

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА



Платинум
группа компаний

ООО «Консалтинговая компания «Платинум»
443011, Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Пушкина, д. 109
т. (347) 276-26-26; (347) 274-08-08

ОТЧЕТ № 177/84-2023

Об оценке рыночной стоимости

Комнаты, площадью 15,7 кв.м., расположенный
по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа
Орджоникидзевский р-н, ул. Кольцевая, д. 151,
кв. 10, комната 4.

Заказчик: ИП Кантор Павел Львович

Исполнитель: ООО «Консалтинговая компания «Платинум»

Дата оценки: 12 июля 2023 г.

Дата составления отчета: 13 июля 2023 г.

Уфа-2023

В соответствии с Договором № 177/84-2023 от 12.07.2023 г. произведена оценка рыночной стоимости комнаты площадью 15,70 кв.м., расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа Орджоникидзевский р-н, ул. Кольцевая, д. 151, кв. 10, комната 4.

Цель проведения оценки – определение рыночной стоимости комнаты (итоги анализа не могут быть использованы другими лицами кроме заказчика или в других целях). Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем отчете. Вся предоставленная информация принимается как надежная.

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию, как средний ремонт (требуется косметический ремонт).

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что округленная рыночная стоимость комнаты площадью 15,70 кв.м., расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа Орджоникидзевский р-н, ул. Кольцевая, д. 151, кв. 10, комната 4, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

750 000 (Семьсот пятьдесят тысяч) рублей.

Предлагаемый вашему вниманию отчет об оценке содержит описание объекта оценки, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии «Международными стандартами оценки» Международного комитета по стандартам оценки имущества (TIAVSC), в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

С уважением,

Оценщик

_____/Гильманова О.С.

Директор ООО «Консалтинговая

компания «Платинум»

_____/Аглямова Т. В.

1. **ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**
 - 1.1. **Объект оценки**
 - 1.2. **Результаты расчета стоимости при применении подходов**
 - 1.3. **Итоговая величина стоимости объекта оценки**
2. **ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**
3. **СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ПРИВЛЕКАВШИХСЯ К ОЦЕНКЕ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ**
 - 3.1. **Сведения об оценщике и исполнителе**
 - 3.2. **Сведения о заказчике и собственнике**
4. **ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**
5. **ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
 - 5.1. **Используемые стандарты и законы**
 - 5.2. **Применяемые понятия и определения**
 - 5.3. **Последовательность определения стоимости объекта оценки**
 - 5.4. **Перечень источников информации, использованных при проведении оценки**
6. **ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
 - 6.1. **Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**
 - 6.2. **Характеристики объекта оценки**
7. **АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
8. **ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
9. **ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**
10. **РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**
11. **СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**
12. **ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ПРИЛОЖЕНИЯ**

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Комната площадью 15,70 кв.м., расположенная по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа Орджоникидзевский р-н, ул. Кольцевая, д. 151, кв. 10, комната 4.		
Порядковый номер отчета	№ 177/84-2023		
Дата составления отчета	13.07.2023 года		
Основание для проведения оценки	Договор № 177/84-2023 от 12.07.2023 г		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; - результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость; - оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, рублей в месяц	Затратный	Сравнительный	Доходный
	Не применялся	750 000	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта на дату оценки	750 000 (Семьсот пятьдесят тысяч) рублей.		

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)		Комната площадью 15,70 кв.м., расположенная по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа Орджоникидзевский р-н, ул. Кольцевая, д. 151, кв. 10, комната 4.
Существующие имущественные права на объект оценки		Право собственности
Обладатель оцениваемых прав		Амелин Юрий Иванович
Права, учитываемые при оценке объекта оценки		Право собственности
ограничения (обременения) этих прав		Не зарегистрировано
Специальные допущения, иные существенные допущения, использованные оценщиком для определения стоимости объекта оценки		Специальных допущений не использовано. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в Разделе 4.
Цель оценки (однозначно установленная для определения предпосылок стоимости)		Определение рыночной стоимости Объекта оценки для продажи
Положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)		Необходимость не установлена
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)		Иные лица в соответствии с целью оценки
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационной стоимости		Отсутствуют
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости		Не указываются
Вид стоимости		Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости:		
-Предполагается сделка с объектом оценки		Да
-Использование объекта оценки без совершения сделки с ним		Нет
-Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами		Нет
-Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)		Да
-Предполагаемое использование объекта	наиболее эффективное использование	Нет
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	Нет

