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovogo_pomescheniya_v_tsume_107_7768417
Контакты продавца	-	937 333-01-33	905 181-85-85	917 358-59-45	937 859-38-04
Адрес месторасположения	г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	Уфа, р-н Кировский, г. Уфа, ул. Менделеева 137	Уфа, р-н Кировский, ул. Ленина 32/1	Уфа, р-н Кировский, ул Степана Кувыкина, 18	Уфа, р-н Кировский, Уфа, Карла Маркса улица, 23
Дата предложения/ актуальность объявления	Август 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017
Переданные имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Объемно-планировочные и технические характеристики	Встроенное помещение свободного назначения. Первая линия.	Встроенное помещение свободного назначения. Первая линия.	Встроенное помещение свободного назначения. Первая линия.	Встроенное помещение свободного назначения. Первая линия.	Встроенное помещение свободного назначения. Первая линия.
Тип здания	ТБК	ТРЦ	Административное здание	ТЦ	ТЦ
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Общая арендопригодная площадь, в т.ч.	35 142,7 ⁶	203,0	286,0	170,0	214,0
Площадь помещений 1-го этажа	15 133,8	203,0	286,0	170,0	214,0
Площадь помещений выше 1-го этажа	17 506,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений цокольный этаж	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений в подвале	2 502,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Под чистовую	Требуется проведение косметического ремонта	Хорошее
Дополнительные улучшения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Предложение, руб. в месяц	-	380 016	514 800	340 000	395 258
Предложение, руб. кв. м в месяц	-	1 872	1 800	2 000	1 847
Предложение, руб. кв. м в год	-	22 463	21 600	24 000	22 169

⁶ Доля офисных и вспомогательных помещений в общей площади объекта оценки составляет менее 5 %. В связи с этим оценщик сделал вывод, что данные площади необходимы для функционирования торгово-выставочного комплекса и подбор отдельной группы аналогов не требуется.

Описание

Список объектов

- (A 4) Россия, Республика Башкортостан, У...
- (A 3) Россия, Республика Башкортостан, У...
- (A 2) Россия, Республика Башкортостан, У...
- (A 1) Россия, Республика Башкортостан, У...
- (Объект оценки) Россия, Республика Башк...

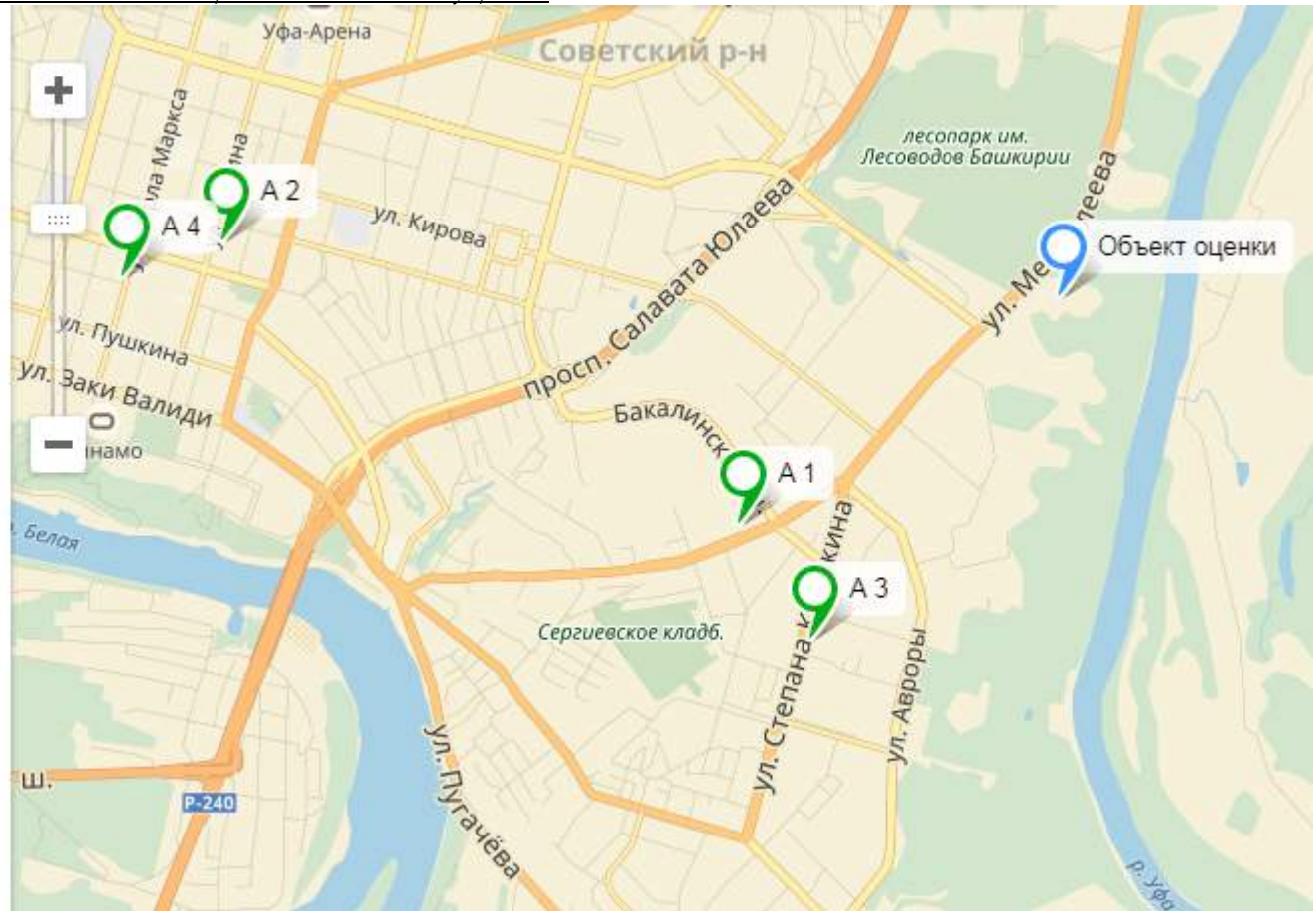


Рисунок 2

Таблица 7.2 Расчет арендной ставки

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена аренды в месяц	руб. в месяц		380 016	514 800	340 000	395 258
Общая площадь	м2	35 142,7	203	286	170	214
<i>Единицы сравнения</i>						
1. Цена предложения	руб. в месяц		380 016	514 800	340 000	395 258
2. Арендная ставка	руб./м2в месяц		1 872,00	1 800,00	2 000,00	1 847,00
<i>Совершенная сделка или предложение</i>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-5,0%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2в месяц		1 778,40	1 710,00	1 900,00	1 754,65
<i>Переданные имущественные права</i>		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		1 778,40	1 710,00	1 900,00	1 754,65
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		1 778,40	1 710,00	1 900,00	1 754,65
Местоположение		г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	Уфа, р-н Кировский, г. Уфа, ул. Менделеева 137	Уфа, р-н Кировский, ул. Ленина 32/1	Уфа, р-н Кировский, ул Степана Кувькина, 18	Уфа, р-н Кировский, Уфа, Карла Маркса улица, 23
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		1 778,40	1 710,00	1 900,00	1 754,65
Площадь объекта			203	286	170	214
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		1 778,40	1 710,00	1 900,00	1 754,65
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Под чистовую	Требуется проведение косметического ремонта	Хорошее
Корректировка	%		0,00%	17,00%	17,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		1 778,40	2 000,70	2 223,00	1 754,65
Этаж		1,2, подвал	1	1	1	1
Корректировка	%		-8,50%	-8,50%	-8,50%	-8,50%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		1 627,24	1 830,64	2 034,05	1 605,50
Прочие корректировки		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		1 627,24	1 830,64	2 034,05	1 605,50
Компоненты, не связанные с недвижимостью		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		1 627,24	1 830,64	2 034,05	1 605,50
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			13,50%	30,50%	30,50%	13,50%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			7,407407407	3,278688525	3,278688525	7,407407407
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			34,66%	15,34%	15,34%	34,66%
Удельная арендная ставка 1 кв. м. площади	руб./м2 в месяц			1 713,31		
Рыночная арендная плата, включая НДС	руб. в месяц					
Рыночная арендная плата, включая НДС	руб./м2 в год			20 560		

Мотивация корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

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

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

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

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

Обоснование корректировок

Передаваемые права

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

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

Финансовые условия

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

Условия продажи

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

Снижение цены в процессе торгов. Корректировка рассчитана на основании данных «СтатРиэлт» «Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года»

Таблица 7.3

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	0,92
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,84	0,93	0,88
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,81	0,92	0,86
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,83	0,94	0,88
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,99	0,97
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,94	0,98	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,94

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

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

Корректировка на местоположение

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

Ценность местоположения складывается из:

- ценности территориально-экономической зоны;
- расположение относительно "красной линии";

- ценности локального местоположения (удаленность от станции метрополитена).

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

Дата продажи/выставления на торги

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

Корректировка на назначение

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

Общая площадь помещений

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

Этаж расположения

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

Таблица 7.4

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	15 133,8	203,0	286,0	170,0	214,0
Площадь выше 1-го этажа	17 506,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	2 502,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	35 142,7*	203,0	286,0	170,0	214,0
Доля помещений 1-го этажа	0,436	1,000	1,000	1,000	1,000
Доля помещений выше 1-го этажа	0,492	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,072	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,915	1,000	1,000	1,000	1,000
Значение корректировки, %		-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%

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

Таблица 7.5

Лит Е	Столбец1	Столбец2
Этаж	Общая площадь	Арендопригодная площадь
1	7 295,60	5 846,40
2	6 279,30	5 724,00
3	3 423,90	2 901,20
Технический этаж	783,4	0,00
Итого	17 782,2	14 471,60
Лит Л	Столбец1	Столбец2
Этаж	Общая площадь	Арендопригодная площадь
Подвал	2 734,40	2 502,40
1	11 690,30	7 680,30
1А	1 845,20	1 607,10
2	11 273,20	8 041,30
2А	802,10	431,40
Технический этаж	2 630,80	408,60
Итого	30 976,00	20 671,10
Итого Лит Е, Лит Л	48 758,20	35 142,70

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на качество помещений определяется экспертно, на основании осмотра помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние. Корректировка определена на основании справочника оценщика недвижимости - 2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 185.

Таблица 7.6

Таблица 59

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

185

Таблица 7.7

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние отделки	Стандартная офисно-торговая отделка, ремонт не требуется	Хорошее	Под чистовую	Требуется проведение косметического ремонта	Хорошее
Значение корректировки	1,00	1,00	1,17	1,17	1,00
Корректировка на состояние отделки		0,0%	17,0%	17,0%	0,0%

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

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

где:

V_i – весовой коэффициент для i -ого аналога;

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

n – *Количество аналогов.*

Таблица 7.8.

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	22 558,00
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	1 052 491,33
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	1 025,91
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <20%	V (Вариация)	4,55%

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

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

Оптимальным вариантом является многолетняя непрерывная аренда. В отличие от жилой недвижимости, нежилая недвижимость не может менять арендатора по причине гудвила территории (даже при прекращении рекламы постоянные клиенты туроператора будут обращаться к нему). Необходимо рассматривать портрет наиболее вероятного арендатора⁷ и исходя из этого формировать представление об уровне загрузки объекта. Факторами, влияющими на уровень загрузки объекта, являются:

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

⁷ Типичного потребителя можно выявить с помощью инструментов, изложенных Ф. Котлером в издании «Маркетинг менеджмент».

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

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

По данным аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), для офисно-торговой недвижимости уровень недозагрузки находится в диапазоне от 11,7 % до 12,4 %. Для объекта оценки который расположен в г.Уфа Оценщиком было принято максимальное значение доверительного интервала равное 12,4%, что наиболее точно отображает социально-экономическую ситуацию региона и размеры оцениваемого объекта.

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

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7% - 13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8% - 13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9% - 12,4%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8% - 17,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0% - 18,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	6,3% - 17,0%

Анализ и определение расходов

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

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

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

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

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

расходы на управление, охрана), а 5 % - на переменные расходы (коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора и т.д.).

По данным аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), для высококлассной торговой недвижимости уровень операционных расходов находится в диапазоне от 17,5% до 19,2% от потенциального валового дохода.

7.3.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1% - 18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0% - 18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5% - 19,2%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода
Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5% - 23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4% - 23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6% - 24,1%

Для расчетов использовалось среднее значение расширенного интервала 18,4%.

7.2. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- ✓ метод рыночной экстракции;
- ✓ метод связанных инвестиций;
- ✓ метод кумулятивного построения.

Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж (предложения, спроса) этих же объектов.

Объекты, используемые для определения коэффициента капитализации должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования. Значение других ценообразующих характеристик у сопоставимых объектов и объекта оценки могут и не совпадать (физические характеристики, локальное местоположение). Информация, используемая в качестве выбора объектов - аналогов, расчет ставки капитализации приведен ниже.

Таблица 7.9 Расчет ставки капитализации

Наименование	Источник информации по аренде	Адрес объекта-аналога	Площадь, кв. м	Арендная плата в год, руб. с НДС	Корректировка на торг	Потенциальный валовой доход, руб./год с НДС	Потери от незагрузки, %	Действительный валовой доход, руб./год с НДС	Операционные расходы, %	Операционные расходы, руб./год с НДС	Чистый операционный доход, руб./год с НДС	Цена предложения к продаже, руб. с НДС	Корректировка на торг	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Коэффициент капитализации	Среднее значение, %
Аналог №1	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/152313372/	район Советский, ул. Менделеева, 151	44	468 000	0,92	430 560	0,126	376 309	0,178	76 640	299 669	4 400 000	0,89	3 916 000	7,65%	7,33%
Аналог №2	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/139593503/	район Ленинский, Молодежная ул., 5	298	840 000	0,92	772 800	0,126	675 427	0,178	137 558	537 869	8 940 000	0,89	7 956 600	6,76%	
Аналог №3	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/157590287/	район Советский, ул. Правда 12	40	540 000	0,92	496 800	0,126	434 203	0,178	88 430	345 773	6 400 000	0,89	5 696 000	6,07%	
Аналог №4	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/13160814/	район Орджоникидзевский, Российская ул., 25	188	1 128 000	0,92	1 037 760	0,126	907 002	0,178	184 721	722 281	9 400 000	0,89	8 366 000	8,63%	
Аналог №5	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/162057446/	район Орджоникидзевский, просп. Октября, 103	83	840 000	0,92	772 800	0,126	675 427	0,178	137 558	537 869	11 000 000	0,89	9 790 000	5,49%	
Аналог №6	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/156200622/	район Советский, просп. Октября, 52	85,4	1 560 000	0,92	1 435 200	0,126	1 254 365	0,178	255 466	998 899	12 000 000	0,89	10 680 000	9,35%	
Аналог №7	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/155695860/	район Орджоникидзевский, Вологодская ул., 81	682,6	4 560 000	0,92	4 195 200	0,126	3 666 605	0,178	746 746	2 919 859	33 000 000	0,89	29 370 000	9,94%	
Аналог №8	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/154561002/	район Кировский, ул. Цюрупы, 80	238	2 570 400	0,92	2 364 768	0,126	2 066 807	0,178	420 929	1 645 878	28 560 000	0,89	25 418 400	6,48%	
Аналог №9	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/154558805/	район Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, 24/2	204	2 448 000	0,92	2 252 160	0,126	1 968 388	0,178	400 884	1 567 504	24 480 000	0,89	21 787 200	7,19%	
Аналог №10	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/8600554/	район Ленинский, ул. Карла Маркса, 37к1	200	2 112 000	0,92	1 943 040	0,126	1 698 217	0,178	345 861	1 352 356	24 240 000	0,89	21 573 600	6,27%	
Аналог №11	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/156724750/	район Октябрьский, Российская ул., 41	729,9	6 000 000	0,92	5 520 000	0,126	4 824 480	0,178	982 560	3 841 920	80 000 000	0,89	71 200 000	5,40%	
Аналог №12	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/155410372/	район Октябрьский, ул. Маршала Жукова, 20	1384,9	9 971 280	0,92	9 173 578	0,126	8 017 707	0,178	1 632 897	6 384 810	85 000 000	0,89	75 650 000	8,44%	
Аналог №13	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/157951644/	район Октябрьский, ул. Маршала Жукова, 5/2	1229,9	15 377 004	0,92	14 146 844	0,126	12 364 342	0,178	2 518 138	9 846 204	146 400 000	0,89	130 296 000	7,56%	

Таким образом, ставка капитализации для помещений торгового назначения, расположенных в г. Уфе равна отношению чистого операционного дохода к рыночной стоимости и составляет с учетом округления **7,33%**.

7.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 7.10

Параметры	Единица измерения	Расчетная формула	Значения
Общая площадь	кв. м	S	58 229,9
Арендопригодная площадь	кв. м	Собщ-Свспом	35 142,7
Ставка арендной платы, руб., с учетом НДС	руб./кв. м	АП	20 560
ПВД	руб.	ПВД=АП*S	722 533 912
Потери от недозагрузки	руб.	Кз	89 594 205
ДВД	руб.	ДВДi=ПВД*Кз	632 939 707
Операционные расходы	руб.	ОР	116 460 906
ЧОД	руб.	ЧОД=ПВД-ОР	516 478 801
Коэффициент капитализации	%	R	7,33%
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС	руб.	C=ЧОД/R	7 046 095 512

8. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Расчет затрат на замещение

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

K3 – регионально-климатический коэффициент, учтен в K2;

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

K5 – корректирующий коэффициент на стесненные условия;

ПП – прибыль предпринимателя.

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

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

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

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

Для зданий Оценщик использовал в расчетах следующие параметры:

- тип здания;
- высота этажа;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал стен;

– дата (год) постройки.

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

– проводился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;

– в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах-представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

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

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

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

Определение величины прибыли предпринимателя.

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

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

Прибыль предпринимателя определена на основании данных Корректировка рассчитана на основании данных «СтатРиэлт» «Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.10.2017 года»

Таблица 8.1

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

Объект оценки можно отнести к торговой недвижимости и учитывая концепцию проекта, оценщик использовал среднее значение равное 9,0%.

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

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

Расчет совокупного износа

Расчет остаточной стоимости объекта с учетом износа производится по формуле:

$$COCT = ПСЗ * (1 - S)$$

где:

COCT – остаточная стоимость объекта с учетом износа;

ПСЗ – полная стоимость замещения объекта оценки;

S - величина совокупного износа, в долях.

В теории оценки принято выделять три вида износа:

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

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

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

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

Физический износ (F)

Методы расчета физического износа зданий следующие:

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

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

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

Физический износ определен методом срока жизни и эффективного возраста.

Метод срока жизни

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

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

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

Группа капитальности	Материал стен объекта оценки	Класс конструктивной системы	Срок службы, лет
I	Бетонные	3	120
	Бетонные, кирпичные	3	
	Железобетонные	3	
	Железобетонные, из прочих материалов	3	
	Железобетонные, из прочих материалов, кирпичные	3	
	Железобетонные, каменные, кирпичные	3	
	Железобетонные, кирпичные	3	
	Из прочих материалов, кирпичные	1	
	Каменные	1	
	Каркасно-панельные	3	
	Кирпичные	1	
	Кирпичные, крупнопанельные	3	
	Кирпичные, монолитные	3	
	Крупноблочные	3	
	Крупнопанельные	3	
Монолитные	3		
Из мелких бетонных блоков	3		
Из мелких бетонных блоков, кирпичные	3		
III	Из легкогобетонных панелей	3	90
	Из легкогобетонных панелей, каркасно-панельные, кирпичные	3	
	Из легкогобетонных панелей, крупнопанельные	3	
	Кирпичные облегченные	1	
IV	Шлакобетонные	3	50
	Деревянные	7	
	Деревянные, из прочих материалов	7	

Группа капитальности	Материал стен объекта оценки	Класс конструктивной системы	Срок службы, лет
	Деревянные, из прочих материалов, кирпичные	7	
	Деревянные, кирпичные	7	
	Смешанные	7	
	Из прочих материалов	7	
	Каменные и деревянные	7	
	Легкие из местных материалов	7	
	Рубленные	7	
V	Деревянный каркас без обшивки	7	25
	Каркасно-засыпные	7	
	Сборно-щитовые	7	

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

Функциональное устаревание.