Характер сделки	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет
Дата оценки		12.07.2023 года
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки		Оценщик не был допущен к осмотру объекта оценки. Состояние объекта и уровень отделки принимается на основании данных, предоставленных Заказчиком.
Период (срок) проведения работ по оценке		13.07.2023 г.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом		Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)		- Свидетельство о государственной регистрации права серия СВ 00 № 41608 от 02.04.2015 г.; - Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2017/47048665 от 13.12.2017 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации		Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку		О наличии ограничений оценки оценщику неизвестно.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов		Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:		
- Отчет составлен на бумажном носителе пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор		Да
- Отчет составлен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации		Нет

Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.
2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть

обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.

9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.

10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.

11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.

В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке (если таковы имеются).

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ПРИВЛЕКАВШИХСЯ К ОЦЕНКЕ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

3.1. Сведения о заказчике оценки

Наименование	Индивидуальный предприниматель Кантор Павел Львович
ИНН	027813657292
Расчетный счет	40802810364290000956
Наименование банка	ПАО КБ «УБРиР»
ИНН	6608008004
БИК	046577795
Корр. счет	30101 810 9 00000000795

3.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчете

ФИО специалиста-оценщика	Гильманова Оксана Сергеевна
Местонахождение специалиста-оценщика	РФ, РБ, г. Уфа, ул. Пушкина, д. 109.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» (РАО) с 06 февраля 2019 года, регистрационный № 01179
Номер и дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», № 023100032263, выдан 26.02.2018 г., ФГБОУВО «Башкирский государственный университет».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная деятельность оценщика застрахована: Полис обязательного страхования оценщика № 2722 PL 0006 DO действителен с 07 февраля 2022г. по 06 февраля 2023г. Страховщик АО «СОГАЗ». Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2018 г.
Дополнительные сведения	Контактный номер телефона: +7(927)086-67-63 Электронный адрес: platinum-ufa@mail.ru Почтовый адрес: РФ, РБ, г. Уфа, ул. Пушкина, д. 109

3.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая компания «Платинум»
ОГРН, дата присвоения, ИНН/КПП	ОГРН № 1070274006318 20.07.2007 г.
Сведения о страховании ответственности	Профессиональная деятельность оценщика застрахована: в ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис № 225700-035-000001 от 17 января 2022г., действует с 17 января 2022г. по 16 января 2023г. на общую сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Юридический адрес	РФ, РБ, г. Уфа, ул. Пушкина, д. 109.
Фактический адрес	РФ, РБ, г. Уфа, ул. Пушкина, д. 109.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об	ФИО. Гильманова О.С. Квалификация. Оценщик

оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.	Степень участия. Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке
Сведения о независимости оценщика	1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 2. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки; 3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. 4. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Требование о независимости выполнено

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Специальные допущения

Оценщик не был допущен к осмотру объекта оценки. Состояние объекта и уровень отделки принимается на основании данных, предоставленных Заказчиком.

4.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными

Существенные допущения не использованы.

4.3. Прочие допущения

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

4.4. Ограничения оценки

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

5. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации саморегулируемой организации «Региональная Ассоциация оценщиков» 09 декабря 2020 года утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации «Региональная Ассоциация оценщиков» (далее СРО РАО) которые являются обязательными к применению членами СРО РАО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РАО можно ознакомиться на официальном сайте: www.srorao.ru.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Свидетельство о государственной регистрации права серия СВ 00 № 41608 от 02.04.2015 г.;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2017/47048665 от 13.12.2017 г.

Информация, полученная от Заказчика оценки (правообладателя объекта оценки) подтверждена путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.3.1 Имущественные права.

Вид права:	Право собственности
Субъект (субъекты) права:	Амелин Юрий Иванович
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Источник информации	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2017/47048665 от 13.12.2017 г.

6.3.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Характеристика местоположения	
Окружение	г. Уфа Орджоникидзевский р-н, ул. Кольцевая, д. 151. Окружен многоквартирными жилыми домами.
Месторасположение и транспортная доступность:	Основные транспортные магистрали: ул. Кольцевая, Окружная доступность возможна легковым автотранспортом, наземным общественным транспортом. Остановка общественного транспорта Ивано Франко – 200 м.
Состояние окружающей среды:	хорошее
Состояние прилегающей территории:	хорошее
Характеристики объекта	
Год ввода в эксплуатацию	1955
Этажность	2
Материал стен	Кирпич
Материал перекрытий	Смешанные
Этаж расположения	2
Наименование объекта	Комната
Количество комнат	1
Общая площадь, кв.м.	15,7

Площадь с учетом площади балконов/лоджий, кв.м.	15,7
Площадь жилых комнат, кв.м.	15,7
Площадь кухни, кв.м.	-
Вид санузла	-
Наличие балконов/лоджий	-
Высота помещений, м.	-
Вид отделки	Требуется косметический ремонт

* Оценщик не был допущен к осмотру объекта оценки. Состояние объекта и уровень отделки принимается на основании данных, предоставленных Заказчиком

Анализ месторасположения объектов оценки

Адрес местоположения объекта оценки: г. Уфа, ул. Кольцевая, д. 151



Рис. Расположение объекта на карте (Источник: <https://2gis.ru>)

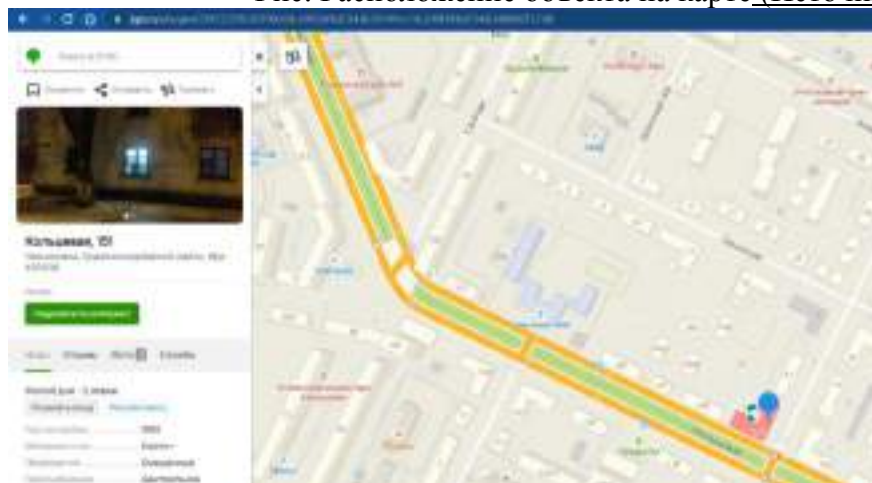


Рис. Расположение объекта на карте 2gis.ru

Республика Башкортостан (башк. Башкортостан Республикаһы), или Башкортостан (башк. Башкортостан; также употребляется название Башкирия; аббревиатура — РБ) — субъект Российской Федерации, республика в её составе. Входит в Приволжский федеральный округ РФ, является частью Уральского экономического района. Граничит с Пермским краем, Свердловской, Челябинской, Оренбургской областями, Республикой Татарстан и Удмуртской Республикой. Является частью одноимённой историко-географической области.

Столица — город Уфа.

География.

Башкортостан расположен на западных склонах Южного Урала и в Предуралье. Высшая точка на территории республики — гора Ямантау (1640 метров). Протяжённость Башкортостана

с севера на юг 550 км, с запада на восток — 430 км. Республика Башкортостан находится в часовой зоне МСК+2. Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +5:00.

Уфа́ — город-миллионник в России, столица Республики Башкортостан, административный центр Уфимского района, в состав которого не входит^{[12][13]}. Город республиканского значения, образует муниципальное образование город Уфа со статусом городского округа. Центр Уфимской агломерации. Входит в число крупнейших экономических, культурных и научных центров Российской Федерации.

Исторический центр Уфимского уезда, Уфимской провинции, Уфимского наместничества, Уфимского и Симбирского генерал-губернаторства, Уфимской области, Оренбургской губернии (1802—1865), Уфимской губернии.

Расположена на Уфимском полуострове, в водоразделе рек Белой и Уфы.

География.

Город Уфа 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. Ландшафт города в значительной степени определил развитие, застройку, планировку и современный облик Уфы. Река Сутолока делит Уфимский полуостров на Бельско-Сутолоцкую и Сутолоцко-Уфимскую части (ландшафты) Сутолоцким оврагом. Площадь города составляет 708^[5] или 715 км², протяжённость границы города — 232 км. Уфа — самый просторный (по критерию плотности населения) город-миллионер России, и пятый город России по площади и по протяжённости город России.

Орджоникидзевский райо́н(башк. Орджоникидзе районы)— один из семи городских районов города Уфы, расположенный в его северо-западной части, начиная с Горсовета до Калининского района (Инорса), часто именуемый местными жителями «Черниковка». Изменения 2016 года в разделе земельной территории районов Уфы.