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

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

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

По вышеупомянутым причинам функциональное устаревание также в расчетах не учитывалось.

Внешнее устаревание

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

Совокупный износ определялся по формуле:

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

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

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

Таблица 8.5. Региональный коэффициент на 01.10.2017 г.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

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

на 01.10.2017 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

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

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

55

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

59

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

2

Строительно-монтажные работы

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

Расчет остаточной стоимости улучшений

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

Таблица 8.6.

№ п/п	Наименование здания	Материал стен	КС	Этажность	Объем	Площадь	Протяженность, м	Год постройки	Сборник	Код объекта, аналога	КС	Справочный показатель	Корректировка на изменение цен после даты издания справочника	Прочие корректировки	Объем/ площадь	Отношение	Корректировка на площадь/объем	Прибыль предпринимателя	Стоимость строительства по оцениваемому зданию	Поправка относительная на фактическое состояние (износ) объекта	Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки с учетом износа
1	Здание, Лит. Л	пок. эт. ж/б монолит, ж/б монолитный каркас, фасадные заполненные композиционные сэндвич панели	КС-6А	2	191 125,0	30 976,0	-	2 014	Общественные здания, 2016 г.	гпОЗ.11.000.0069	КС-6А	19 163,00	0,920	1	129 250,0	1,478723404	0,87	1,080	3 166 006 728	0,95	3 007 706 392
2	Здание, Лит. Е	пок. эт. ж/б монолит, ж/б монолитный каркас, фасадные заполненные композиционные сэндвич панели	КС-6А	3	124 861,0	17 782,2	-	2 014	Общественные здания, 2016 г.	гпОЗ.11.000.0069	КС-6А	19 163,00	0,920	1	129 250,0	0,966042553	1,00	1,080	2 377 397 990	0,95	2 258 528 091
3	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования)	фундамент бетонная плита, стены бетонные, перекрытия бетонные, крыша рулонная, полы бетонные, проемы металлические, отделка покраска, электроосвещение проводка открытая, вентиляция имеется	КС-1	1	101,0	33,4	-	2 014	Промышленные здания, 2016 г.	гпПЗ.19.000.0072	КС-1	8 633,00	0,920	1	100	1,01	1,00	1,070	858 331	0,95	815 414
4	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования)	фундамент бетонная плита, стены бетонные, перекрытия бетонные, крыша рулонная, полы бетонные, проемы металлические, отделка покраска, электроосвещение проводка открытая, вентиляция имеется	КС-1	1	101,0	33,3	-	2 014	Промышленные здания, 2016 г.	гпПЗ.19.000.0072	КС-1	8 633,00	0,920	1	100	1,01	1,00	1,070	858 331	0,95	815 414
5	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования)	подвал ж/б монолит, стены кирпичные	КС-1	2	4 013,0	549,7	-	2 013	Промышленные здания, 2016 г.	гпПЗ.19.000.0041	КС-1	4 468,00	0,920	1	5000	0,8026	1,00	1,070	17 650 375	0,95	16 767 856
6	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования)	Количество труб 3 шт, Высота труб 40 м, диаметр труб 2,5 м.	КС-1	-	-	37,8	120,0	2 013	Промышленные сооружения, 2016 г.	гпН7.01.010.0078	КС-9	2 290 851,00	0,920	1	-	-	1,00	1,070	2 255 114	0,95	2 142 358

№ п/п	Наименование здания	Материал стен	КС	Этажность	Объем	Площадь	Протяженность, м	Год постройки	Сборник	Код объекта, аналога	КС	Справочный показатель	Корректировка на изменение цен после даты издания справочника	Прочие корректировки	Объем/ площадь	Отношение	Корректировка на площадь/объем	Прибыль предпринимателя	Стоимость строительства по оцениваемому зданию	Поправка относительная на фактическое состояние (износ) объекта	Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки с учетом износа
7	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования)	Материал стен ж/б	КС-1	·	893,0	176,4	·	2 013	Промышленные, 2016 г.	гипЗ.06.000.0032	КС-1	5 682,00	0,920	1	·	·	1,00	1,070	4 994 871	0,95	4 745 127
Итого:																			5 570 021 740		5 291 520 652

Расчет рыночной стоимости земельного участка

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

В данном отчете используется следующий порядок оценки земельного участка:

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

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

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

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

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

- Корректировка на торг;
- Корректировка на коммуникации;
- Корректировка на площадь.

Корректировка на торг

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

Корректировка определена на основании данных справочника «Сборник корректировок Сегмент «Земельные участки» 01.01.2017 г. под ред. Совета экспертов Рынка недвижимости. ВРИ №5 (для размещения объектов торговли).

Таблица 8.7.

Таблица 1. Уторговывание для объектов различных видов

Вид объекта	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
ВРИ 3,9,13	17,5	5	30
ВРИ 5,6,7,8,17	12,5	5	20
ВРИ 1	12	5	20
ВРИ 2,4	10	3	20
Земли с/х (луга, пастбища и т.д.)	22,5	15	30
Земли с/х-производства, переработки	20	12	30
Земли с/х под дачи, ИЖС	15	10	20
Земли с/х с коммерческим потенциалом	18	10	25

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята как среднее значение для земельных участков под торговую застройку в размере 12,5%.

Корректировка на площадь

Площади объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка отличаются.

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

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

Таблица 8.8. Среднее значение масштабного фактора

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га	аналог					
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3	
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00	

Таблица 8.9.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	90 816,0	2 300,0	1 205,0	920,0
Значение	>30 000	1 000-5 000	1 000-5 000	<1 000
Корректировка,	1,00	0,81	0,81	0,73
Корректировка, %	*-	-19%	-19%	-27%

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на наличие коммуникаций

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

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

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

На основании данных справочника «Сборник корректировок Сегмент «Земельные участки» 01.01.2017 г. под ред. Совета экспертов Рынка недвижимости. ВРИ №4 (Предпринимательство)

Таблица 8.10.

Таблица 65. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Электроснабжение» для ВРИ 5,6,7,17

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	Возможно увеличение мощности
Объект-аналог отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,04	1,08
коммуникации рядом, возможно ТУ	0,98	1,00	1,02	1,06
коммуникации подведены от существующих сетей	0,96	0,98	1,00	1,04
Возможно увеличение мощности	0,92	0,94	0,96	1,00

Таблица 8.11.

Таблица 70. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоснабжение» для ВРИ 5,6,7,17

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения
Объект-аналог отсутствует возможность подключения	1,00	1,03	1,07	1,08
коммуникации рядом, возможно ТУ	0,97	1,00	1,04	1,05
коммуникации подведены от существующих сетей	0,93	0,96	1,00	1,01
наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения	0,93	0,95	0,99	1,00

Таблица 75. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоотведение» для ВРИ 5,6,7,17

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений
Объект-аналог отсутствует возможность подключения	1,00	1,026	1,055	1,065
коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	0,975	1,00	1,03	1,04
коммуникации подведены от существующих сетей	0,95	0,97	1,00	1,01
наличие очистных сооружений	0,94	0,96	0,99	1,00

Таблица 8.13.

Таблица 85. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Отопление» для ВРИ 5,6,7,17

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	Техническая возможность увеличения мощности
Объект-аналог отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,05	1,06
коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	0,98	1,00	1,03	1,04
коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	0,95	0,97	1,00	1,01
Техническая возможность увеличения мощности	0,94	0,96	0,99	1,00

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

Таблица 8.14.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие коммуникаций	Подведены (электричество, водопровод, канализация, отопление)	по границе	по границе	по границе
Корректировка,	1,00	0,02+0,04+0,03+0,03	0,02+0,04+0,03+0,03	0,02+0,04+0,03+0,03
Корректировка, %	*-	12%	12%	12%

Корректировка на вид права

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

На основании данных справочника «Сборник корректировок Сегмент «Земельные участки» 01.01.2017 г. под ред. Совета экспертов Рынка недвижимости.

Таблица 8.15. Среднее значение масштабного фактора

Таблица 20. Шкала корректировок на передаваемые права на земельный участок

Вид объекта	До 3 лет*	До 10 лет	До 25 лет	До 49 лет	Более 49 лет	собственность
ВРИ 3,9,13	0,70	0,86	0,89	0,92	0,98	1,00
ВРИ 5,6,7,17	0,70	0,87	0,89	0,91	0,98	1,00
ВРИ 1	0,80	0,87	0,89	0,91	0,99	1,00
ВРИ 2,4	0,80	0,85	0,87	0,95	0,97	1,00
Земли с/х с возможностью возведения ОКС/без возможности возведения ОКС	0,70/0,30	0,75/0,50	0,80	0,85	0,95	1,00

Расчет коэффициента вариации

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

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

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

Значение коэффициента вариации составило **0,2609**;

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

Метод согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода.

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

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

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

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

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлены далее в табличном виде.

Таблица 8.16. Описание объекта оценки и подобранных аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		Доска объявлений "Циан"	Доска объявлений "Авито"	Доска объявлений "Авито"
Интернет-сайт		https://ufa.cian.ru/sale/suburban/155079630/	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_12.1_sot._promnaznacheniya_860677310	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_9.2_sot._izhs_916427323
Телефон		917 346-71-28	(905) 005-29-24	909 702-54-44
Вид цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Период предложения к продаже	-	Июнь 2017	Ноябрь 2017	Июнь 2017
Правовой статус	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений	Имеется	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Для строительства, реконструкции и эксплуатации выставочных павильонов, административно-жилых объектов	Земли поселений, под строительство: гостиницы или офисов, развлекательного комплекса	для расположения небольшого торгово-сервисного здания	Земли населённых пунктов, для коммерческого использования(магазин,автомойка)
Площадь земельного участка, кв.м	90 816,00	2 300	1 205	920
Местоположение	г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	Уфа, р-н Советский, ул Сагита Агиша	Уфа, р-н Кировский, мкр. Колгуевский	Уфа, район Кировский, Пугачева,76
Удаленность от города, км.	в черте города	в черте города	в черте города	в черте города
Наличие коммуникаций	Подведены (Электричество, водопровод, канализация, отопление)	по границе	по границе	по границе
Цена предложения, руб.	-	15 500 000	5 000 000	4 900 000

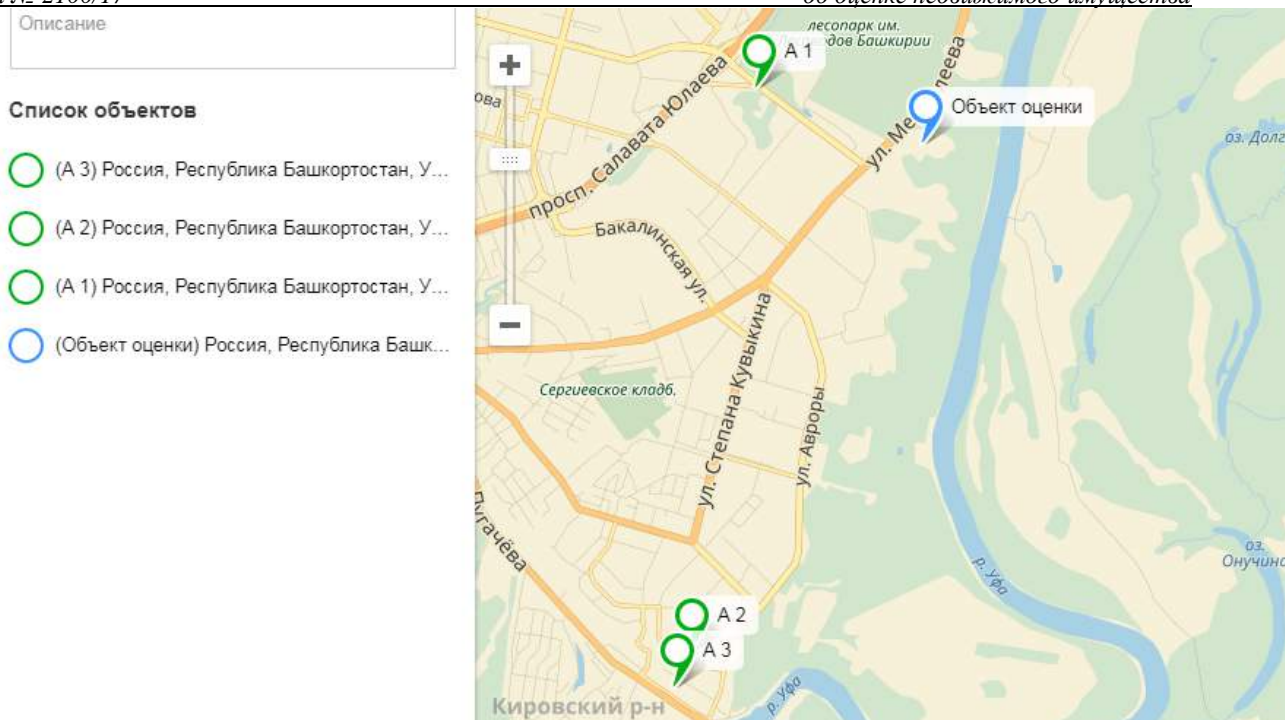


Рисунок 3

Таблица 8.17. Расчёт рыночной стоимости земельного участка.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость всего участка, руб.	15 500 000	5 000 000	4 900 000
Площадь участка, кв.м.	2 300	1 205	920
Стоимость 1 кв.м., руб.	6 739	4 149	5 326
Корректировка на уторговывание, %	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на правовой статус, %	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Корректировка на обременения, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь земельного участка, %	-19,00%	-19,00%	-27,00%
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на железнодорожную ветку, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие коммуникаций, %	12,00%	12,00%	12,00%
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка	-28,50%	-28,50%	-36,50%
Скорректированная цена, руб.	4 818	2 967	3 382
Коэффициент вариации, %			26,09%
Количество корректировок	4	4	4
Удельный вес по количеству корректировок	33,33%	33,33%	33,33%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.			3 722
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	28,51%	28,49%	36,50%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	34,75%	34,76%	30,48%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.			3 736
Средняя рыночная стоимость 1 кв.м, руб.			3 729
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м			90 816,00
Итого рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом округления, руб.			338 652 864

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки составляет **338 652 864** руб.

Таблица 8.18. Расчёт доли рыночной стоимости земельного участка в составе объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Площадь кв.м.	Доля стоимости земельного участка в составе объекта оценки
1	Здание, Лит. Л	30 908,90	211 538 103,99
2	Здание, Лит. Е	17 782,20	121 442 512,17
3	Здание трансформаторной Лит. К	33,40	228 091,83
4	Здание трансформаторной Лит. И	33,30	227 408,93
5	Здание котельной Лит. Ж	549,70	3 753 954,54
6	Сооружение, назначение: специальное Труба Лит. IX	37,80	258 139,86
7	Сооружение, назначение: специальное. Блок хранения топлива Лит. X	176,40	1 204 652,68
Итого:		49 521,70	306 231 552,00

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости

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

Таблица 8.19. Расчет рыночной стоимости по затратному подходу.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость без учета НДС, руб. (с учетом прав землепользования)	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. (с учетом прав землепользования)	Общая площадь кв.м.	Удельная стоимость кв.м.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб. (с учетом прав землепользования)	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. (с учетом прав землепользования)
1	Здание, Лит. Л	3 219 244 496	3 798 708 505	30 976,00	103 927,18	3 219 248 327,68	3 798 713 027
2	Здание, Лит. Е	2 379 970 603	2 808 365 312	17 782,20	133 839,83	2 379 966 625,03	2 808 360 618
3	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования)	1 043 506	1 231 337	33,40	31 242,81	1 043 509,85	1 231 342
4	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования)	1 042 823	1 230 531	33,30	31 316,13	1 042 827,13	1 230 536
5	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования)	20 521 811	24 215 737	549,70	37 332,87	20 521 878,64	24 215 817
6	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования)	2 400 498	2 832 588	37,80	63 505,37	2 400 502,99	2 832 594
7	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования)	5 949 780	7 020 740	176,40	33 729,04	5 949 802,66	7 020 767
Итого:		5 630 173 517	6 643 604 750	49 588,80		5 630 173 474	6 643 604 701

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки согласно затратному подходу по состоянию на дату оценки составляет **6 643 604 701** руб. с учетом НДС.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Предпосылки согласования

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

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

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

Расчет рыночной стоимости объекта оценки произведен тремя подходами- сравнительным и доходным. Так же приведен обоснованный отказ от использования затратного подхода.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Полученные результаты

Таблица 9.1

Адрес объекта оценки	Справедливая стоимость, рассчитанная		
	Доходным подходом, руб.	Сравнительным подходом, руб.	Затратным подходом, руб.
г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	7 046 095 512	5 629 437 090	6 643 604 701

9.2. Обоснование использованных весовых коэффициентов

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки произведен двумя подходами: сравнительным и доходным.

Подходы (методы) сравниваются по следующим критериям:

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

Таблица 9.2

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Полученная величина стоимости, рублей	7 046 095 512	5 629 437 090	6 643 604 701
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	4	1
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4	4	1
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4	4	1
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	4	1
Итого суммы баллов	16	16	4
Подход применялся	Да	Да	Да
Сумма баллов	36		
Вес подхода округленно, %	44,444%	44,440%	11,110%
Итоговая рыночная стоимость с НДС, руб.	6 371 393 014		

9.3. Согласование полученных результатов

Таблица 9.3

Адрес объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. (включая НДС 18%)	НДС 18%, руб.	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. НДС не включен
Помещение, назначение: нежилое, площадь 11328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, Номер на этаже 1, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом стоимости прав землепользования)	1 781 255 777	271 716 982,93	1 509 538 794,07
Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 6, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом стоимости прав землепользования);	4 721 075	720 163,98	4 000 911,02
Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 2, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом стоимости прав землепользования)	2 677 034	408 361,12	2 268 672,88
Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 3, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом стоимости прав землепользования)	1 623 060	247 585,42	1 375 474,58
Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 5, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом стоимости прав землепользования)	28 606 427	4 363 692,25	24 242 734,75
Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 4 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом стоимости прав землепользования)	29 309 753	4 470 979,27	24 838 773,73
Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже: 7, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом стоимости прав землепользования)	887 311 860	135 352 656,61	751 959 203,39
Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом стоимости прав землепользования)	733 540 893	111 896 068,42	621 644 824,58
Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом стоимости прав землепользования)	6 102 968	930 961,22	5 172 006,78
Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом стоимости прав землепользования)	4 360 162	665 109,46	3 695 052,54
Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: 450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401	19 600 178	2 989 857,66	16 610 320,34
Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: 450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом стоимости прав землепользования)	2 073 015	316 222,63	1 756 792,37
Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., Этаж: 1, Антресоль №б/н 1, Этаж №2, Антресоль №б/н 2, Технический этаж № б/н, Этаж № б/н (вставка), адрес (местонахождение) объекта: 450080, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом стоимости прав землепользования)	2 625 748 568	400 537 917,15	2 225 210 650,85
Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: Подвал	192 739 165	29 400 889,58	163 338 275,42

Адрес объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. (включая НДС 18%)	НДС 18%, руб.	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. НДС не включен
№ б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом стоимости прав землепользования)			
Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: Подвал № б/н, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом стоимости прав землепользования)	49 860 607	7 605 855,31	42 254 751,69
Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом стоимости прав землепользования)	931 236	142 052,95	789 183,05
Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450080 Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом стоимости прав землепользования)	931 236	142 052,95	789 183,05
Итого:	6 371 393 014	971 907 408,91	5 399 485 605,09

10. Заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки

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

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

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

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

Таблица 10.1

Наименование	Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	В том числе НДС, руб.	Справедливая стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.
Объект оценки	6 371 393 014	971 907 408,91	5 399 485 605,09
Итого, руб.	6 371 393 014	971 907 408,91	5 399 485 605,09
Итого стоимость объекта оценки с учётом НДС, руб.	6 371 393 014 (Шесть миллиардов триста семьдесят один миллион триста девяносто три тысячи четырнадцать) руб.		
Итого стоимость объекта оценки без учёта НДС, руб.	5 399 485 605,09 (Пять миллиардов триста девяносто девять миллионов четыреста восемьдесят пять тысяч шестьсот пять) руб. девять коп.		

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

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

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

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

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

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

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


рыночная стоимость Объекта оценки может находиться в интервале (диапазоне значений стоимости) от 5 097 114 411 до 7 645 671 617 руб. с учётом НДС.

11. Заявление о соответствии

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

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

Специалист-оценщик


И. В. Орловская

**Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»**


М.С. Сидоренко



**Список использованных данных для оценки
Нормативно-правовые и справочные документы**

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Федеральным стандартом оценки № 7, введенный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2007 г. № 611);
- Стандарты и правила Союза «Федерация специалистов оценщиков»
- Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденное постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279.
- СНиПы (строительные нормы и правила), СНиРы (сметные нормы и расценки на строительные работы, ПВРы (показатели стоимости на виды работ), УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов по отраслям народного хозяйства), УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства).
- Сборники Ко-Инвест (общественные, промышленные, жилые, складские здания и сооружения).
- Сборники «Индексы цен в строительстве». - М.: Ко-Инвест, 2013.
- R.S.Means, Ко-Инвест. «Современные инженерные системы зданий». - М.: 2003.

Используемая методическая литература

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

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

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

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

- правоустанавливающие и право подтверждающие документы;
- документы технической инвентаризации;
- заключения экспертиз и иные (при их наличии).
- Наличие ссылок на источники информации, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющих делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате её подготовки.

- Копии документов, представленных заказчиком, подписанные уполномоченным на то лицом и заверенные в установленном порядке.

Полученная от заказчика документация

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

Документы оценщика, подтверждающие правомочность проведения оценки

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Объекты-аналоги

Сравнительный подход

1

Торгово-Офисное помещение, 155 м² 25 500 000 ₽

№ 977026193, размещено 20 ноября в 09:53 ☎ 740 (+1)

8 967 739-26-45

Написать сообщение

Клубный Дом "Трилогия"
Агентство

Контактное лицо
Татьяна

Адрес:
Башкортостан, Уфа р-н Кировский, ул Аксакова, 2

Клубный Дом "Трилогия"
"Трилогия" - ваш ключ к роскошной жизни

96 объявлений агентства

ВОЗРОЖДЕНИЕ ЛЕГЕНДЫ

Площадь: 155 м²

Адрес: Уфа, р-н Кировский, ул Аксакова, 2 [Скрыть карту](#)

Торгово-Офисное помещение, 155 м² 25 500 000 ₽ Татьяна 8 967 739-26-45 Написать сообщение

Адрес: Уфа, р-н Кировский, ул Аксакова, 2 [Скрыть карту](#)

Продается торговое-офисное помещение

Отдельная входная группа. 1 этаж. Площадь 155 кв. м. Помещение расположено в начале улицы Аксакова, составляет единый комплекс с отелем Hilton Garden Inn Ufa Riverside и Клубным Домом "Трилогия". Черновая отделка. 2 уровня наземной парковки. Стены из гипсокартона, есть возможность перепланировки. Высота потолка 4,2 м. Документы получены.

Удобные подъездные пути

GRESSO 3310
Телефонно-сотовый. 3G/GPRS/EDGE.
ЦЕНА 155 000 Р

Я шью оригинальные сумки и портфели из кожи. На заказ от 2 дней. Также есть готовые вещи.

2

Надежный | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/154560627/>

офис
 Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, ул. Менделеева, 138/1 [Показать на карте](#)

150 000 000 руб.
 151 516 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 347 225-60-21, +7 347 225-69-53 [В избранное](#)

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Об объекте

Площадь: 990 м²
 Этаж: 1 из 4

О здании



Тип здания: отдельно стоящее здание
 Общая площадь: 990 м²

Продажа офисного отдельностоящего особняка на улице Менделеева, здание изначально строилось под размещение компании, поэтому было предусмотрено 2 паровочные площадки под охраной, своя столовая и тренажерный зал на цокольном этаже, на входе охранник.

КОНТИНЕНТ  [ВВО](#)
 +7 347 225-60-21, +7 347 225-69-53
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)

<https://www.kontinentreal.ru/>

3

Надежный | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/166915745/>

торговая площадь в торгово-развлекательном центре Ирмель
 Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, ул. Менделеева, 137 [Показать на карте](#)

110 000 000 руб.
 157 143 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 347 225-67-25, +7 347 225-69-53 [В избранное](#)



Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 700 м²
 Этаж: 1 из 3

Торгово-развлекательный центр «Ирмель»

Год постройки: 1983
 Линия домов: первая
 Класс: B
 Общая площадь: 51 550 м²
 Участок: 4,18 га
 Категория: действующий
 Вентиляция: приточная
 Кондиционирование: центральное
 Система пожаротушения: сигнализация
 Лифты: 2
 Эскалаторы: 4
 Арендаторы: Эльдorado, Спортмастер, Карусель, Парек, Детский бум, Остин, Магнит, Аюваз, Д'Этуаль

Надежный | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/166915745/>

торговая площадь 110 000 000 руб. КОНТИНЕНТ
+7 347 225-67-25 , +7 347 225-69-53

Об объекте На карте

Продается отличное помещение с самым большим пешеходным и автомобильным трафиком в Зеленой роще. Расположение: продается торговое помещение на красной линии по ул. Менделеева, д.137. Помещение находится на перекрестке ул. Менделеева и Бакалинская. Недалеко располагается остановка транспорта ТРК Ирмень. О помещении - общая площадь 700 кв.м - огромный трафик пешеходный и автомобильный - красная линия - парковка - свободная планировка - отдельное стоящее здание - входная группа выходит на ул. Менделеева. По близости располагаются такие компании как сеть аптек Алтечный двор, сеть кулинарий Пышка, сеть магазинов мужской одежды Пеплос, Уральский банк, Сбербанк России, ресторан Балкан гриль, гостиничный комплекс Ирмень-Отель, торгово-развлекательный комплекс Ирмень, кафе-бар Бен Эмир, магазин трикотажа и текстиля для дома Дарья, туристическая фирма Столица, салон Цветы от Ольги, магазин Электрон. О нас: наша компания имеет многолетний опыт работы на рынке коммерческой недвижимости. Для вас мы работаем 24/7. Мы гарантируем чистоту и надежность сделки, полное юридическое сопровождение и согласование ваших условий с собственником. Никакой комиссии! Звоните сейчас и забронируйте просмотр совершенно бесплатно, пока предложение актуально!

КОНТИНЕНТ PRO
+7 347 225-67-25, +7 347 225-69-53
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться Распечатать

КАРТА 360 ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ

4.

Надежный | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/166067007/>

торговая площадь + Просмотров: всего 2, за сегодня 1 Плотно: вчера, 11:50

Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, ул. Пушкина, 110 [Показать на карте](#)

55 000 000 руб.
183 334 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 347 225-65-40, +7 347 225-69-53 ♥ В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	300 м²
Этаж:	1 из 2

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	300 м²

Продается отдельно стоящий дом в парке им. Асакова, ул. Пушкина, 110/1, 2 этажа + подвал, площадь 210+100 кв.м. Помещение спроектировано под ресторан или кафе, имеет свободную планировку, в подвале предусмотрена зона разгрузки и готовки. Земля под зданием в собственности. Замощенная территория вокруг здания может быть использована под летнее кафе, террасу или не капитальное строение всевозможного назначения. Возможна сдача в аренду.

КОНТИНЕНТ PRO
+7 347 225-65-40, +7 347 225-69-53
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Доходный подход

1

Торговое помещение, 203 м²
 № 1031530283, размещено вчера в 13:31 (113)

380 000 ₪ в месяц
 Залог 380 000 ₪

8 937 333-01-33

Написать сообщение

КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость Агентство

Контактное лицо
 Коммерческий отдел

Адрес
 Башкортостан, Уфа р-н Кировский, г. Уфа, ул. Менделеева 137

Площадь: 203 м²

Адрес: Уфа, р-н Кировский, г. Уфа, ул. Менделеева 137 [Посмотреть карту](#)

531 объявление агентства

2

Помещение, Ленина 32/1, 286 м²
 № 1119486566, размещено 26 ноября в 15:27 (49)

514 800 ₪ в месяц
 Залог 514 800 ₪

8 905 181-85-85

Написать сообщение

КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость Агентство

Контактное лицо
 Коммерческий отдел

Адрес
 Башкортостан, Уфа р-н Кировский, ул. Ленина 32/1

Площадь: 286 м²


Адрес: Уфа, р-н Кировский, ул. Ленина 32/1 [Скрыть карту](#)

531 объявление агентства


Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_lenina_321_286_m_1115488586

Помещение, Ленина 32/1, 286 м² 514 900 ₽ в месяц Коммерческий отдел 8 905 181-85-85 Написать сообщение

Адрес: Уфа, р-н Кировский, ул. Ленина 32/1 Скрыть карту

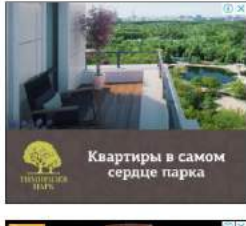


531 объявление агентства



Дом 100м² за 2,62 млн руб

Дом: участок, 7 соток + чистовая отделка! Посмотреть дом!



Квартиры в самом сердце парка

Сдается в аренду помещение свободного назначения по адресу г. Уфа, ул. Ленина 32/1, в данный момент там находится "Альфа банк". Площадь 286 кв м, находится в самом центре города в окружении банков, музеев, администрации республики Башкортостан. Очень высокий пешеходный и автомобильный трафик. Наличие парковки до 15 мест.


Площадь 286 кв м
 Планировка свободная
 Высокий потолок 3 м
 Чистовая отделка
 Кондиционеры
 2 входные группы
 Парковка до 15 мест

3

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_60_170_m_959173391

Торговое помещение, 60 -170 м² 2 000 ₽ в месяц за м² Заполн 2 000 ₽

№ 959173391, размещено 25 ноября в 07:49 552 (+3)



8 917 358-59-45

Написать сообщение

ООО Шатлык
 На Avito с декабря 2012
 Агентство

3 объявления пользователя


Контактное лицо:
 Мария Александровна

Адрес:
 Башкортостан, Уфа р-н Кировский, ул. Степана Кувыкина, 18

Площадь 60 м²

Адрес: Уфа, р-н Кировский, ул. Степана Кувыкина, 18 Посмотреть карту

Предлагаем в аренду торговые площади в ТЦ «Шатлык-Люкс», на 1 этаже Красная линия, большой пешеходный и автомобильный трафик. Удобная парковка.



Квартиры в самом сердце парка

Пожалуйста

4

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovogo_pomescheniya_v_tsume_1077768417

Аренда торгового помещения в цume

№ 1077768417, размещено 14 ноября в 17:22 | 118 (+4)

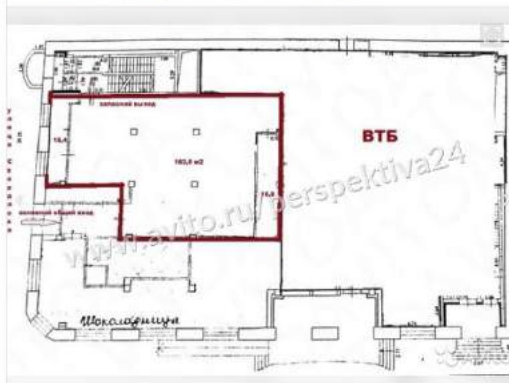
395 345 Р в месяц
Без залога, без комиссии

8 937 859-38-04

Написать сообщение

«Перспектива24» - федеральный оператор недвижимости
На Avito с сентября 2014
Агентство
Контактное лицо: Елена Терес
Адрес: Башкортостан, Уфа р-н Кировский, Уфа, Карла Маркса улица, 23

Площадь: 214 м²
Адрес: Уфа, р-н Кировский, уфа, Карла Маркса улица, 23



Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovogo_pomescheniya_v_tsume_1077768417

Аренда торгового помещения в цume

395 345 Р в месяц | Елена Терес | 8 937 859-38-04 | Написать сообщение

Адрес: Уфа, р-н Кировский, Уфа, Карла Маркса улица, 23
Скрыть карту

3861 объявление агентства

Дом и гараж на ул. у реки
Дом 157 м² + ул. 5 - 6 сот + гараж + ЦК от 9,54 млн. КПТ готов. Загляните на просмотр!




Гостиница на 2 часа.
Ежедневная уборка 100% кондиционирование. Своя парковка. Боулинг/бильярд.

ХАРАКТЕРИСТИКИ И ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ:

- помещение расположено на 1 этаже 4-этажного здания
- 2 входные группы, свободная планировка
- площадь торгового зала 183,5 м²
- высота потолков 3,8 м
- отдельно стоящее нежилое здание

КОММУНИКАЦИИ: центральное водоснабжение, вентиляция, кондиционирование, ОПС, выделенная эл. мощность - 15 кВт

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОКРУЖЕНИЕ: Помещение расположено в историческом, культурном и административно-деловом центре города, в пешей доступности от метро, торговых центров, объектов культуры.

Затратный подход

ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ													Этажность: от 4 до 6 • Высота, м: до 5,5		КС-6А		
ОПИСАНИЕ:						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											
Количество этажей: от 4 до 6 Высота этажа до 5,5 м						ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты											
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruO3.11.000.0069										от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*De Luxe	руб. на 1 м³	19 163			
ruO3.11.000.0070										от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*Premium	руб. на 1 м³	16 055			
ruO3.11.000.0071										от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*Standard	руб. на 1 м³	12 898			
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕКРЫТИЯ, САНТЕХ КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ ГИПСО-БЕТОННЫЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, ЭЛЛИПСОИДНЫЕ ЛОДЖИИ	ПРОСЫМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКТИВНОЕ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ (ЛИФТЫ)	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1121,7 5,85%	300,3 1,57%	2902,4 15,15%	509,2 2,66%	758,6 3,98%	2950,6 15,40%		240,6 1,26%	1120,9 5,85%	2103,7 10,98%	496,4 2,59%	934,7 4,88%	2021,8 10,55%	344,9 1,80%	2770,7 14,46%	72,5 0,38%	514,5 2,68%	19163,4 100,00%
1121,7 6,99%	300,3 1,87%	2902,4 18,08%	305,5 1,90%	758,6 4,72%	1475,3 9,19%		160,4 1,00%	700,6 4,36%	1577,8 9,83%	496,4 3,09%	872,4 5,43%	2113,7 11,17%	295,6 1,84%	2473,9 15,41%	45,3 0,28%	455,1 2,83%	16054,8 100,00%
1121,7 8,70%	300,3 2,33%	2902,4 22,50%	254,6 1,97%	758,6 5,88%	737,6 5,72%		80,2 0,62%	560,5 4,35%	1051,9 8,16%	496,4 3,83%	623,1 4,83%	1409,2 10,93%	197,1 1,53%	1979,1 15,34%	29,6 0,23%	395,8 3,07%	12897,9 100,00%

ИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016

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

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

КОТЕЛЬНЫЕ													Высота, м: 7,75		КС-4		
ОПИСАНИЕ:													СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные / кирпичные				
Топливо — антрацит, каменные и бурые угли													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / металлоконструкции				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																	
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / железобетонный																	
КАРКАС — Сборный железобетонный / стальные металлоконструкции																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.19.000.0039													*1000		Исполн	руб. на 1 м³	6 039
ruПЗ.19.000.0040													*3000		Исполн	руб. на 1 м³	4 541
ruПЗ.19.000.0041													*5000		Исполн	руб. на 1 м³	4 468
ruПЗ.19.000.0042													*10000		Исполн	руб. на 1 м³	3 116
ruПЗ.19.000.0043													*30000		Исполн	руб. на 1 м³	2 946
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ БОКСОВЫХ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕГОРОДКИ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ РАБОТЫ	ОТДЕЛКА ВНЕШНЯЯ И КОММУНИКАЦИОННЫЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1026,65 17,00%	905,80 15,00%	603,89 10,00%	60,31 1,00%	422,70 7,00%	543,54 9,00%		724,57 12,00%	241,46 4,00%	483,11 8,00%	60,41 1,00%		386,56 6,40%	289,83 4,80%	241,46 4,00%	48,37 0,80%	6038,67 100,00%	
499,56 11,00%	726,58 16,00%	454,13 10,00%	45,33 1,00%	1044,43 23,00%	272,42 6,00%		454,05 10,00%	227,12 5,00%	136,31 3,00%	45,51 1,00%		254,27 5,60%	190,80 4,20%	158,87 3,50%	31,72 0,70%	4541,09 100,00%	
714,83 16,00%	625,54 14,00%	402,12 9,00%	44,69 1,00%	1027,60 23,00%	178,76 4,00%		312,77 7,00%	134,01 3,00%	268,03 6,00%	134,01 3,00%		250,25 5,60%	187,74 4,20%	156,38 3,50%	31,35 0,70%	4468,09 100,00%	
280,46 9,00%	498,57 16,00%	311,61 10,00%	31,22 1,00%	810,23 26,00%	155,81 5,00%		405,11 13,00%	124,65 4,00%	124,65 4,00%	31,16 1,00%		137,07 4,40%	102,85 3,30%	85,64 2,75%	17,20 0,55%	3116,22 100,00%	
294,61 16,00%	441,91 15,00%	294,61 10,00%	29,53 1,00%	913,47 31,00%	88,32 3,00%		147,39 5,00%	206,28 7,00%	88,32 3,00%	29,45 1,00%		164,98 5,60%	123,69 4,20%	103,05 3,50%	20,64 0,70%	2946,25 100,00%	

ЯИИ

ПРОМЫШЛЕННЫЕ СООРУЖЕНИЯ 2016

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

КОТЕЛЬНЫЕ ДЫМОВАЯ ТРУБА													Высота, м: 7,75		КС-9		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																	
- Дымовая труба металлическая на железобетонном фундаменте																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ7.01.010.0078															Исполн	руб. на 1 сооружение	763 617