Площадь составляет 144,4 км².

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают глубочайший ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной экспансии и гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белоруссии и Казахстане, а также другие военные конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям. Эти действия направлены на полную экономическую и политическую блокаду России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы с целью уничтожения государства и взятия под полный контроль территории и ресурсов. Разжигание национальной розни в Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, нацистский переворот на Украине и снабжение неонацистского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность

природных ресурсов, ограниченность рынков сбыта, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически арестовали размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязали международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, предвидя, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению. Результаты импортозамещения очевидны, но недостаточны в условиях существующей либеральной модели экономики.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и

торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Основные экономические показатели России

(в сопоставимых ценах)

№	Наименование	2021г.		6 мес. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	-0,4
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+7,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,2	-1,7 (9 мес.)

	Наименование	2021г.	Янв-сент 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+5,3	+0,4
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+5,2
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,2
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
8.	- жилых помещений	+12,7	+26,5
9.	- нежилых помещений	+10,5	-3,5
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+2,3
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	-1,5
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)	+3,4	+0,4
13.	Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-3,5
14.	Автомобильного (около 6%)	+5,0	+2,0
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,5
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+3,7
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+2,3
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		янв-авг 2022
19.	- номинальная	+9,8	+12,7
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	-1,5
21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
22.	Инфляция (годовая) на конец сентября 2022 года (г/г)		
23.	- производственная	+28,6	+16,0
24.	- потребительская	+6,7	+14,3
	Наименование	2021/2020, %	На 01.09.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+18,3
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,1
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторс к задолж	5,0 % от кредиторс к
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+30,9
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+10,5
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+10,6

31	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
32	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+3,4
33	Доходы консолидированного бюджета		+23,6

Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности многих предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижимости.

Период 2021 – 1 кв.2022 года отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 67%,
- квартир вторичного рынка – на 54%,
- индивидуальных домов – на 33%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 18%.

Но военные события на Украине повлияли на спрос отрезвляюще и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года. Снижаются и цены сделок.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
4. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.11.2022 года.

Источник: <https://statrielt.ru/>

7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

Классификация недвижимости

<i>Признаки</i>	<i>Сегмент рынка</i>
Направление использования	1. 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-, четырех - семейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы; - ☐ дачи: дачные дома с участками и садово-дачные дома с участками; 2. Коммерческая недвижимость: - офисная недвижимость: офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-офисного назначения; офис продаж; представительство; шоу-рум; зал, конференц-зал; банк и др.; - торговая недвижимость: магазин; супермаркет; гипермаркет; торговый центр; павильон; аптека; автосалон и др.; ☐ недвижимость культурно-развлекательного назначения: театр, кинотеатр, клуб; строения и сооружения в парке отдыха; аква-парк; найт-клуб; боулинг; другое; - недвижимость общественного питания: рестораны, кафе, бар, другое; - недвижимость индустрии сервиса: пункт бытового обслуживания, салон красоты, обменный пункт, парикмахерская, фитнес-центр, Интернет-кафе, другое; - недвижимость гостиничного назначения: гостиницы, мотели, дома отдыха; - медицинские учреждения частные: - частные стоматологические, - лечебно- диагностические клиники, клиники эстетической медицины, другое; - паркинги, гаражи (индивидуального и коллективного использования); - склады, складские помещения (склад-офис); нежилые помещения свободного (неопределенного) назначения. 3. Промышленная (производственно-складская) недвижимость: - заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; - технопарки; - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения; - вокзалы - паркинги, гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-

	- производство); - автозаправки; - склады, складские помещения (склад-производство); - холодильная камера, морозильная камера; 4. Сельскохозяйственная недвижимость: - фермы; - сады. 5. Общественная недвижимость и недвижимость назначения: - социально-культурного - здания правительственных и административных учреждений; культурно-оздоровительные, спортивные объекты; - недвижимость рекреационного назначения: санатории, дома отдыха, пансионаты, медцентры, другое; - лечебно-профилактические учреждения: учреждения здравоохранения; больницы; диспансеры; амбулаторно-поликлинические учреждения; учреждения охраны материнства и детства; учреждения скорой и неотложной помощи, др.; - здания научно-исследовательских, образовательных учреждений; - религиозные объекты, другое.
Место расположения	- регион, - город или область, - удаленность от центра, - жилая, или промышленная зона и др.
Способ совершения сделок	- первичный рынок и вторичный рынок; - организованный и неорганизованный; - традиционный и компьютеризированный
Вид сделок	- купля-продажа; - аренда; - вещные права; - ипотека
Степени готовности к эксплуатации	- рынки существующих объектов; - незавершенное строительство; - новое строительство
Форма собственности	- государственных и муниципальных объектов; - частных объектов

Согласно вышеприведенной классификации, объект оценки – жилое строение относится к следующему сегменту:

Признаки	Сегмент рынка
По направлению использования	жилое помещение:
По месту расположению	город
По способу совершения сделок	вторичный рынок
По виду сделок	купля-продажа
По степени готовности к эксплуатации	готов
По форме собственности	частных объектов

7.3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования

Цены на квартиры Уфы в подробных цифрах, итоги ноября 2022г. Средняя цена вторичного рынка в черте полуострова Уфы – 103 тыс.руб./кв.м против рынка новостроек с 113,2 тыс.руб./кв.м

05.11.2022

Средняя цена вторичного рынка в черте полуострова Уфы – 103 тыс.руб./кв.м против рынка новостроек с 113,2 тыс.руб./кв.м . С учетом пригородов - 102,1 тыс.руб./кв.м. Виток инфляции рынка вторичного жилья за год составил 20%. Охарактеризовать ценовую ситуацию кратко можно так – «за сто» ...

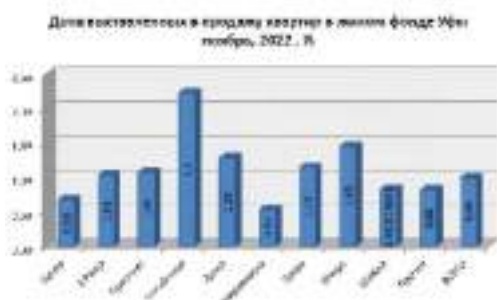
Цена вторичного рынка в 2022 году продолжила движение вслед за новостройками. С весны 2020 года до марта 2022 цены выросла на 18%. А с марта по ноябрь 2022 года возросла менее значительно и сопоставимо с инфляцией 5-7% В то же время средние цены на новостройки выросли более, чем на 30% и выше (113,2 тыс руб/кв.м.).

В апреле 2022 года средние цены по рынку вторичного жилья в многоквартирных домах, ранее публиковавшиеся в разделе индексов на нашем сайте, составляли 96,8 тыс. руб. за кв.м. с учетом всех районов города, в черте полуострова (без учета, Затона Демы, Шакши и т.п.) - 98 тыс. руб./кв.

Еще начиная с конца 2018 года новостройки стали резко расти в цене. Как следствие, за ними потянулась и вторичка, которую нужно продать до покупки новостройки. Основной причиной повышения цен в 2020 явилась государственная программа ипотеки по низким ставкам. Третьей причиной тренда на повышение является сама нестандартность кризисной ситуации 2020 года. Страх потерять накопления, ощущение недвижимости как единственного стабильного актива, пусть даже при снижении цен, минимальная доходность по вкладам – все это привело к инвестициям именно в недвижимость. И в момент, когда, как казалось, рост цен должен немного приостановиться, наступили события февраля. В целом поведение потребителей в марте стало напоминать 2020 год, снова недвижимость, - единственно надежный способ сохранения накоплений от инфляции.

С ценой представлено большинство объектов. В целом выставлено в экспозицию около 1% всего жилого фонда многоквартирных домов. В некоторые периоды эта цифра достигала 1.8-2%, а летом 2021 года это было 1,4%.

Район/Кол-во км/лет.	Центр	З.Роща	Проспект	Ситайлово	Дема	Чернино вал	Затон	Иноис	Шакша	Прочее	ВСЕГО
Жил-во многоквартирных домов (от 2 этажей)	730	1238	883	482	478	1565	223	289	134	190	6212
Примерное кол-во квартир	58400	99040	70640	38560	38240	125200	17840	23120	10720	15200	496960
В выборке	398	1023	760	658	491	669	205	336	80	125	4954
Доля, %	0,68	1,03	1,08	2,2	1,28	0,53	1,15	1,45	0,83022	0,82	1,00