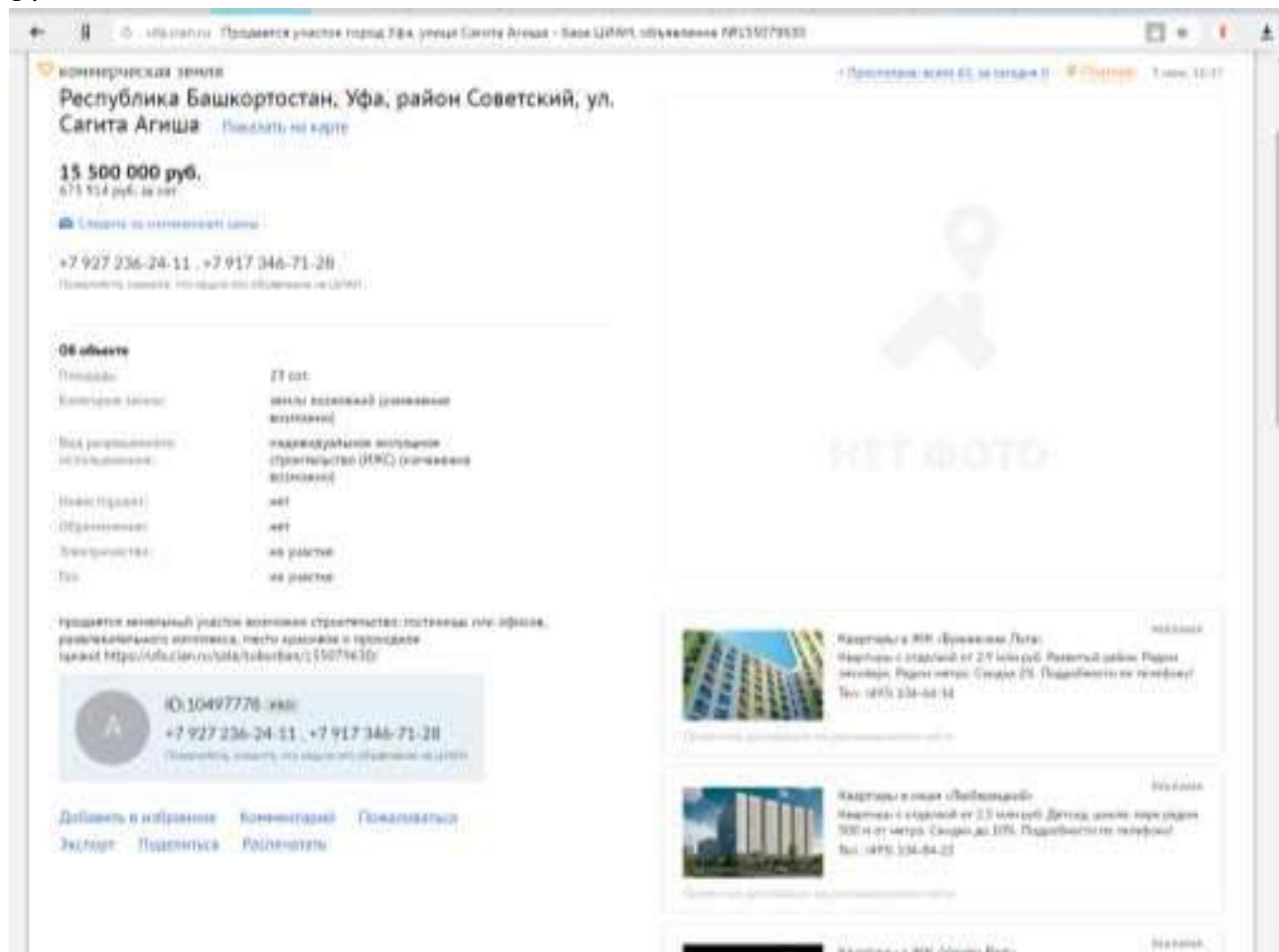
ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016

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

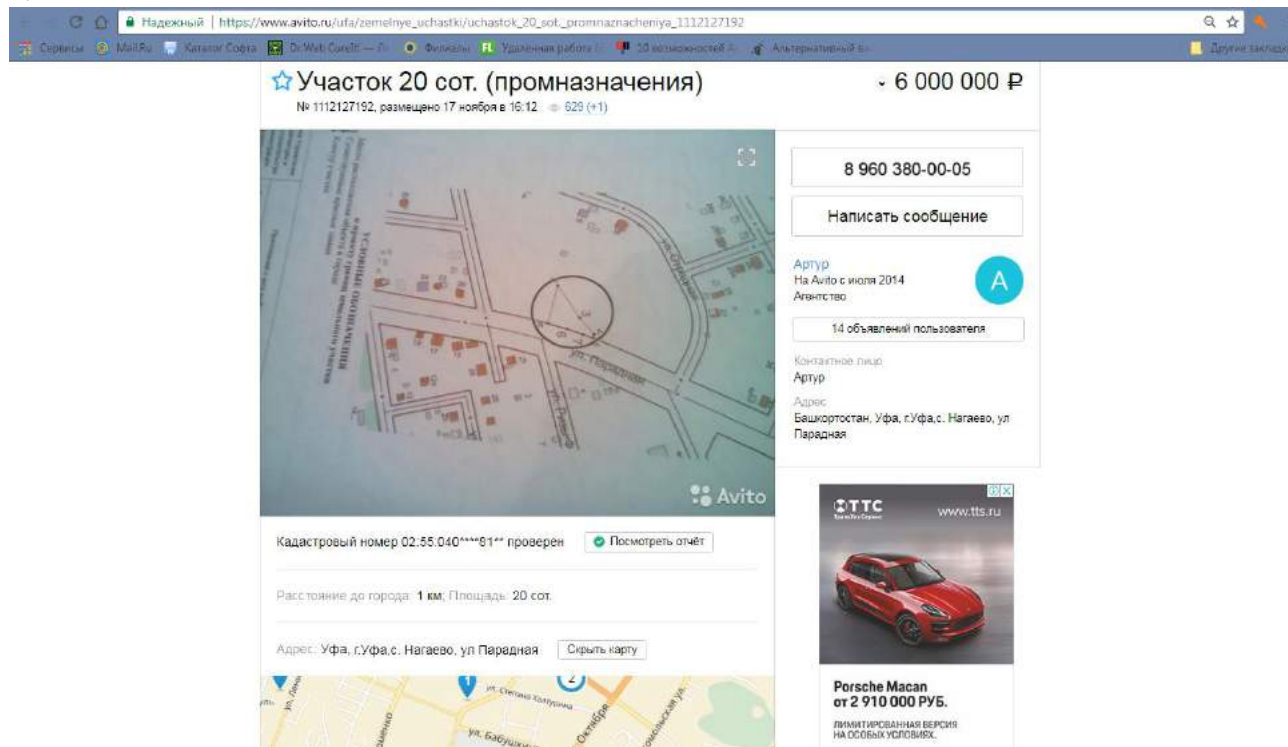
СКЛАД МАСЛА ТАРНОГО ХРАНЕНИЯ													Высота, м: 7,75		КС-1		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:													СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные				
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные сваи / монолитный железобетонный													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Асбестоцементные листы / металлоконструкции				
Остальные описания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

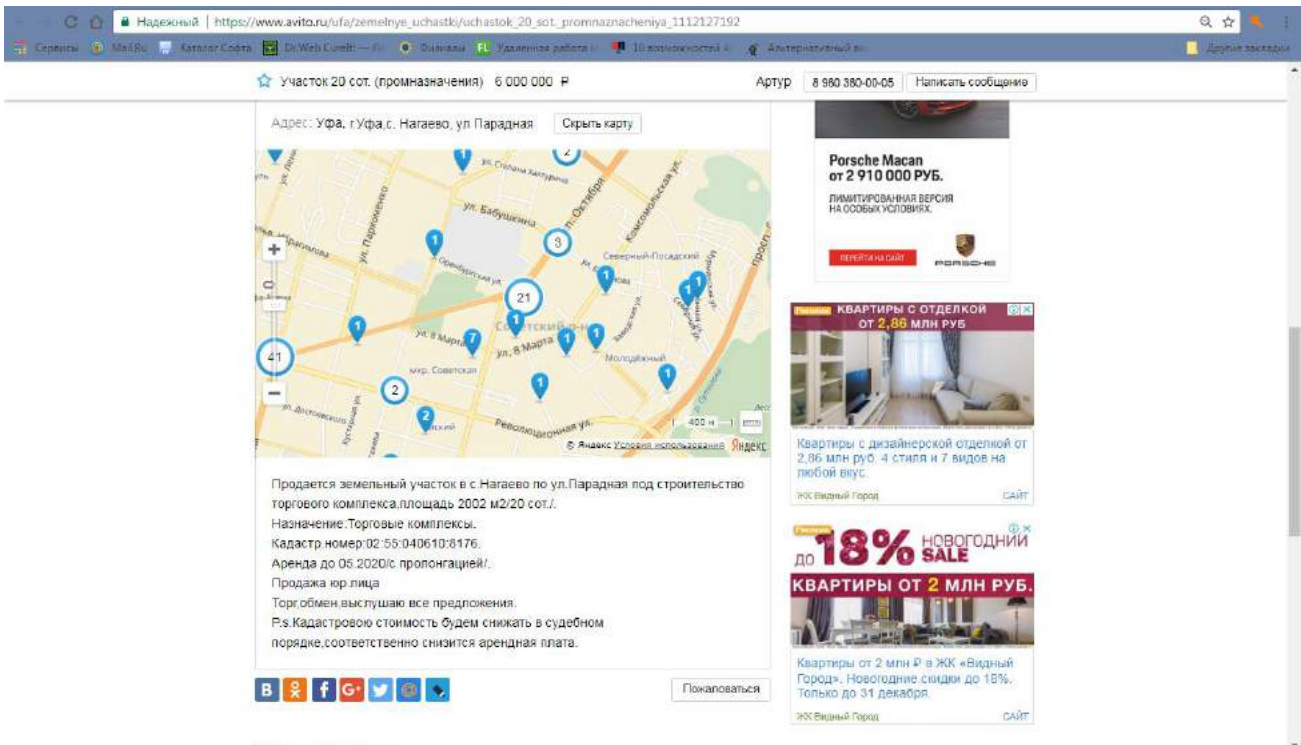
Аналоги ЗУ

1.

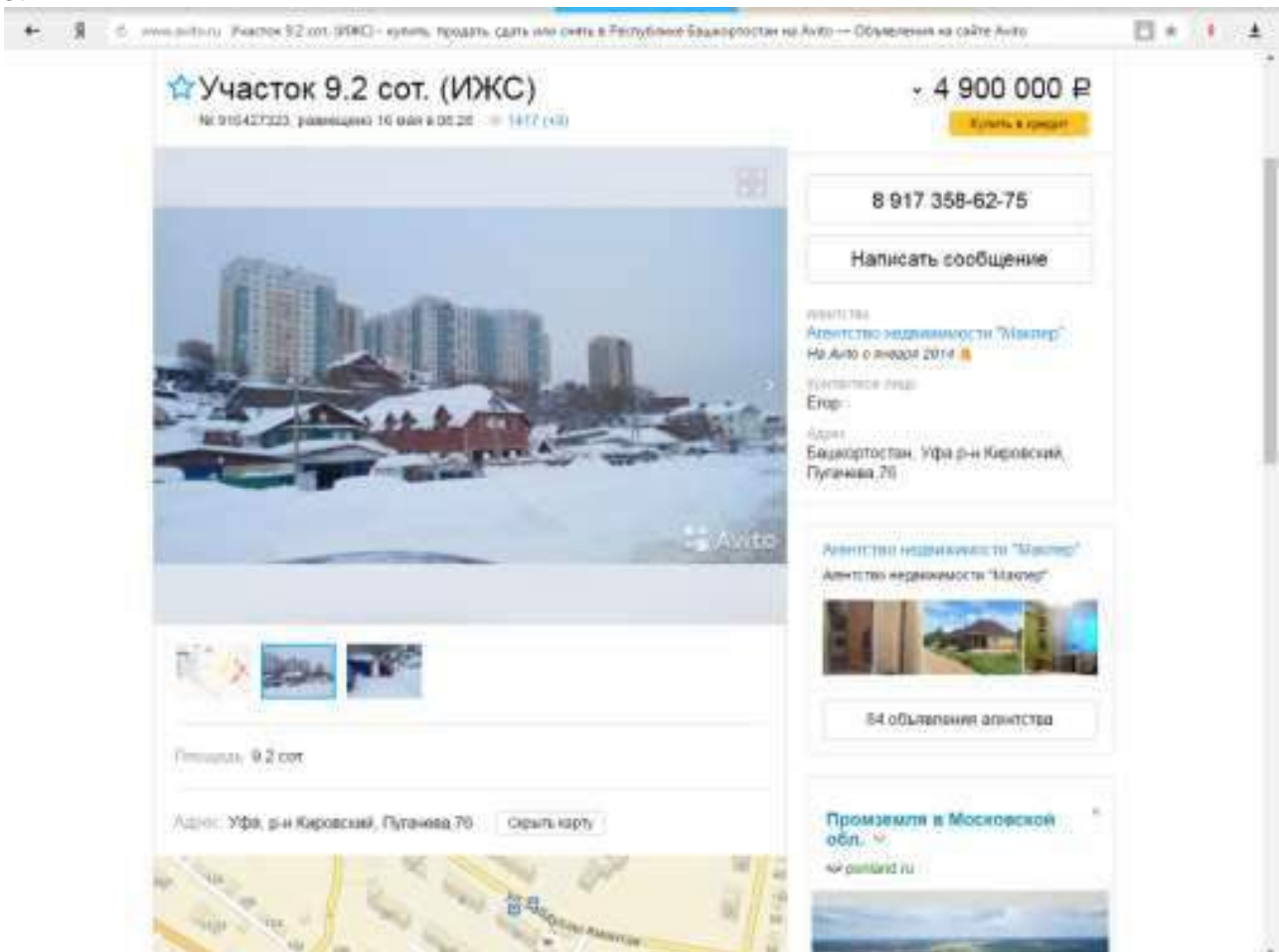


2.





3.



Аналоги используемые в обзоре рынка


Продажа

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torg_pomescheniya_po_ul_bakalinskaya_31_979337315

Свернуть | Mail.Ru | Каталог Софта | Dr.Web CureIt! | Файлз | Удаленная работа | 10 возможностей | Альтернативный в... | Другие закладки

★ Продажа торг. помещения по ул. Бакалинская, 31 + 19 800 000 ₽

№ 979337315, размещено 27 ноября в 10:15 582 (+1)



8 961 357-36-36

Написать сообщение

Агентство недвижимости ТЕОРЕМА
На Avito с марта 2013
Агентство

Контактное лицо
Регина Исмагилова

Адрес
Башкортостан, Уфа р-н Кировский,
Бакалинская улица, 31

Площадь: 180 м²

Адрес: Уфа, р-н Кировский, Бакалинская улица, 31 Скрыть карту


Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torg_pomescheniya_po_ul_bakalinskaya_31_979337315

Свернуть | Mail.Ru | Каталог Софта | Dr.Web CureIt! | Файлз | Удаленная работа | 10 возможностей | Альтернативный в... | Другие закладки

★ Продажа торг. помещения по ул. Бакалин... 19 800 000 ₽ Регина Исмагилова 8 961 357-36-36 Написать сообщение

Площадь: 180 м²

Адрес: Уфа, р-н Кировский, Бакалинская улица, 31 Скрыть карту



Продажа торгового помещения по улице Бакалинская, д.31. Первая линия. Удобные подъездные пути, хорошая обзорность с дороги, витринное остекление, место для рекламы со стороны ул. Бакалинская. Район с развитой инфраструктурой и высокой плотностью населения. Рядом с ТЦ ULTRA и строительным комплексом Строй Дом. Помещение располагается на первом этаже нежилого здания с отдельной входной группой. Большая парковка перед зданием и на крыше. В настоящее время помещение арендует сеть магазинов. Площадь: 180.00

Элитная уютная квартира в центре Москвы. Срочная продажа Площадь 157 м2.
moskva-polyenka-43.com САЙТ


Низкие цены. Большой выбор. Доставка по России. Гарантия качества.
Novosbush САЙТ

Покапываться

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazhaarenda_ofis_406.6_kv_na_gubaydullina_966942591

Продажа/Аренда офис 406.6 кв на Губайдуллина 50 000 000 ₽

№ 966942591, размещено 20 ноября в 11:37 147 (+1)




8 937 152-35-32

Написать сообщение

Контактное лицо
На Avito с декабря 2012
Продавец

3 объявления пользователя

Адрес
Башкортостан, Уфа р-н Октябрьский, ул. Минигали Губайдуллина




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

Площадь 406.6 м²

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazhaarenda_ofis_406.6_kv_na_gubaydullina_966942591


Продажа/Аренда офис 406.6 кв на Губай... 50 000 000 ₽ Контактное лицо 8 937 152-35-32 Написать сообщение




Площадь 406.6 кв
Аренда 228.000 руб за месяц «коммунальные в счет аренды не входят»
Быстрый доступ к "Салаватке"

Первый этаж
8 кабинетов

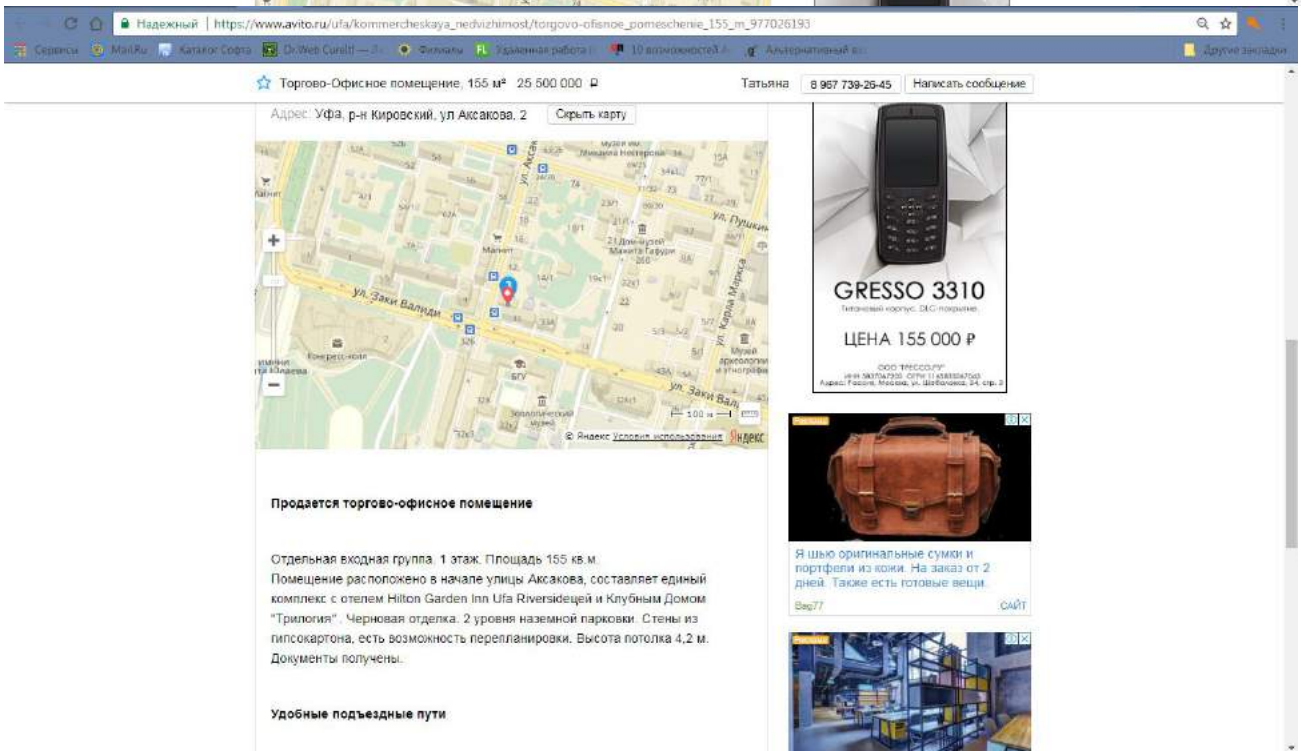
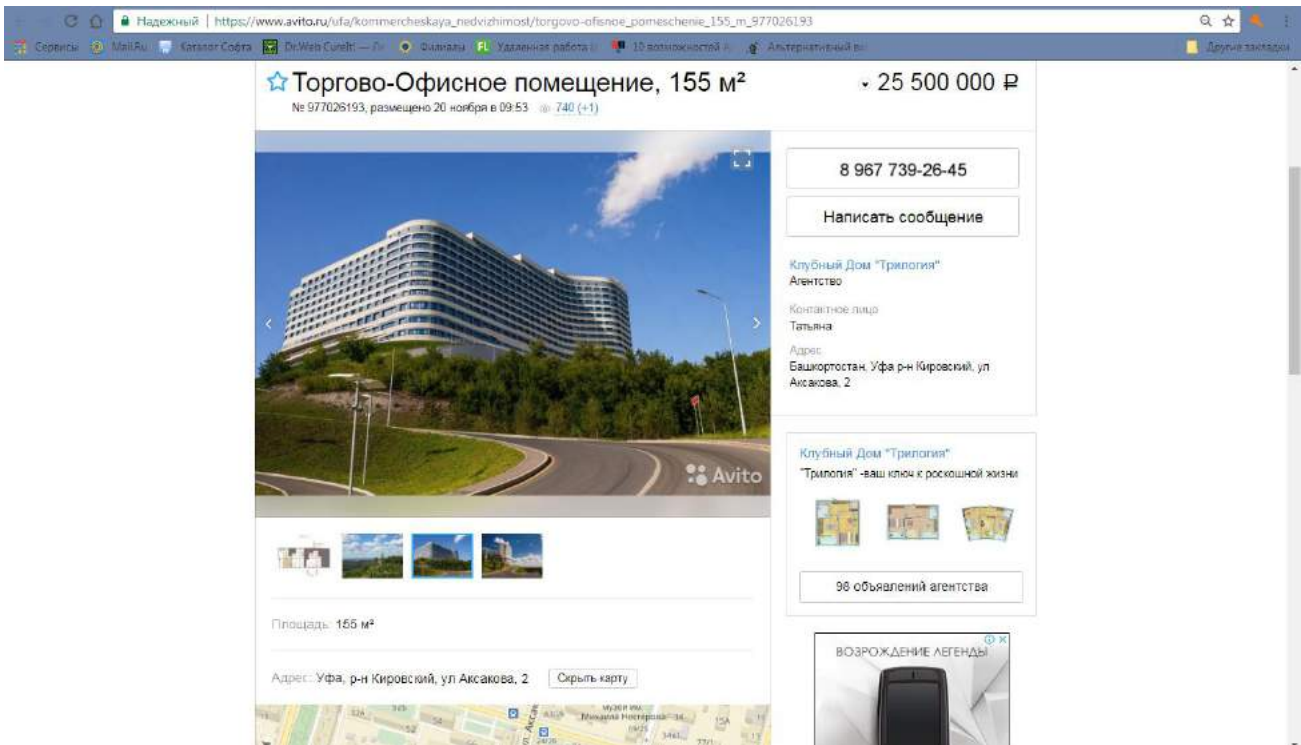
Также имеется два зала из которых можно переделать в кабинеты.
Кабинет начальника - сан узел, душ, зеркальная спальная, вытяжки, приточки, бронированные стеклопакеты, тревожная кнопка
Столовая с кухней - отдельный сан узел, кладовая, на кухне плита, два холодильника, посудомойка, имеет отдельный вход/выход
Стекланный коридор (имеет отдельный вход/выход) так же с сан узлом
Отопляемый гараж (открывается от пульта)
Парадный - зал секретаря, зал ожидания
Конференц зал
Вторая комната ожидания
Хол - стены сделанный из тонированного стекла



Дома и квартиры с видом на море недорого
rost-sochi.ru




100 м² **2,62** млн.руб
Дом 100 м² + участок 7 соток + чистовая отделка за 2,62 млн.руб.
Дом.Мастер ПОДАТЬ ЗАЯВКУ



Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_103.5_m_v_tsentre_ufy_913911786

Офисное помещение, 103.5 м² в Центре Уфы 13 455 000 ₽

№ 913911786, размещено 20 ноября в 07:32 1933 (+1)



8 963 137-63-69

Написать сообщение

Управляющая компания "Аркада"
На Avito с декабря 2013
Агентство

Контактное лицо:
Вадим

Адрес:
Башкортостан, Уфа р-н Кировский,
Верхнеторговая пл. 4

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

94 объявления агентства


Рассрочка на 12 месяцев при покупке мебели МЕТОД

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_103.5_m_v_tsentre_ufy_913911786



Офисное помещение, 103.5 м² в Центре Уфы 13 455 000 ₽

Вадим 8 963 137-63-69 Написать сообщения

Адрес: Уфа, р-н Кировский, Верхнеторговая пл. 4 Скрыть карту



Продается офисное помещение площадью 103,5 кв.м., расположенное на 2 этаже 21этажного комплекса "Верхняя торговая Residence". Свободная планировка. Помещение расположено в историческом центре г. Уфы, Верхнеторговая площадь-4 (Гостиный Двор).

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_239.2_m_tsentr_gostinyy_dvor_917595661

Офисное помещение, 239.2 м² центр Гостиный Двор

№ 917595661, размещено 3 ноября в 17:14 • 1675 (+1)

31 096 000 ₽

8 963 137-63-69

Написать сообщение

Управляющая компания "Аркада"
На Avito с декабря 2013
Агентство

Контактное лицо:
Вадим

Адрес:
Башкортостан, Уфа р-н Кировский, верхнеторговая пл 4

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

94 объявления агентства


Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_239.2_m_tsentr_gostinyy_dvor_917595661

Офисное помещение, 239.2 м² центр Гос... 31 096 000 ₽

Вадим | 8 963 137-63-69 | Написать сообщение

Площадь: 239.2 м²

Адрес: Уфа, р-н Кировский, верхнеторговая пл 4 [Скрыть карту](#)



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

Дом сдан!

ТОЛЬКО В ДЕКАБРЕ
СКИДКИ НА КВАРТИРЫ
500 000 ₽

Малая Финляндия SRV

Сумки, клатчи из натурального оленя и козы – отличный подарок на НГ. Заходите и выбирайте.

Ассесор [Сайт](#)

Надежный | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/154560757/>

Офис в торгово-офисном комплексе Треугольник (130)
 Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, ул. Менделеева, 130 [Показать на карте](#)

10 000 000 руб.
 100 000 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 347 225-61-22, +7 347 225-69-53 [В избранное](#)

Пожалуйста, обратите внимание, что наши объявления не ЦИАН!

Об объекте


Площадь:	100 м²
Этажи:	5 из 7
Высота потолков:	3.30 м

Торгово-офисный комплекс «130»

Подъездов:	1900
Класс:	A
Общая площадь:	21 991.8 м²
Участок:	1.58 га
Назначение:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Система пожаротушения:	сипхализация
Лифты:	1

Продается офисное помещение в БЦ Треугольник на 5 этаже по ул. Менделеева д. 130. Помещение находится на перекрестке ул. Менделеева Бакалинская и Степана Кузнецова. Идеально расположено относительно транспорта Бакалинская - Республиканская детская клиническая больницы - ТК Корольев - Тюменские озонБонити - общая площадь 537.7 кв.м. Возможно покупка отдельных кабинетов площадью 107.6 кв.м., 109.5 кв.м., 75.1 кв.м., 66.4 кв.м., 100 кв.м., 97.7 кв.м., 59.5 кв.м., 159.9 кв.м. - черновая отделка - парковка 50 мест - Бизнес-центр Треугольник - высота потолка 2.8 м - входная группа со стороны улицы Бакалинская - 5 этажи - удобная планировка - лифты Офис - ремонт выполнен в местах общего пользования - приточная система через турникет - вытяжное остекление - шикарный вид из окна.

КОНТИНЕНТ [info](#)
 +7 347 225-61-22, +7 347 225-69-53



Надежный | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/155141380/>

Офис
 Республика Башкортостан, Уфа, район Ленинский, ул. Ленина, 33/1 [Показать на карте](#)

15 600 000 руб.
 150 000 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 347 225-61-91 [В избранное](#)

Пожалуйста, обратите внимание, что наши объявления не ЦИАН!

Об объекте

Площадь:	104 м²
Этажи:	1 из 6

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	104 м²

Продается к продаже офис 104 кв.м отдельный вход, 1 этаж, ул. Ленина, д.33/1. Чистовая отделка, санузел. Штукатурка, выделенная на 2 автомобиля.

Рядом остановка общественного транспорта
 Рядом ТК Гелерия АРТ, ПАО «Башнефть», МТС-Банк, гостиничный комплекс «Башкирия».

Район гор. Уфы с высокой деловой активностью и покупательной способностью населения. [Циан ID: https://ufa.cian.ru/sale/commercial/155141380/](https://ufa.cian.ru/sale/commercial/155141380/)

Центр коммерческой недвижимости [info](#)
 +7 347 225-61-91

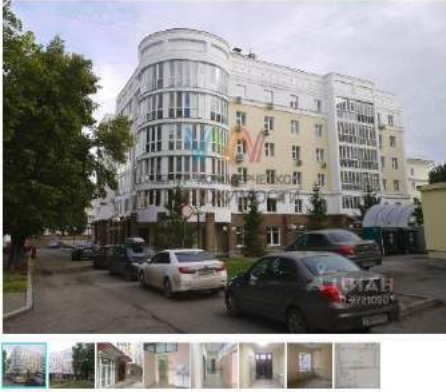
Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Имя

Email Номер телефона

Телефон +7

Текст



Надежный | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/163284686/>

торговая площадь в торгово-офисном комплексе на ул. Бакалинская, 31
Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, Бакалинская ул., 31 Показать на карте

17 880 000 руб.
 99 334 руб. за м²

Слайды за изменением цены

+7 347 214-93-37 В избранное

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

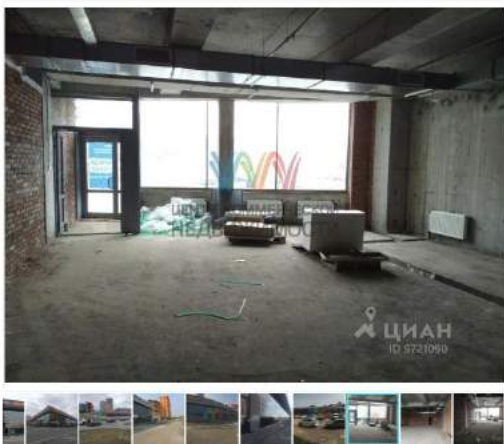
Площадь:	180 м²
Этаж:	1 из 1

Торгово-офисный комплекс «на ул. Бакалинская, 31»

Год постройки:	2015
Линия домов:	первая
Общая площадь:	6 163,3 м²
Участок:	5 га
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Арендаторы:	Стройдом

Предлагается торговое помещение по ул. Бакалинская 31. Планировка свободная. Черновая отделка. Первый этаж. Отдельная входная группа с ул. Бакалинская. Выделенная парковка на территории торгового центра и вдоль фасада. Удобное местоположение, высокий авто и пешеходный трафик. Торговая галерея является продолжением торговой зоны центра "Ультра" +НДС.

Центр коммерческой недвижимости (ИЖО)
 +7 347 214-93-37



Надежный | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/165884636/>

офис
Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, ул. Октябрьской Революции, 78 Показать на карте

22 230 000 руб.
 93 200 руб. за м²

Слайды за изменением цены

+7 347 225-63-95 В избранное

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	247 м²
Этаж:	2 из 5

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	247 м²

Офисное помещение в бизнес центре представительского класса по ул. Октябрьской революции 78 (район "Мемориал Дружбы").

Площадь помещения 247 кв.м., расположена на втором этаже.

Обновленная качественная отделка: потолочное покрытие - "Грифель", покрытие стен - вагонка/дерево, напольное покрытие - керамогранит. Высота потолка 3,2м.


Приточно-вытяжная система вентиляции. Кондиционирование.

Уникальное местоположение с точки зрения локации относительно основных транспортных магистралей города.

Доступ в здание через пункт охраны.

Центр коммерческой недвижимости (ИЖО)
 +7 347 225-63-95

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами



Надежный | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/8599882/>

офис
 Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, ул. Менделеева [Показать на карте](#)

30 300 000 руб.
 100 000 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 347 225-65-69, +7 347 225-69-23 [В избранное](#)

Помните, мы хотим, чтобы наш сайт было удобно на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 303 м²
 Этаж: 1 из 3

О здании

Общая площадь: 303 м²

Продается офисное помещение 303 кв.м. по ул. Менделеева. Расположено в торгово - офисном центре на первом этаже, отдельная входная группа, планировка свободная, черновая отделка.

Квартал Недвижимость [PRG](#)
 +7 347 225-65-69
 +7 347 225-69-23



Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Имя

E-mail Номер телефона

Телефон +7

Телефон

ЦИАН ID 9722998

Надежный | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/163631774/>

Недвижимость в Уфе > Коммерческая > Продажа офисов в Уфе > Ленинский > Центр (Ленинский район) > улица Чернышевского

[Изменить условия](#) [Подписаться на похожие](#)

офис
 Республика Башкортостан, Уфа, район Ленинский, ул. Чернышевского, 71 [Показать на карте](#)

70 000 000 руб.
 127 273 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 347 214-93-37 [В избранное](#)

Помните, мы хотим, чтобы наш сайт было удобно на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 550 м²
 Этаж: 1 из 3

О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание
 Общая площадь: 550 м²

Продается уникальный объект в центре города общей площадью 550 кв.м. Исторически в здании располагалась усадьба Вавиловых. Дом отреставрирован, получено свидетельство о праве собственности. Этажность 3. Два независимых входа. Высота потолка 3,07. Расположен на первой линии ул. Чернышевского 71 в деловом и историческом центре города.

Центр коммерческой недвижимости [PRG](#)
 +7 347 214-93-37

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Имя




ЦИАН ID 9721099

Надежный | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/154560640/>

офис в торговом-офисном комплексе Треугольник (130)
 Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, ул. Менделеева, 130 [Показать на карте](#)

82 160 000 руб.
 130 000 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 347 225-67-25, +7 347 225-69-53 [В избранное](#)

Пожалуйста, обратите внимание, что наши это объявление на ЦИАН

Об объекте


Площадь:	632 м²
Этаж:	7 из 8
Высота потолков:	3,30 м

Торгово-офисный комплекс «130»

Год постройки:	1900
Класс:	A
Общая площадь:	21 991,8 м²
Участок:	1,58 га
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Система пожаротушения:	решетчатая
Лифты:	1

Продается офисное помещение на красной линии по ул. Менделеева, 130. Помещение находится на перекрестке ул. Менделеева и Кувykiна. Недалеко располагается остановка транспорта УФСДМ, сеть аптек Алтенький дарю, сеть кулинарий Пещка, сеть магазинов мужской одежды Пещка, Уралский банк Сибирский Ресурс, ресторан Балкан гриль, гостиничный комплекс Ирмень-Опель, торгово-развлекательный комплекс Юрмента, кафе-бар Без Эмпи, магазин трикотаж и текстиль для дома Дарю, туристическая фирма Столица, салон Цветы от Ольги, магазин Вектор Техника. Особенности - общая площадь 632 кв.м, 7,8 этаж - кабинетная система - черновая отделка - планировка свободная, перепланировка возможна. Цена: <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/154560640/>

КОНТИНЕНТ (ИП)
 +7 347 225-67-25, +7 347 225-69-53



Надежный | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/155724762/>

Недвижимость в Уфе > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Уфе > Кировский > Старая Уфа > улица Степана Кувykiна

[Изменить условия](#) [Подписаться на похожие](#)

торговая площадь
 Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, ул. Степана Кувykiна, 35/1 [Показать на карте](#)

98 000 000 руб.
 109 485 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 347 225-67-25, +7 347 225-69-53 [В избранное](#)

Пожалуйста, обратите внимание, что наши это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	895,1 м²
Этаж:	1 из 3


О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	895,1 м²

Продается помещение общественного питания на красной линии по ул. Степана Кувykiна, д.35/1. Помещение отдельно стоящее находится на перекрестке ул. Степана Кувykiна и Батырская. Недалеко располагается остановка транспорта Институт приборостроения. Технические особенности- площадь 895,1 кв.м- своя парковка - шагбаум - банкетные залы расположены на 3 этажах общей площадью 278,8 кв.м- ремонт в итальянском стиле- входная группа выходит на ул. Степана Кувykiна

КОНТИНЕНТ (ИП)
 +7 347 225-67-25, +7 347 225-69-53

Пожалуйста, обратите внимание, что наши это объявление на ЦИАН



торговая площадь в торгово-развлекательном центре Ирмель
 Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, ул. Менделеева, 137 [Показать на карте](#)

110 000 000 руб.
 157 143 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 347 225-67-25, +7 347 225-69-53 [В избранное](#)



Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 700 м²
 Этаж: 1 из 3

Торгово-развлекательный центр «Ирмель»

Год постройки: 1983
 Линия домов: первая
 Класс: B
 Общая площадь: 51 550 м²
 Участок: 4,18 га
 Категория: действующий
 Вентиляция: приточная
 Кондиционирование: центральное
 Система пожаротушения: сигнализация
 Лифты: 2
 Эскалаторы: 4
 Арендаторы: Эльдорадо, Спортмастер, Карусель, Ларес, Детский бум, Остин, Магнит, Ададас, Л'Этуаль

торговая площадь **110 000 000 руб.** **КОНТИНЕНТ**
+7 347 225-67-25, +7 347 225-69-53


[Об объекте](#) [На карте](#)

Продается отличное помещение с самым большим пешеходным и автомобильным трафиком в Зеленой роще. Расположение: продается торговое помещение на красной линии по ул. Менделеева, д.137. Помещение находится на перекрестке ул. Менделеева и Бакалинская. Недалеко располагается остановка транспорта ТРК Ирмель. О помещении - общая площадь 700 кв.м - огромный трафик пешеходный и автомобильный - красная линия - парковка - свободная планировка - отдельное здание - входная группа выходит на ул. Менделеева. По близости располагаются такие компании как сеть аптек Аптечный двор, сеть кулинарий Пышка, сеть магазинов мужской одежды Пеплос, Уральский банк, Сбербанк России, ресторан Балкан гриль, гостиничный комплекс ИрмельОтель, торгово-развлекательный комплекс Ирмель, кафе-бар Бен Эмир, магазин трикотажа и текстиля для дома Дарья, туристическая фирма Столица, салон Цветы от Ольги, магазин Электрон О нас. Наша компания имеет многолетний опыт работы на рынке коммерческой недвижимости. Для вас мы работаем 24/7. Мы гарантируем чистоту и надежность сделки, полное юридическое сопровождение и согласование ваших условий с собственником. Низкая комиссия! Звоните сейчас и забронируйте просмотр совершенно бесплатно, пока предложение актуально!

КОНТИНЕНТ PRO
 +7 347 225-67-25, +7 347 225-69-53
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#) [Распечатать](#)

[КАРТА](#) [ПАНОРАМЫ](#) [ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)



офис

Республика Башкортостан, Уфа, район Октябрьский, ул. Менделеева, 164 [Показать на карте](#)

140 000 000 руб.
90 033 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 347 225-61-24 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 1 555 м²
Этаж: полуподвал

О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание
Общая площадь: 1 555 м²



Адрес: Уфа, Октябрьский район, ул. Менделеева, д. 170
Этаж: 1, 2
Назначение: многофункциональное

Площадь: Общая проектная площадь - 1555,6 кв.м.
1 этаж: 814,3 кв.м
2 этаж: 741,3 кв.м
Состояние: черновая отделка

Высота потолка: 4,1 м на всех уровнях

Планы помещений: свободный план

+ Просмотров: всего 9, за сегодня 1 Платное вчера, 23:00

офис

[Об объекте](#) [На карте](#)


140 000 000 руб. **Центр коммерческой недвижимости**
+7 347 225-61-24

Входные группы: 3 отдельные входные группы с первого этажа

Коммуникации: отопление: не подключено; электроснабжение: дана точка подключения без внутренней разводки, мощность по заявке до 350кВт; водоснабжение: точка подключения в прилегающем помещении, не разведено; канализация: две точки слива, не разведено; вентиляция: имеется сквозной шлюз на крышу для организации вентиляционных каналов, не разведено;

Система пожаротушения: спринклерная система пожаротушения, пожарные гидранты.