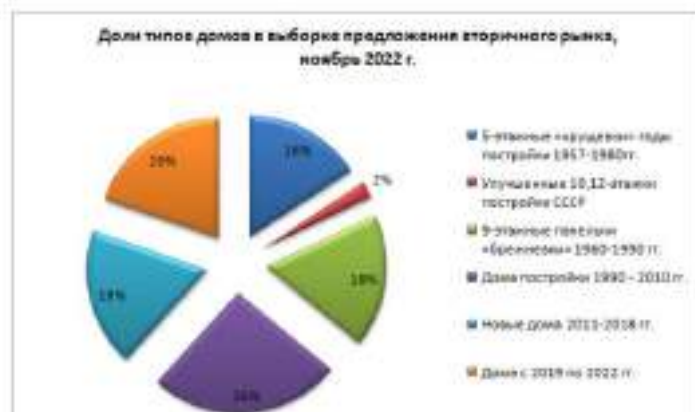
Предложение на лето представлено по районам города столь же типично, что и в предыдущие периоды. Больше количество предложений, как и всегда, в активно застраиваемых районах. Заметно увеличение доли 2-комнатных по отношению к 1-комнатным за последние полгода. Это о том, что накопления вкладывались в небольшие квартиры, 1-комнатные и студии.

Прогноз развития рынка до конца года – невысокая активность боковой ценовой тренд рынка со стремлением на очень медленное снижение. Весной ожидание активности зависело от ставок по ипотеке на вторичном рынке. Ставки по ипотеке в ноябре составляют 10-12% на вторичное жилье, соответственно, доля предложений рынка увеличивается, активность присутствует. На активность рынка повлияла и прошедшая частичная мобилизация. С одной стороны, она ограничивала заемщиков при ипотеке, с другой – заставила многих поспешить с действиями на рынке.

Общий объем предложения на вторичном рынке ГО Уфа, всего, с учетом всех многоэтажных микрорайонов 4964 варианта. Строящихся уникальных квартир, учитывая повторяющиеся планировки на разных этажах, литеры, намного меньше.

Общий объем – 269 398,5 кв.м. на вторичном рынке или 26 415 718,8 руб.

Средняя цена квартиры в Уфе с учетом пригородов 5332,2 тыс. руб., средняя площадь квартиры в экспозиции – 54,38 м². В черте полуострова Уфы – 6069,3 тыс. руб. и 56,59 м².



Средняя цена типов квартир (сегодня цифры приводятся без учета элитного жилья и лучших домов бизнес-класса):

Студии менее 29 м² - 125 тыс. руб./м² цена выросла за полгода почти на треть, это самый ликвидный и «ипотекопригодный» тип. При сильном росте средней цена студии приблизится к цене однушки, и покупатель купит скорее однушку, поэтому средняя цена на студии ограничена в росте. Ну учитывая общий рост цен и как итог сильный рост общей цены объекта, многие выберут студию, так как она все-таки дешевле.

Средняя цена на студии по лучшим районам города без учета пригородов – 114.8 тыс. руб./м². Средняя цена студии по городу 3087 тыс. руб. Площадь 29,9.

1-комнатных – 111 тыс. руб. /м², без учета пригородов – 113,9 тыс. руб./кв.м., рост на 2%. Средняя цена однокомнатной квартиры по городу 3706 тыс. руб., в сегменте типовых – 3440 тыс. руб. средняя площадь 36,7 м².

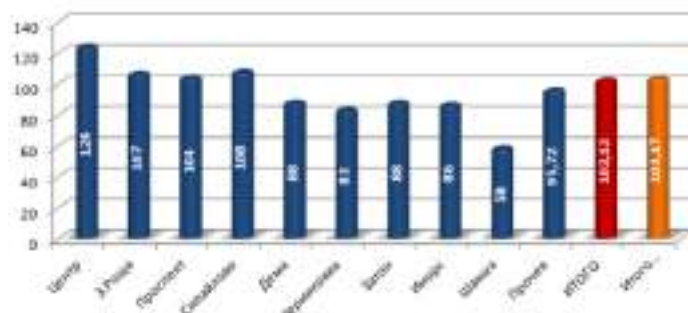
2-комнатных – 98,76 тыс. руб./м² без учета пригородов – 99,98 тыс. руб./м², рост средней цены примерно на 1%. Средняя цена квартиры по городу 4859 тыс. руб., площадь – 50,7 м².

3-комнатных – 92,27тыс руб. /м², без учета пригородов – 93,93 тыс. руб./м²., рост на 7%.
Средняя цена квартиры 6323 тыс. руб., площадь – 71,5 м².