Окружение: в непосредственной близости находится знаковый для города объект ипподром "Ахбузат", а так же семейный торговый центр, действующий в Уфе, ТРК Планета.

 **Центр коммерческой недвижимости** PRO

+7 347 225-61-24

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Имя

Email Номер телефона

Текст

Заинтересовало ваше предложение, просьба прислать дополнительную информацию.

Даю согласие на обработку персональных данных

Надежный | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/154560627/>

офис
 Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, ул. Менделеева, 138/1 [Показать на карте](#)

150 000 000 руб.
 151 516 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)


+7 347 225-60-21, +7 347 225-69-53 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Об объекте
 Площадь: 990 м²
 Этаж: 1 из 4

О здании
 Тип здания: отдельно стоящее здание
 Общая площадь: 990 м²

Продажа офисного отдельностоящего особняка на улице Менделеева, здание изначально строилось под размещение компании, поэтому было предусмотрено 2 парочные площадки под охраной, своя столовая и тренажерный зал на цокольном этаже, на входе охранник.

КОНТИНЕНТ 
 +7 347 225-60-21, +7 347 225-69-53
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)

Надежный | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/165342409/>

офис в торгово-деловом комплексе Александровский пассаж
 Республика Башкортостан, Уфа, район Ленинский, ул. Карла Маркса, 20/80 [Показать на карте](#)

249 200 000 руб.
 100 000 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 347 214-93-37 [В избранное](#)



Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте
 Площадь: 2 492 м²
 Этаж: 3 из 5
 Высота потолков: 3 м

Торгово-деловой комплекс «Александровский пассаж»
 Год постройки: 2006
 Класс: А
 Общая площадь: 13 099,5 м²
 Участок: 0,23 га (в аренде)
 Категория: действующий
 Вентиляция: приточная
 Кондиционирование: центральное

Офисное помещение в бизнес центре класса В+ "Александровский пассаж".

ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ:
 Площадь: 2492 кв.м.
 Этаж: 3,4,5, мансарда (отдельный блок подъезд 1)
 Входная группа, оборудованный СКУД, холл представительского уровня, охрана 24/7
 Отделка: чистовая отделка хорошего качества, система кондиционирования
 План помещения: комбинированный, план может быть изменен под задачи арендатора, на этаже собственный сан. узел
 Высота потолка: 3м

Надежный | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/166914983/>

офис
Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, ул. Карла Маркса, 56 [Показать на карте](#)

280 000 000 руб.
 134 293 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 347 225-68-06, +7 347 225-69-53 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Об объекте
 Площадь: 2 085 м²
 Этаж: 4 из 4

О здании
 Тип здания: отдельно стоящее здание
 Общая площадь: 2 085 м²

Продается Бизнес Центр Айгуль - здание расположено по адресу ул. Карла Маркса д. 56 общая площадь здания 2085 кв.м. есть арендатор доходность 7.5% годовых срок окупаемости объекта 13.3 лет (с учетом расходов по обслуживанию и налога на имущество) Арендная ставка 2 045 712 руб. Без комм. платежа, с техобслуживание климатом и охраной.

Континент РЭО
 +7 347 225-68-06, +7 347 225-69-53
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Побавить в избранное](#) [Комментарий](#)



+ Просмотров: всего 1, за сегодня 1 [Полное](#) 29 ноя, 14:20

ЦИАН ID 9769054

Надежный | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/163899425/>

офис в офисном здании на ул. Кирова, 27/1
Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, ул. Кирова, 27/1 [Показать на карте](#)

130 272 000 руб.
 86 000 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 347 214-94-90, +7 347 225-69-16 [В избранное](#)


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте
 Площадь: 1 357 м²
 Этаж: 1 из 3

Офисное здание «на ул. Кирова, 27/1»
 Год постройки: 1990
 Класс: B
 Общая площадь: 1 357 м²
 Участок: 0,11 га
 Категория: действующий
 Вентиляция: приточная
 Кондиционирование: центральное
 Система пожаротушения: сигнализация

Продажа офиса в административно деловой части города. Удобные подъездные пути, хорошая обзорность с дороги, развитая инфраструктура района. Отдельностоящее трехэтажное здание. Соседство банки, финансовые компании, ДК Нефтяник, ТРАНСНЕФТЬ, гостиница Башкортостан, кафе, рестораны, офисные центры и т.д. Отделка чистовая, выполнен ремонт под баню. Общая площадь - 1357 м2 расположена на трех этажах 1,2,3.

Теорема РЭО
 +7 347 214-94-90, +7 347 225-69-16
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



- Просмотров: всего 0, за сегодня 0 [Полное](#) 29 ноя, 11:50

ЦИАН ID 10396690

Надежный | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/157951644/>

торговая площадь в торговом-офисном комплексе Весна
 Республика Башкортостан, Уфа, район Октябрьский,
 ул. Маршала Жукова, 5/2 [Показать на карте](#)

146 000 000 руб.
 119 036 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 347 214-93-38, +7 347 225-65-42 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 1 229,9 м²
 Этаж: 1 из 3


Торгово-офисный комплекс «Весна»

Год постройки: 2012
 Типа домов: первая
 Общая площадь: 8 015 м²
 Участок: 0,2 га
 Категория: действующий
 Арендаторы: Сабантуй, Белая Техника, Магнит Косметик

Продается торговое помещение площадью 1229,9 кв.м. по адресу ул. Жукова 5/2 Октябрьский р-н. Активный пешеходный и автомобильный трафик. Крупный жилой массив. Баиррам - договор аренды заключен на 10 лет с 2013 года. арендная плата 1140 р/м 1 этаж, 570 р/м подвал - Нежилые здания - Площадь 1 этажа 1018,2 кв.м /1140 руб. за кв.м - Площадь цоколя 211,7 кв.м /570 руб. за кв.м - Общий вход в ЦУ - Сборная планировка - Зона выгрузки - Дебаркадер - Центральная система кондиционирования - Приточно-вытяжная вентиляция - ОПС - Наземный паркинг на 40 машиномест - Все коммуникации центральные Окружение ТСК Весна, Сбербанк, Банк Русский стандарт, Моссиббанк, Офис-центр, супермаркет Сабантуй, ресторан Саоя компания

Много Метров [view](#)
 +7 347 214-93-38, +7 347 225-65-42

ЦИАН ID 9730072



Надежный | <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/169067007/>

торговая площадь
 Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, ул.
 Пушкина, 110 [Показать на карте](#)

55 000 000 руб.
 183 334 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 347 225-65-40, +7 347 225-69-53 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 300 м²
 Этаж: 1 из 2


О здании

Тип здания: административное здание
 Общая площадь: 300 м²

Продается отдельно стоящий дом в парке им. Аксакова, ул. Пушкина, 110/1. 2 этажа + подвал, площадь 210+100 кв.м. Помещение спроектировано под ресторан или кафе, имеет свободную планировку, в подвале предусмотрена зона разгрузки и готовки. Земля под зданием в собственности. Замощенная территория вокруг здания может быть использована под летнее кафе, террасу или не капитальное строение всевозможного назначения. Возможна сдача в аренду.

КОНТИНЕНТ [PRO](#)
 +7 347 225-65-40, +7 347 225-69-53
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ЦИАН ID 9769054



Аренда

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_neдвижимost/torgovoe_pomeschenie_203_m_1031530283


Торговое помещение, 203 м²

№ 1031530283, размещено вчера в 13:31 (13)

380 000 ₪ в месяц
Залог 380 000 ₪

8 937 333-01-33

Написать сообщение



КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость Агентство

Контактное лицо
Коммерческий отдел

Адрес
Башкортостан, Уфа р-н Кировский, г. Уфа, ул. Менделеева 137

КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость

Никакой комиссии для клиентов. Мы найдем дом для вашего Бизнеса!
Работаем 24/7, более 2000 объектов на нашем сайте. Звоните!

531 объявление агентства

Площадь: 203 м²

Адрес: Уфа, р-н Кировский, г. Уфа, ул. Менделеева 137 [Посмотреть карту](#)

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_neдвижимost/torgovoe_pomeschenie_50 лет СССР_230_m_1068468881

Торговое помещение, 50 лет СССР, 230 м²

№ 1068468881, размещено 13 ноября в 06:33 (4)

1 500 ₪ в месяц за м²
Без залога

8 905 181-85-85

Написать сообщение



КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость Агентство

Контактное лицо
Коммерческий отдел

Адрес
Башкортостан, Уфа р-н Октябрьский, ул. 50 лет СССР, 41

КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость

Никакой комиссии для клиентов. Мы найдем дом для вашего Бизнеса!
Работаем 24/7, более 2000 объектов на нашем сайте. Звоните!


531 объявление агентства

Площадь: 220 м²

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_50 лет_sssr_230 м²_1 500 руб в месяц за м²_Коммерческий отдел

Торговое помещение, 50 лет СССР 230 м² 1 500 руб в месяц за м² Коммерческий отдел 8 905 181-85-85 Написать сообщение

Адрес: Уфа, р-н Октябрьский, ул 50 лет СССР 41 Скрыть карту



АРЕНДА ТОРГОВОГО ПОМЕЩЕНИЯ

РАСПОЛОЖЕНИЕ ::


Торговое помещение 1,2,3 этаж, а так же цоколь, на каждом этаже от 220 до 280м.кв. по улице 60 лет СССР 41. Помещение находится на красной линии! Высокая транспортная доступность, высокая проходимость. Наличие транспортной парковки и остановки общественного транспорта во все части города в двух шагах. Вблизи сильный якорь "Макдоналдс"

О ПОМЕЩЕНИИ ::

Торговой свободной планировки, есть возможность снять любой из этажей, а так же целиком, слу, вода. Витражные окна максимально наполняют помещение дневным светом и визуально расширяют пространство. Имеются все необходимые инженерные коммуникации. Отдельная входная группа также создает удобство доступа к помещению.

Яндекс
Что происходит в Уфе?
Узнать

Продажа арендного бизнеса
soverent.ru/арендный-бизнес




Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_po_adresu_g. уфа_ул_пархомен

Торговое помещение по адресу: г. Уфа, ул. Пархомен 2 500 руб в месяц за м² Без запора

№ 992898572, размещено вчера в 10:29 682 (+11)

8 905 353-45-45

Написать сообщение



КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость Агентство

Контактное лицо: Филипов Артем Петрович

Адрес: Башкортостан, Уфа р-н Советский, Пархоменко улица, 156

КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость

Никакой комиссии для клиентов. Мы найдем дом для вашего Бизнеса! Работаем 24/7, более 2000 объектов на нашем сайте. Звоните!

531 объявление агентства


Площадь: 44 м²

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

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_po_adresu_g_ufa_ul_parkhomen_992898572

Торговое помещение по адресу: г. Уфа, у... 2 500 ₪ в месяц за м² Филипп Артем Петрович 8 905 353-45-45 Написать сообщение

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




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

Технические особенности:

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


531 объявление агентства



Квартитры в самом сердце парка

Арендный бизнес от 11 млн. руб.!

soverent.ru/арендный-бизнес



Рынок Дарост

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_89_m_torgovyiy_tsentr_yay_1041448695

Торговое помещение, 89 м², Торговый центр яй 2 000 ₪ в месяц за м² Без залога

№ 1041448695, размещено вчера в 10:27 1355 (+15)



8 905 181-85-85

Написать сообщение

КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость
Агентство

Контактное лицо
Коммерческий отдел

Адрес
Башкортостан, Уфа р-н Советский, Пархоменко улица, 156

КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость
Низкой комиссии для клиентов. Мы найдем дом для вашего Бизнеса!
Работаем 24/7, более 2000 объектов на нашем сайте. Заходите!


531 объявление агентства

Площадь: 89 м²

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_89_m_torgovy_tsentr_yay_1041448695

Торговое помещение, 89 м², Торговый ц... 2 000 в месяц за м² Коммерческий отдел 8 905 181-85-85 Написать сообщение

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



ПОМЕЩЕНИЕ В ТОРГОВОМ ЦЕНТРЕ, РЯДОМ ЛЕНТА


:: РАСПОЛОЖЕНИЕ ::

Сдается торговое помещение в БЦ ЯЙ по ул. Пархоменко, д. 156. Помещение находится на перекрестке ул. Пархоменко и Ибрагимова. Недалеко располагается остановка транспорта Метрополитанская. Помещение на первом этаже рядом с входом в продуктовый гипермаркет Лента. Это увеличивает покупательскую способность и трафик.

:: О ПОМЕЩЕНИИ ::


Помещение общей площадью 89 кв.м. подходит под торговую деятельность, свободная планировка. Ремонт свежий, помещение светлое, оборудованное всеми необходимыми для работы коммуникациями. Можно заезжать и работать!

:: О НАС ::



Арендный бизнес окупится быстро!

sovetent.ru/arendnyy-biznes

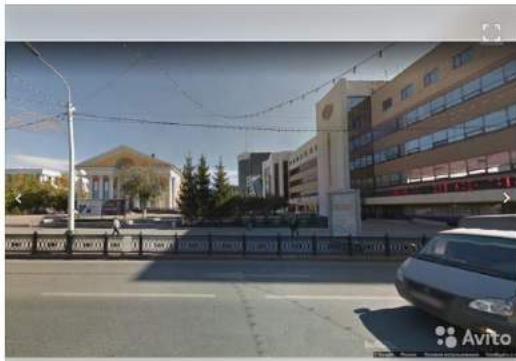


Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_lenina_321_286_m_1119488586

Помещение, Ленина 32/1, 286 м² № 1119488586, размещено 26 ноября в 15:27 236 (+9) 514 800 Р в месяц Залог 514 800 Р

8 905 181-85-85

Написать сообщение



КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость Агентство

Контактное лицо
Коммерческий отдел

Адрес
Башкортостан, Уфа р-н Кировский, ул. Ленина 32/1

КОНТИНЕНТ - коммерческая недвижимость
Риэлторская комиссия для клиентов. Мы найдем дом для вашего Бизнеса!
Работаем 24/7, более 2000 объектов на нашем сайте. Звоните!

531 объявления агентства


Площадь: 286 м²

Адрес: Уфа, р-н Кировский, ул. Ленина 32/1 Скрыть карту


Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_lenina_321_286_m_1115488586

Помещение, Ленина 32/1, 286 м² 514 900 ₽ в месяц Коммерческий отдел 8 905 181-85-85 Написать сообщение

Адрес: Уфа, р-н Кировский, ул. Ленина 32/1 Скрыть карту




531 объявление агентства



Дом 100м² за 2,62 млн руб

Дом: участок, 7 соток + чистовая отделка! Посмотреть дом!




Квартиры в самом сердце парка

Сдается в аренду помещение свободного назначения по адресу г. Уфа, ул. Ленина 32/1, в данный момент там находится "Альфа банк". Площадь 286 кв м, находится в самом центре города в окружении банков, музеев, администрации республики Башкортостан. Очень высокий пешеходный и автомобильный трафик. Наличие парковки до 15 мест.

Площадь 286 кв м
 Планировка свободная
 Высокий потолок 3 м
 Чистовая отделка
 Кондиционеры
 2 входные группы
 Парковка до 15 мест

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_60_170_m_959173391

Торговое помещение, 60 -170 м² 2 000 ₽ в месяц за м² № 959173391, размещено 25 ноября в 07:49 552 (+3) Залог 2 000 ₽



8 917 358-59-45

Написать сообщение

ООО Шатлык
 На Avito с декабря 2012
 Агентство

3 объявления пользователя


Контактное лицо
 Мария Александровна

Адрес
 Башкортостан, Уфа р-н Кировский, ул. Степана Кувшикина, 18

Площадь: 60 м²

Адрес: Уфа, р-н Кировский, ул. Степана Кувшикина, 18 Посмотреть карту

Предлагаем в аренду торговые площади в ТЦ «Шатлык-Люкс», на 1 этаже. Красная линия, большой пешеходный и автомобильный трафик. Удобная парковка.




Квартиры в самом сердце парка

Покажетесь

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svolobodnogo_naznacheniya_800_m_1025787027

Помещение свободного назначения, 800 м² 3 000 ₪ в месяц за м² Без залога

№ 1025787027, размещено 15 ноября в 07:46 1947 (+5)



8 917 363-37-17

Написать сообщение

Фирма
На Avito с октября 2012
Агентство

9 объявлений пользователя


Контактное лицо
Дарья

Адрес
Башкортостан, Уфа р-н Ленинский, ул Чернышевского, 69

Кадастровый номер 02:55:010****5** проверен [Посмотреть отчет](#)

Площадь 800 м²

Финские домики и беседки с тротуаром




Тепло в любую

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svolobodnogo_naznacheniya_800_m_1025787027

Помещение свободного назначения, 800 м² 3 000 ₪ в месяц за м² Дарья 8 917 363-37-17 Написать сообщение

Адрес: Уфа, р-н Ленинский, ул Чернышевского, 69 [Скрыть карту](#)



Продается или сдается в аренду 3-х этажное отдельно стоящее здание общей площадью 794,3 кв. м., возможна аренда отдельных помещений. Здание расположено в историческом и деловом центре города на пересечении улиц Карла Маркса и Чернышевского. Высокий пешеходный трафик, в шаговой доступности остановка общественного транспорта. Соседство ТДК Александровский пассаж, ТРК Галерея ART, шотландский ресторан McHighlander, БЦ Капитал и многое другое. Идеально подходит под офис, ресторан, медицинский центр.

Поделиться

Похожие объявления


погоду
Гарантия 5 лет.
Установка 4 часа.

КОТА ИЛИ БЕСЕДКА

Гостиница на 3 часа.
Ежедневная уборка 100% кондиционированность. Своя парковка. Боюкюйте.

Арендный бизнес от 11 млн. руб.1

soverent.ru/арендный-бизнес



Франк Директ

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovogo_pomescheniya_v_tsume_1077768417

Аренда торгового помещения в цуме

№ 1077768417, размещено 14 ноября в 17:22 | 118 (14)

395 345 Р в месяц
Без залога, без комиссии

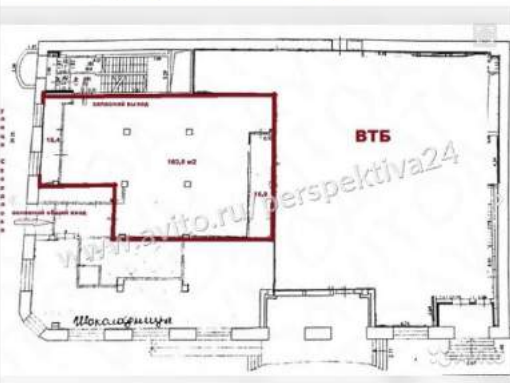
8 937 859-38-04

Написать сообщение

«Перспектива24» - федеральный оператор недвижимости
На Avito с сентября 2014
Агентство

Контактное лицо:
Елена Терес

Адрес:
Башкортостан, Уфа р-н Кировский, Уфа, Карла Маркса улица, 23



Площадь: 214 м²


Адрес: Уфа, р-н Кировский, уфа, Карла Маркса улица, 23

«Перспектива24» - федеральный оператор недвижимости
70 новостроек по цене застройщиков и ниже! 15 банков-партнеров. Ипотека 8%, 1 месяц - средний срок продажи объектов.

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovogo_pomescheniya_v_tsume_1077768417

Аренда торгового помещения в цуме 395 345 Р в месяц Елена Терес 8 937 859-38-04 Написать сообщение

Адрес: Уфа, р-н Кировский, Уфа, Карла Маркса улица, 23
Скрыть карту



ХАРАКТЕРИСТИКИ И ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ:

- помещение расположено на 1 этаже 4-этажного здания
- 2 входные группы, свободная планировка
- площадь торгового зала 193,5 м²
- высота потолков 3,8 м
- отдельно стоящее нежилое здание

КОММУНИКАЦИИ: центральное водоснабжение, вентиляция, кондиционирование, ОПС, выделенная зп, мощность - 16 кВт

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОКРУЖЕНИЕ: Помещение расположено в историческом, культурном и административно-деловом центре города, в здании с развитой инфраструктурой и удобным расположением.

3861 объявление агентства

Дом и гараж на уч. у реки

Дом 157 м² + уч. 8-6/6 сот + гараж + ЦОГ 9,54 млн. КП готов. Загляните на просмотр!

Гостиница на 2 часа.

Смешанная усадка 100% Конфиденциальность. Своя парковка. Воинский/Ильин

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschnie_por_ul_50 лет_ssr_41_1211800709

★ Нежилое помещение пор ул. 50 лет СССР 41

№ 1211800709, размещено 14 ноября в 11:01 | 656 (+4)

349 500 ₪ в месяц
Залог 349 500 ₪

8 937 335-06-01

Написать сообщение

Центр коммерческой недвижимости
На Avito с апреля 2012
Агентство

Контактное лицо
Лямец Татьяна

Адрес
Башкортостан, Уфа р-н Октябрьский, 50 лет СССР ул 41 б

Центр коммерческой недвижимости
Профессиональная помощь в покупке/продаже и аренде помещений для любой коммерческой деятельности. Более 1500 объектов недвижимости в нашей базе


365 объявлений агентства

Площадь: 233 м²

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschnie_por_ul_50 лет_ssr_41_1211800709

★ Нежилое помещение пор ул. 50 лет СССР... 349 500 ₪ в месяц Лямец Татьяна | 8 937 335-06-01 | Написать сообщение

Адрес: Уфа, р-н Октябрьский, 50 лет СССР ул 41 б | Скрыть карту





сдается в аренду нежилое помещение в отдельно стоящем здании по адресу: г.Уфа, Октябрьский район, ул. 50 лет СССР, д. 41 б
технические параметры: отдельная входная группа, 2 этаж, площадь 233 кв. м., витражное остекление, высота потолка 3 м
приточно-вытяжная вентиляция, интернет беспроводной;
коммуникации централизованные, газовое отопление, собственная котельная; электроэнергия до 50 кВтчас

окружение: на первом этаже Магазин "Точка" и аптека "Фармленд"; в соседних зданиях - ресторан МакДональдс, Театр Нур, букмекерская контора "23531", цветочный магазин, офисы автострахования и агентство недвижимости

Дополнительные преимущества: высокий пешеходный трафик 6 000 человек в сутки.

ТВОЯ ПОБЕДА ИЗ ЗИМЫ В ЛЕТО
ЗАБРОНИРОВАТЬ БИЛЕТЫ

Проектирование и остекление зимних садов под ключ
Horizonov | УЗНАТЬ ЦЕНУ

Земельные участки

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_1039670472


Участок 11 сот. (промназначения) 12 500 000 ₽

№ 1039670472, размещено 20 ноября в 10:47 (+11)

Кадастровый номер 02.55.011***** проверен [Посмотреть отчет](#)

Площадь: 11 сот.

Адрес: Уфа, р-н Кировский, ул. Пугачева [Скрыть карту](#)



8 917 471-13-81

[Написать сообщение](#)

300X
На Avito с марта 2017
Продавец

1 объявление пользователя

Адрес:
Башкортостан, Уфа р-н Кировский, ул. Пугачева

Рассчитай КАСКО за 2 мин.

Узнай стоимость КАСКО за 2 мин. и оформи полис онлайн


КРАСНАЯ ЛИНИЯ... СРОЧНО продается участок 11 соток, в собственности, под автосервис, автозаправку, автомойку. Хороший ТОРГ.

[Покалываться](#)

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_301828336

Участок 50 сот. (промназначения) 12 500 000 ₽

№ 301828336, размещено 30 ноября в 11:48 (+9)



8 987 599-05-99

[Написать сообщение](#)

Александр
На Avito с марта 2013
Агентство


19 объявлений пользователя

Контактное лицо:
Александр

Адрес:
Башкортостан, Уфа р-н Орджоникидзевский, г. Уфа, ул. Ульяновых, 65/3

Площадь: 50 сот.

Адрес: Уфа, р-н Орджоникидзевский, г. Уфа, ул. Ульяновых, 65/3 [Скрыть карту](#)




Теплые дома из СИП панелей

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_301828336

Участок 50 сот. (промназначения) 12 500 000 ₽ Александр В 887 599-05-99 Написать сообщение

Адрес: Уфа, р-н Сурдзонкидзевский, г. Уфа, ул. Ульяновых, 65/3
Скрыть карту



Собственник продает земельный участок. Местонахождение: г. Уфа, ул. Ульяновых, 65/3, от Колхозного рынка 500 м. Имеется свидетельство о праве собственности. На территории дорога асфальтирована, все коммуникации: вода, электричество, канализация, теплофикационная вода, интернет, телефония Уфанет. Все коммуникации в собственности. В настоящее время в 150 м находится действующая ж/д ветка. В 2011 г. на территории земельного участка заходило 3 топливные ж/д ветки. В 2012 г. они были демонтированы и сданы на металлолом. Есть возможность все 3 ж/д ветки восстановить и узаконить их в собственность, т.к. они конечные (ж/д тупик). Цена 250000 рублей за 1 сотку. В окружении ТРЦ Меркурий, Колхозный рынок, Восьмизатанка, улицы Первомайская, Кольцевая.

Теплые дома из СИП панелей

Сборка СИП дома от 7 дней

HotWell Оставить заявку

АСТРАХАНСКАЯ ЧЕРНАЯ ИКРА

Забыли черную икру?

Черная икра премиум качества за 20 тысяч рублей. Доставка курьером по МОК - бесплатно.

АКЦИЯ


УЧАСТОК С ДОМОМ

490 000 ₽

Участок с домом в Московской области всего за 490 тысяч рублей

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot_promnaznacheniya_1176962802

Участок 29 сот. (промназначения) 45 000 000 ₽ № 1176962802, размещено 20 ноября в 09:25 397 (+7)



Площадь: 29 сот.

Адрес: Уфа, р-н Ленинский, ул. Коммунистическая, 51 Скрыть карту

8 917 781-22-50

Написать сообщение

«Квартал - Недвижимость»
На Avito с сентября 2012
Агентство

Контактное лицо:
виталий

Адрес:
Башкортостан, Уфа р-н Ленинский, ул. Коммунистическая, 51


«Квартал - Недвижимость»
Вторичная, первичная и коммерческая недвижимость. Являемся официальными партнерами большинства банков и застройщиков.

1062 объявления агентства

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot_promnaznacheniya_1176962602

Участок 29 сот. (промназначения) 45 000 000 ₽

виталий 8 917 781-22-50 Написать сообщение



Предлагаем Вам рассмотреть возможность приобретения проекта строительства административного здания в квартале № 421, ограниченного улицами: Коммунистическая, Чернышевского, М. Карима и Ленина:

Описание объекта:
 Общая площадь здания - 5185, 22 кв. м.;
 Площадь земельного участка - 2 981 кв. м.;
 5 этажей и подземный паринг;
 Парковка на 51 м/м: в т.ч. подземный паркинг 22 м/м.

Текущая ситуация по проекту:
 Площадка подготовлена под строительство: снесены старые постройки, вывезен весь строительный мусор, территория огорожена забором из профнастила;
 Построена и введена в эксплуатацию трансформаторная подстанция 2 БКТП - 630 кВА, Свидетельство о государственной регистрации прав от 13.04.2015 г. № 02-04/101-04/2011/037/2015-9936/1.


Получены следующие технические условия:

1. ОАО «Газ Сервис» - ТУ № 1065 от 30.06.2008г. на 124, 65 тыс. м3/год;
2. МУП «Уфаводоканал» - ТУ 13-3/17 от 17.01.2008г. на подключение к сетям водоснабжения канализации с расходом воды 9 м3 /сут.;
3. ООО «БашРЭС» - ТУ 146/1-2501-868-153/СПП от 24.04.2009г. на присоединение электроустановок к эл. сетям 6 кв, подтвержденная отпуская мощность от подстанции 160 кВт;

Стоимость - 45 млн.р.


Строим СИП дома на века!
 Надежные дома от производителя

HotWell [Оставить заявку](#)



Я шью оригинальные сумки и портфели из кожи. На заказ от 2 дней. Также есть готовые вещи.

Ваша [САЙТ](#)




Купить Фары OPEL - Огромный выбор.

AUTOON [САЙТ](#)

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_12_1_sot_promnaznacheniya_860677310

Участок 12.1 сот. (промназначения) 5 000 000 ₽

№ 860677310 размещено 7 ноября в 14:15 1670 (+15)



8 905 005-29-24


Написать сообщение

Недвижимость - Актив
 На Avito с июня 2011
 Агентство

6 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Салават Юсупович

Адрес:
 Башкортостан, Уфа р-н Кировский, мкр. Колгуевский

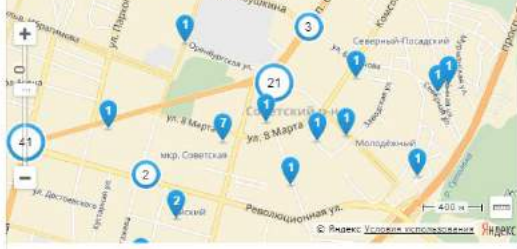


Площадь: 12.1 сот.

Адрес: Уфа, р-н Кировский, мкр. Колгуевский [Скрыть карту](#)

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_12.1_sot._promnaznacheniya_850677310

Участок 12.1 сот (промназначения) 5 000 000 ₽ Салават Юпаевич 8 905 005-29-24 Написать сообщение




Выгодное и единственное предложение. Низкая цена.
 Продаются два смежных участка общей площадью 1205 кв. м. Территория огорожена бетонными блоками ФЭС. Останутся в подарок.
 Привлекательное место для расположения торгового центра, торгово-сервисного здания, многоквартирного малоэтажного жилого дома, автокомплекса с подземным паркингом, сервисом и мойкой в крупном жилом массиве по ул. Файзи Гаскарова
 Как вариант: Цокольный этаж - сервисно-бытовые услуги: химчистка, банный комплекс и др.
 1 этаж - продуктовый супермаркет. Очень выгодно сдать крупным федеральным и региональным сетям: Магнит, Пятёрочка, Монетка, Красное & Белое, Байрам, Полушка и др. Рядом в шаговой доступности супермаркеты и другие сервисно-бытовые компании отсутствуют.
 2 этаж - частный детский сад, салон красоты и др.
 Выигрышное предложение при высоком дефиците подобных земельных участков.
 Рассмотрю варианты обмена на недвижимость, автомобиль с соответствующей доплатой.
 Звоните, пишите.

Не покупай полис КАСКО
 Полис не уберёт цены в Тбилиси! Рассчитай КАСКО за 5 минут.

Adidas Кроссовки Stan Smith Winter
 adidas.ru

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1112127192

Участок 20 сот. (промназначения) ~ 6 000 000 ₽ № 1112127192, размещено 17 ноября в 16:12 629 (+1)



8 960 380-00-05
 Написать сообщение

Артур
 На Avito с июля 2014
 Агентство
 14 объявлений пользователя

Контактное лицо:
 Артур
 Адрес:
 Башкортостан, Уфа, г.Уфа, с. Нагаево, ул. Парадная

Кадастровый номер 02:55:040***81** проверен Посмотреть отчет

Расстояние до города - 1 км, Площадь - 20 сот.

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


TTC
 www.tts.ru

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

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

Участок 20 сот. (промназначения) 6 000 000 ₽

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



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

Назначение: Торговые комплексы.

Кадастр номер: 02.55.040610.8176.

Аренда до 06.2020/с пролонгацией!.

Продажа юр лица

Торговым выслушаю все предложения.

Р.з Кадастровую стоимость будем снижать в судебном порядке, соответственно снизится арендная плата.

Пожалуйста

Porsche Macan от 2 910 000 РУБ.
ЛИМИТИРОВАННАЯ ВЕРСИЯ НА СОСЫБЫ УСЛОВИЯМ.

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ ОТ 2,86 МЛН РУБ

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


до 18% НОВОГОДНИЙ SALE
КВАРТИРЫ ОТ 2 МЛН РУБ.

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

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_14.9_sot_promnaznacheniya_1000159418

Участок 14.9 сот. (промназначения) 25 000 000 ₽

№ 1000159418, размещено 9 ноября в 12:26 721 (+11)



8 917 349-88-94

Написать сообщение

Юлия
На Avito с января 2012
Агентство

26 объявлений пользователя

Контактное лицо
Юлия

Адрес
Башкортостан, Уфа р-н Октябрьский,
Республика Башкортостан, Уфа, улица Академика Королева, 25

Площадь: 14.9 сот.


Адрес: Уфа, р-н Октябрьский, Республика Башкортостан, Уфа, улица

Бренд №1 в каминной печи
Tulikivi

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_14.9_sot_promnaznacheniya_1000159418

Участок 14.9 сот. (промназначения) 25 000 000 ₽ ЮЛИЯ 8 917 349-88-94 Написать сообщение

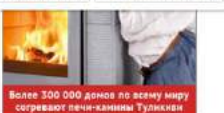
Адрес: Уфа, р-н Октябрьский, Республика Башкортостан, Уфа, улица Академика Королева, 25 Скрыть карту



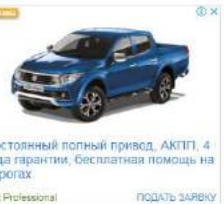
Продается земельный участок по переуступке права Аренды, 15 сот. под строительство тск Королева 25 за ЦДТ САЛЯМ Забор, геодезические и изыскательные работы сделаны, есть проект, техусловия. Кадастровый номер 02-56-020504-186 Назначение земли под предпринимательскую деятельность.

Поделиться


Похожие объявления



Более 300 000 домов по всему миру согреваот печи-камины Туликкил



Постоянный полный привод, АКПП, 4 года гарантии, Бесплатная помощь на дорогах.
Fiat Professional ПОДАТЬ ЗАЯВКУ



Готовый дом 81.8 м2 со всеми коммуникациями от 4.3 млн./руб. Новая рига, 40 км от МКАД
ЖК "Берег песочной" САЙТ


Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1191551979

Участок 10 сот. (промназначения) 9 800 000 ₽

№ 1191551979, размещено 3 ноября в 13:03 240 (+3)

Площадь: 10 сот.

Адрес: Уфа, р-н Ленинский, Базисный проезд Скрыть карту



Продается земельный участок 10 соток для проектирования и строительства станции технического обслуживания автомобилей с автоматикой.

Поделиться

8 987 583-08-88

Написать сообщение

Агентство недвижимости Профи
На Avito с марта 2011
Агентство

Контактное лицо
Ярослав

Адрес:
Башкортостан, Уфа р-н Ленинский, Базисный проезд

Агентство недвижимости Профи
Профи-даваем недвижимое!!!

65 объявлений агентства

Другие объявления агентства Агентство недвижимости Профи

БИНБАНК

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_promnaznacheniya_1107345045

Участок 7 сот. (промназначения) 1 500 000 ₽

№ 1107345045, размещено 3 ноября в 07:40 287 (+4)

Кадастровый номер 02.56.040****60** проверен Посмотреть отчет

Площадь: 7 сот.

Адрес: Уфа, р-н Октябрьский, Уфа, с. Нагаево, ул Смородиновая, 6 Посмотреть карту

Продается ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК в с. Нагаево квартал 11 по ул Смородиновая - 7 соток - ПОД МАГАЗИН. Дорога круглый год. Рядом постоянно проживают. Все коммуникации рядом. Вид разрешенного использования: МАГАЗИНЫ ТОВАРОВ ПЕРВОЙ НЕОБХОДИМОСТИ, УНИВЕРСАМЫ. Место на пересечении крупных дорог, в проекте города там рядом с магазином планируется аллея-бульвар, место очень удобное под магазин. Рядом кругом все живут. Есть проект магазина, согласованный и утвержденный всеми административными органами города (Администрация г.Уфы, Администрация Октябрьского района, УЖХ и т.д.). Получено разрешение на строительство магазина. Согласованный проект магазина 10*9.5, общая площадь 67 кв.м., торговая площадь 42 кв.м., в дальнейшем возможна торговля алкогольной продукцией, так как по площади размеры позволяют получить лицензию. Под фундамент вырыта траншея. Это готовый бизнес!!! Хоть пекарня, хоть магазин! Выгодный! Мы сами планировали, но так сложились обстоятельства...

[ВКонтакте](#) [Одноклассники](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Twitter](#) [Telegram](#) [WhatsApp](#) Пожаловаться

Похожие объявления

8 937 477-77-75


Написать сообщение

Роберт
На Avito с февраля 2011
Агентство P


1 объявление пользователя

Контактное лицо
Альбина

Адрес:
Башкортостан, Уфа р-н Октябрьский, Уфа, с. Нагаево, ул Смородиновая, 6



5 990 р.




5 990 р.

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_690879351







Участок 100 сот. (промназначения) 7 000 000 ₽

№ 690879351, размещено 4 ноября в 07:14 4760 (+6)



www.avito.ru/perspektiva24

Avito

Расстояние до города: 1 км; Площадь: 100 сот.

Адрес: Уфа, Войкова улица, 1 Скрыть карту

8 927 960-41-20



Написать сообщение

«Перспектива24» - Федеральный оператор недвижимости
На Avito с сентября 2014 🏆
Агентство

Контактное лицо
Александр Козаченко

Адрес:
Башкортостан, Уфа, Войкова улица, 1

«Перспектива24» - Федеральный оператор недвижимости
70 новостроек по цене застройщиков и ниже! 15 банков-партнеров. Ипотека 8%.
1 месяц - средний срок продажи объектов.





4126 объявлений агентства

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_590879351

Участок 100 сот. (промназначения) 7 000 000 ₽ Александр Козаченко 8 927 960-41-20 Написать сообщение

Адрес: Уфа, Войкова улица, 1 Скрыть карту





Продается земельный участок в Орджоникидзевском р-не, рядом с Северным автовокзалом, по адресу Войково 1, на пересечение улиц Кислородная и Пристанская. Площадь 1 Га. Назначение: для размещения промышленных объектов, в собственности.

На участке централизованная вода, газ по границе, без строений, удобный круглогодичный подъезд, участок огорожен, рядом ЖД тупик. Удобное местоположение, один собственник. Кад. номер 02:55:030325:649 (стоимость снижена!!!).

Обмен на строительные материалы, нефтепродукты, выслушаем ваши варианты...


Никакой комиссии при покупке. Звоните...

4125 объявлений агентства

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnaznacheniya_1008070815

Участок 1.7 га (промназначения) 10 000 000 ₽ № 1008070815, размещено 30 ноября в 11:27 449 (+2)



8 903 311-22-99

Написать сообщение

ОЛЕГ
На Avito с января 2013
Агентство

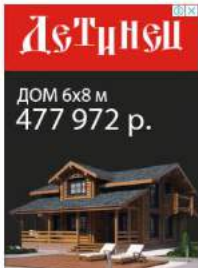
7 объявлений пользователя

Контактное лицо
Олег

Адрес
Башкортостан, Уфа р-н Октябрьский, Жукова-Сельская Богордская

Площадь: 170 сот.


Адрес: Уфа, р-н Октябрьский, Жукова-Сельская Богордская
Скрыть карту



Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnaznacheniya_1008070815

Участок 1.7 га (промназначения) 10 000 000 ₽ Опер: 8 903 311-22-99 Написать сообщение


Адрес: Уфа, р-н Октябрьский, Жукова-Сельская Богородская
Скрыть карту




Земля 1.7 Га, в городе угол ул Жукова и Сельская Богородская. Между автосалоном "Мазда" и гипермаркетом "Максидом" Участок ровный, отсыпанный. Все коммуникации. Подъездные пути, две красные линии, с Жукова-Сельская Богородская и в дальнейшем с Набережной. Обоснованный торг.