Многокомнатных– 93,65 тыс. руб. /м², без учета пригородов 94,15 тыс. руб./м², рост на 1%.
Средняя цена 8686 тыс. руб., площадь – 102,6 м².

Район	Центр	З.Роща	Проспект	Сипайлово	Дема	Черника вкл	Затон	Иморс	Шанша	Прочие	ИТОГО	Итого (уфимский полуостров)
Ср. цена т.р./м2	124	107	104	108	88	83	88	86	58	95,72	102,12	103,17
Ср. стоимость	8760	6649	6040	6015	4400	4342	4773	4610	2819	4915,1	5332,19	6069,3
Студии	33	60	23	60	39	30	17	24	7	6	299	299
т.р./кв.м	124,39	121	103,1	130,2	116	104	97,3	100,5	70	96,8	114,81	113,87
1-к кв.	81	296	210	282	197	210	100	143	27	68	1526	1502
т.р./кв.м	131,1	114,3	110,7	111,4	95,9	83,7	91,4	93,7	63	109	111,09	113,90
2-к кв.	136	311	289	272	150	246	43	85	31	40	1603	1254
т.р./кв.м	126,4	104	104,4	105	91,4	78,6	92,7	81,5	57,7	107,5	98,76	99,98
3-к кв.	95	298	199	223	95	157	33	73	13	8	1192	970
т.р./кв.м	120,2	97,7	100,6	94	77	74,8	80,7	76,3	47,1	101,6	92,27	93,93
Многокомнатны х	45	58	39	21	10	23	4	11	11	3	225	186
т.р./кв.м	118,5	95,6	100,6	97,7	58,6	73	76	79,5	53,1	63,7	93,65	94,15
Кол-во жилого	398	1023	760	858	491	660	205	336	89	125	4954	3708
Ср. площ. жил	67,05	59,30	55,24	53,08	47,61	49,81	51,75	50,75	46,03	48,78	54,38	55,89

Цены предложения вторичного жилья г. Уфы все районы (тыс.руб./м2)
ноябрь 2022 г.



Средняя стоимость элитного жилья составляет около 154 600 руб./м². Как и прежде высокой ликвидности сегмент не показывает. В целях настоящего исследования в сегмент элитного жилья включены дома повышенной комфортности г. Уфы, около 200 домов. Всего в выборке 109 элитных квартир в экспозиции. Большинство квартир в Центре больших площадей и с хорошими ремонтами.

Средняя цена элитной квартиры – 15 033 900 руб., площадь – 103,16 м².

Разброс цен на квартиру как объект продажи в целом по рынку – от 1,7 до 75,5 млн. руб. Выставлено на продажу в активную рекламу и СМИ по выборке (для расчета соотношения типов):

Район/Кол-во комнат	Центр	З.Роща	Проспект	Сипайлово	Дема	Черника вкл	Затон	Иморс	Шанша	Прочие	ИТОГО
Студ.	33	60	23	60	39	30	17	24	7	6	299
1 комн	91	296	210	282	197	104	108	143	27	68	1526
2 комн	136	311	289	272	150	246	43	85	31	40	1603
3 комн	95	298	199	223	95	157	33	73	13	8	1192
4+ комн	45	58	39	21	10	23	4	11	11	3	225
всего	398	1023	760	858	491	560	205	336	89	125	4954

Соотношение количества типов отражает (предвосхищает) возможные развороты тренда, либо изменение его интенсивности. В 2022 году соотношение типов говорит о покупках с семейными целями, желание покупателей сменить класс жилья, район, что-то улучшить. В 2019 году инвесторы предпочитали только строящееся жилье. В настоящий момент уменьшилось количество однокомнатных и студий, причем однокомнатные выросли в цене чуть сильнее. Это