Покалываться

Похожие объявления




СКИДКИ до 50%



Я шью оригинальные сумки и портфели из кожи. На заказ от 2 дней. Также есть готовые вещи

Вез77 САЙТ




Бесплатный видеокурс для будущих владельцев домов

BAKO САЙТ

Надежный | https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_sot_promnaznacheniya_1044176967

Участок 5.5 сот. (промназначения) 25 000 000 ₽ № 1044176967, размещено 30 ноября в 09:42 942 (+1)



8 937 347-19-00

Написать сообщение

Агентство недвижимости "Партнер"
Агентство

Контактное лицо
Дмитрий


Адрес
Башкортостан, Уфа р-н Кировский, ул Кирова

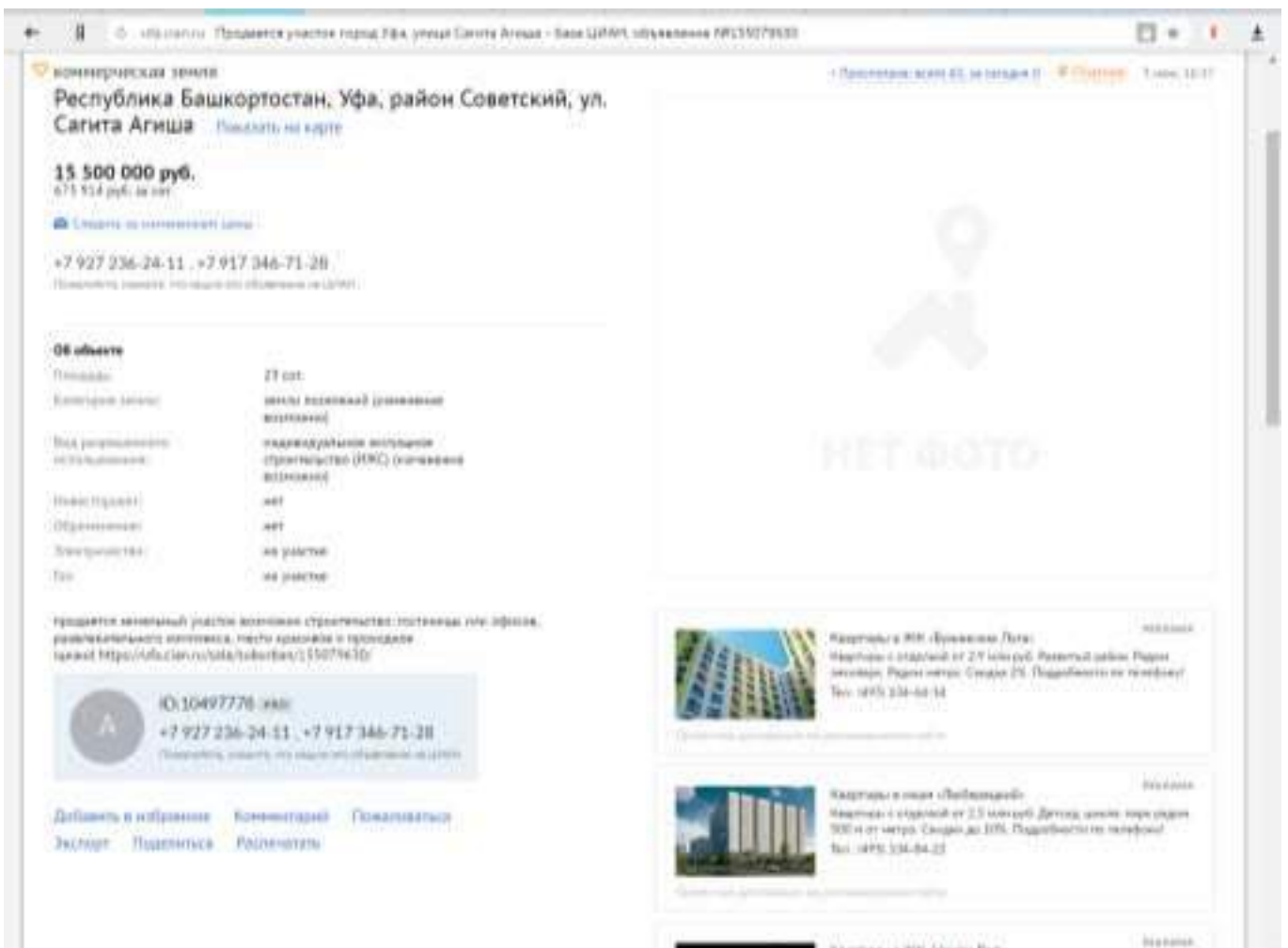
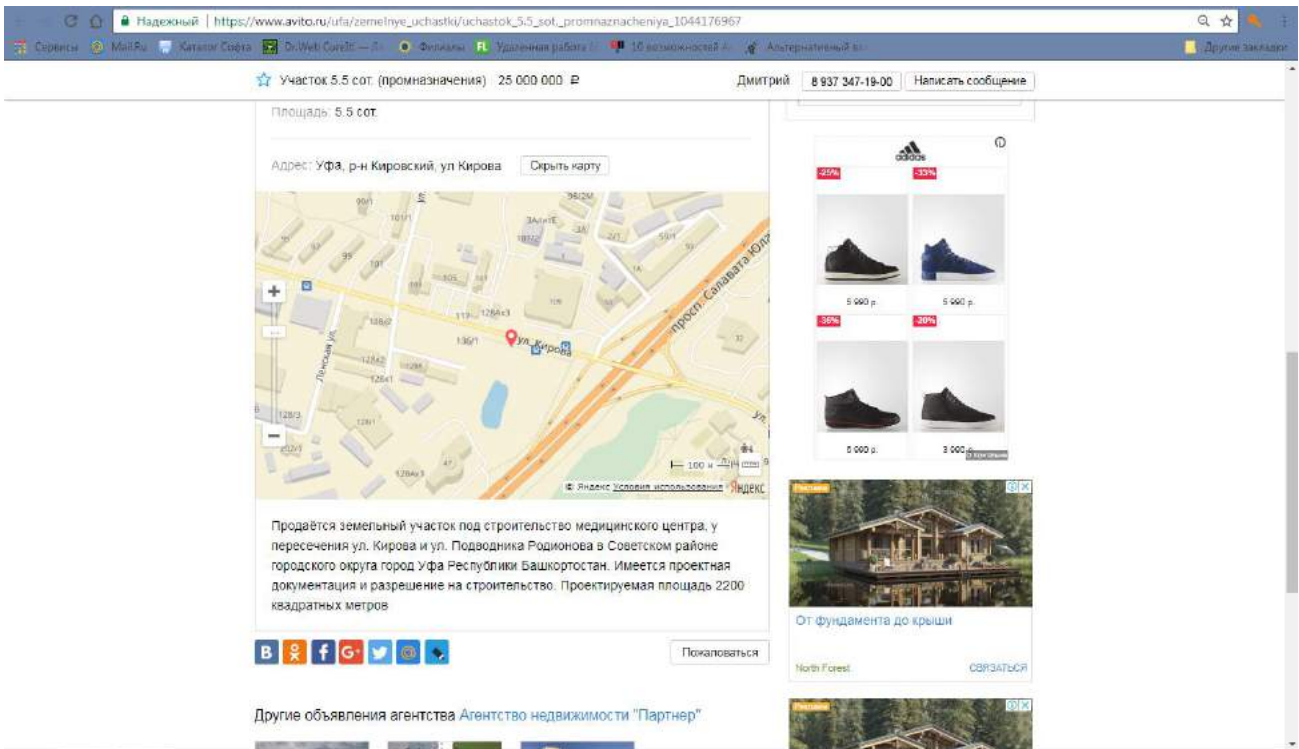
Агентство недвижимости "Партнер"
Продажа загородной недвижимости в пригороде Уфы

86 объявлений агентства

Площадь: 5.5 сот.

Адрес: Уфа, р-н Кировский, ул Кирова Скрыть карту





13 000 000 РУБ. Земли поселений на продажу
ул. Кооперативная 74, Каравулак, ИЖС, Базальтовый Каравулак

Расчитать ипотеку

В избранное
Подписать похожие объявления

Имя: Елена Мартынова
Размещает объявления: 2 года 3 мес.
Почитать другие объявления продавца: 13
Всего на 2 месяца: 30

8 917 377-91-99

Пожалуйста, сообщите, что вы видели это объявление на Domofond.ru
Не забывайте, на продажу, если не указано в объявлении, продажа или аренда.

Написать владельцу объявления

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

Мне интересно этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее

Детально о цене
 Я хочу получить на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите смс-код с картинки
89173779199

Отправить

Связаться с владельцем 8 917 377-91-99

Участок 15 сот. (ИЖС)

Земельный участок в собственности участника Президентского фонда коммуникаций наводо-электроэнергетики. Асфальт.
Тип застройки ИЖС. Назначение - для широкого спектра коммерческих и обслуживающих функций: застройка, формирование центров районного значения, объектов общегородского культурного, спортивного назначения.

Участок 9.2 сот. (ИЖС)
№ 910427323, размещена 16 мая в 08:28 → 1417 (43)

4 900 000 Р

8 917 358-62-75

Написать сообщение

Агентство недвижимости "Маклер"
На Avito с января 2014

Суперпользователь
Егор

Адрес
Башкортостан, Уфа р-н Кировский, Пуланова 70

Агентство недвижимости "Маклер"
Агентство недвижимости "Маклер"

54 объявления агентства

Промземля в Московской обл.

Скрыть карту

Документы оценщика



000 ОУ «ВТБ Страхование» - филиал на осуществление страхования СИ № 3208

ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица,
заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ В51277-0000114

Настоящий договор является договором страхования ответственности юридического лица, заключаемого в обязательном порядке на основании закона (далее - договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от 10-го января 2017 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с Программой страхования ответственности оценщиков Страховщика от 10.07.2010 (далее - Программа страхования) (Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Челюскинцев бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 109090	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «ОМ-Консалт» Челюскинцев бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 109090	
Лицо, ответственное за договор страхования	ООО «ОМ-Консалт» Челюскинцев бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 109090	
Объект страхования	на проведение оценки ответственности Российской Федерации за нарушение обязательств Страхователя, заключенный с лицом, исполняющим обязанности по обязательствам, возмущением вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за нарушение срока исполнения третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности» - оценочные деятельность, а также, иные нормативные правовые акты Российской Федерации и области оценочной деятельности, связанные с оценкой объектов оценки; - оценочная деятельность при проведении оценки; - кадастровая стоимость объекта оценки; - срок проведения оценки. Включать также страхование риска и ответственности.	
Страховой случай	Установленный результатом в заключенную сумму реального арбитражного суда или арбитражного суда факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за нарушение срока исполнения третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных оценочных деятельности, связанных с оценкой объектов оценки, нормативных правовых актов Российской Федерации и области оценочной деятельности, связанных с оценкой объектов оценки, оценочными с/а и/или страхованием. Включать: ответственность с/а, с/а и/или страхованием.	
Выгоды/реферателли	Тот же срок, ввиду отсутствия интереса стороны может быть причинен ущерб (риск) при наступлении страхового случая в части выгоды, указанной в пп. 11.1.2, 11.1.4.6. Провал страхования третьих лиц выгоды/реферателли не подлежат.	
Страховая сумма	40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек.	
Лимит ответственности по договору страхования	40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек.	
Франшиза	Не установлена	
Страховая премия	30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей 00 копеек. Договор страхования заключен в соответствии с Программой страхования от 10.07.2010 № В51277-0000114	
Срок страхования	с 08-января 2017г. по 30-января 2018г. Согласованное страхователем и Страховщиком, действительное на срок действия акта страхования № В51277-0000114 от 10.07.2010 № В51277-0000114. Дата начала действия договора.	
Приложения к Договору	Приложение №1 - Заявление на страхование от 10-го января 2017г. Приложение №2 - Программа страхования.	
Дата и место выдачи	08-января 2017г. город Москва	
Страхователи	ООО СК «ВТБ Страхование» Адрес: 125100, г. Москва, Челюскинцев-бульвар ИНН: 50/001/001 Почтовый адрес: 125100, г. Москва, Челюскинцев-бульвар ИНН: 50/001/001 БИК: 070701789 Расчетный счет: 40702510300000000000 Банк: ТРАС Банк ОПС - Москва Кор. счет: 30101810700000000018 Приветствие: Страхователи	ООО «ОМ-Консалт» Адрес: 115101, Москва, ул. Рязанская 2-4, д. 4, офис: 808 ИНН: 77/021/001 Почтовый адрес: 115101, Москва, ул. Рязанская 2-4, д. 4, офис: 808 ИНН: 77/021/001 БИК: 044525187 Расчетный счет: 40702510300000000000 Банк: АКБ «Абсолют-банк» (АО) Кор. счет: 30101810700000000018 Приветствие: Страхователи
Стороны А. Д.	Сидорова М. С.	
На основании	доверенности № 18016 от 18.03.2015г.	



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"Российская коллегия оценщиков"
Москва, ул. Рязанская, д. 2-4, стр. 808
ИНН 77/021/001
Почтовый адрес: 115101, Москва, ул. Рязанская, д. 2-4, стр. 808
ИНН 77/021/001
БИК: 044525187
Расчетный счет: 40702510300000000000
Банк: АКБ «Абсолют-банк» (АО)
Кор. счет: 30101810700000000018
Приветствие: Страхователи

Выписка № 0024 от "31" июля 2017 года
из реестра Некоммерческого партнерства
«Российская коллегия оценщиков»

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью
"ОМ-Консалт"

о том, что Общество с ограниченной ответственностью
"ОМ-Консалт" (г. Москва)
ИНН 7725779683
является членом Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» и включено в реестр "4" февраля 2013 года
за регистрационным № 771185

Исполнительный директор Т.В. Мазко



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, д./а 368.
 Тел.: (495) 652-74-25, (499) 363-67-01; Факс: (499) 267-97-15; E-mail: info@roo.ru; http://www.roo.ru

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Орловская Ирина Владимировна

ИРИН ОЦЕНЩИК АИД СОО (информационный идентификатор участника)

о том, что Орловская Ирина Владимировна

ИРИН (информационный идентификатор участника)

является членом РОО и включена(а) в реестр с 21 августа 2008 г. за регистрационным номером 004847.

Добровольная присвоения права осуществления оценочной деятельности: **ИЕТ**

Присвоения права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: **ИЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09 ноября 2017 г.
Дата составления выписки 09 ноября 2017 г.

Исполнительный директор _____ С.Д. Завкин



М.П. 



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

члена в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций аккредитовано 9 июля 2007 г., регистрационный № 0093.

Оценщик: Орловская Ирина Владимировна
(Фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4514 № 927208, выдан 12.01.2015 г.
Отделом УФМС России по г. Москве по району Южное Бутово

_____ (подпись, выданный документ)

включен в реестр членов РОО:
«21» августа 2008 г., регистрационный № 004847

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «13» января 2015 года.


Президент _____ С.А. Табакова






0018987 *

		ПОЛИС (ДОГОВОР) № 090919/7769108917 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
Место	Москва	14 ноября 2017 г.
Страховщик	Альфа Страхование Лицензия СЦ № 2299 от «13» января 2016 г. Проспект Фурштетна, 11/15/50, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713000334. ИДП 77201001 ОГРН 501701006190000926 в АО «Альфа-Банк» г. Москва, ул. Садовая-Котляковская, д. 19/2 БИК 044523585	Получатель: Орловская Ирина Владимировна 4-й этаж, дом №101/1, м/п №44-7720089425
Срок действия договора	Настоящий Договор вступает в силу с 30 часа 00 минут 14 ноября 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут 13 ноября 2017 г. включительно. Указанный в настоящем полисе срок является для ценима настоящим Договором и Правилом страхования периодом совершения Пятерки последствие наступления Договора не подлежит пересчету.	Сумма страховой премии составляет 1000000 руб. (Два миллиона рублей 00 копейка)
Сумма страховой премии (ответственности)	Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (неуставлен).	Лимит ответственности по обязательствам, вытекающим из настоящего Договора, составляет 100 млн. рублей (сто миллионов) рублей.
Инцидент	Фиксация не установлена (неуставлена).	
Страховая премия	Страховая премия по настоящему Договору составляет 6000 руб. (Шесть тысяч рублей 00 копейка) и должна быть оплачена Страхователем путем зачисления безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 14 ноября 2017 г. и согласованности со счетом Страховщика.	В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии. Все соглашения Страхователя и условия договора страхования, предусмотренные настоящим Договором, и без подписания дополнительного соглашения о расторжении договора Страхователь при этом обязан оплатить Страхователю часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.
Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователем) по обязательствам, возникающим вследствие нанесения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгододержателям); Б) риском возникновения непредвиденной судебной и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за проведение которого застраховано по настоящему Договору.	В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик сохраняет право собственности на сумму страховой премии по оплате. При этом Страховщик имеет право возместить премии по мере, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в Дополнительном Приложении.
Страховой риск	Риском страхования является наступление события, не предусмотренного в настоящем Договоре, Страхователь несет ответственность. А) риск наступления события, заключающегося в нарушении договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за нанесение вреда имущественным интересам третьих лиц, в результате нарушения требований Федерального Закона от 21.07.2014 № 172-ФЗ «О государственной деятельности оценщиков саморегулируемой организации оценщиков», членом которой является Страхователь.	Страховым риском является непредвиденное событие, не предусмотренное в настоящем Договоре, Страхователь несет ответственность. А) риск наступления события, заключающегося в нарушении договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за нанесение вреда имущественным интересам третьих лиц, в результате нарушения требований Федерального Закона от 21.07.2014 № 172-ФЗ «О государственной деятельности оценщиков саморегулируемой организации оценщиков», членом которой является Страхователь.
Страховой случай	Страховым случаем является наступление события, повлекшего причинение вреда, произошедшего в период с 14 ноября 2017 г. по 13 ноября 2018 г. и являющегося причиной возникновения риска, связанного с наступлением события, указанного в описании риска.	Страховым случаем является наступление события, повлекшего причинение вреда, произошедшего в период с 14 ноября 2017 г. по 13 ноября 2018 г. и являющегося причиной возникновения риска, связанного с наступлением события, указанного в описании риска.




ДИПЛОМ
 о профессиональной деятельности


Настоящий диплом выдан Орловской Ирине Владимировне
в том, что она(а), г. Москва, ул. Садовая-Котляковская, д. 19/2, дата рождения 29 апреля 1968 г., профессионально осуществляет свою деятельность в сфере оценки недвижимого имущества (МДП) по программе профессионального переподготовления «Оценка профессиональной деятельности» (диплома) Государственной регистрационной службой Российской Федерации от 25 апреля 2008 г. Удостоверена профессиональным членом реестра от 09 ноября 2008 г. на основе присвоения Ирины Владимировны Орловской в сфере оценки недвижимости (бизнес).



Президент _____ С.А. Табакова



Москва



0144

Диплом действителен только при наличии информации о профессиональной деятельности.

Риски профессионального страхования _____

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Орловский
Антон Александрович
гражданин Республики Беларусь

« 17 » июня 1982 г.
г. Минск, Республика Беларусь

и
Ефремова
Ирина Владимировна
гражданка России

« 11 » апреля 1979 г.
г. Москва

заклучили брак
05.12.2014
пятого декабря
две тысячи четырнадцатого года

о чем 2014 года декабря 05 числа
составлена запись акта о заключении брака № 3537

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Орловский
жене Орловская

Место государственной регистрации
Дворец Бракосочетания № 5 Управления ЗАГС Москвы

наименование органа записи актов гражданского состояния

за выдачи « 05 » декабря 2014 г.

руководитель органа
записи актов гражданского состояния
И. В. Чевордаева

V-МЮ № 622601

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
160 (сто шестьдесят) листов

Печать/подпись