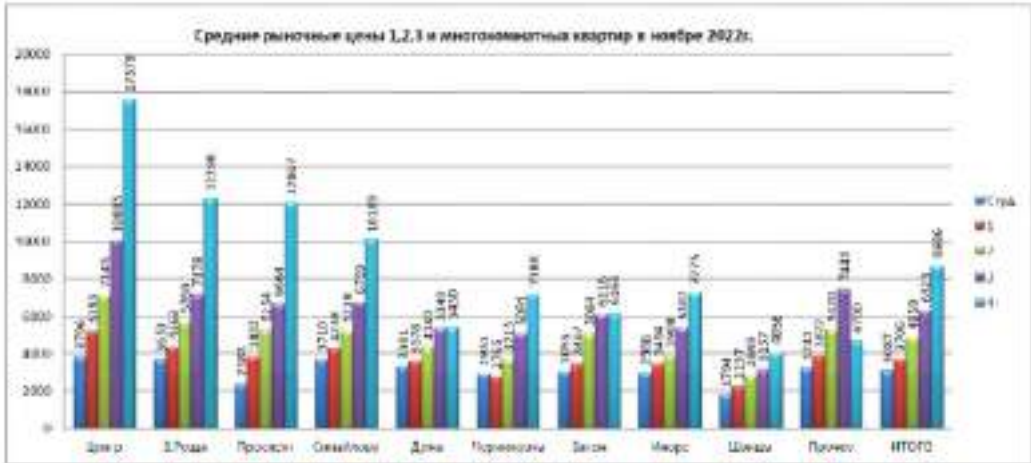
говорит о том, что покупатели тратили накопления, но не на самые дешевые варианты, а на ликвидные и пригодные для жизни семьи и т.п.

Средние цены по районам (по основной доле предложения подсегмента) на типовые квартиры за исключением бизнес- и элит-сегментов, в тыс. руб.

Средние стоимости типовых квартир (крушевки, панельки) без дорогого ремонта по районам города										
	Центр	3-Роща	Проспект	Сипайлово	Затон	Иморс	Черниковка	Демя	Шанша	ИТОГО N-комн
1-н типовые	3 759	3 434	3 147	3 404	3 014	2 818	2 704	2 884	2 253	3 046
2-н типовые	4 718	4 623	4 158	4 329	4 038	3 819	3 342	3 808	2 953	3 976
3-н типовые	6 388	6 103	5 832	5 597	5 428	4 619	4 433	4 540	3 234	5 108
Многокомнатные	10 500	7 975	8 959	7 370	6 250	6 550	6 367	5 525	4 092	7 072

Диапазоны стоимости квартир по районам города с учетом всех типов домов и фактической квартирографии каждого района, напоминаем, что в некоторых районах определяющей является квартирография нетиповых домов. Отсечены самые крайние значения (самые дорогие и дешевые варианты):

Диапазоны стоимости квартир по типам и районам г.Уфы																			
Диапазон цены	Центр		3-Роща		Проспект		Сипайлово		Затон		Иморс		Черниковка		Демя		Шанша		ИТОГО N-комн
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	
1-н все	1555	10 300	2 990	7 600	1 600	8 300	2200	8200	2600	4450	1850	5500	1550	4000	1890	5300	1700	2790	4 118
2-н все	2508	17 190	2095	10 500	3160	12000	2350	12500	2850	7200	2450	6990	1900	7250	2950	6500	1800	3900	5 938
3-н все	4450	32000	4120	18490	4040	15580	3400	19495	4200	8450	2990	8200	2700	9500	3400	11300	2600	4050	6 824
4+	7100	49900	5333	31755	5400	19000	5545	30000	5990	6500	6400	8500	4000	14000	3100	6800	3350	5600	12 125



Средние цены за м2 предложений вторичного жилья, цена первичного жилья									
Тип	Всего предложений по району (тыс. кв. м)	Всего предложений по району (тыс. кв. м)	Улучшенные кв. (13.01.2019 - 13.01.2020)	Всего предложений по району (тыс. кв. м)	Всего предложений по району (тыс. кв. м)	Всего предложений по району (тыс. кв. м)	Всего предложений по району (тыс. кв. м)	Всего предложений по району (тыс. кв. м)	Всего предложений по району (тыс. кв. м)
1-комнатные: всего средние цены за м2	91,8605	-	91,8	-	91,8	-	100,89	-	100,375
Районы: Дворовые	101,6	10	108	8	104,35	118	110	108	123,89
Районы: Дворовые	81,77	149	79,8	8	81,84	18	91,77	105	95,4
Дом, типа: моно и выборки	189	-	18	18	179	-	189	-	189
2-комнатные: всего средние цены за м2	84,13	-	84,33	-	87,18	-	90,89	-	100,713
Районы: Дворовые	94,2	81	100,45	20	96	113	105,8	113	129,11
Районы: Дворовые	71,86	208	80,67	7	78,86	49	79,76	68	88,1
Дом, типа: моно и выборки	295	-	27	27	202	-	289	-	189
3-комнатные: всего средние цены за м2	81,58	-	81,86	-	82,29	-	84,79	-	100,84
Районы: Дворовые	90,1	19	81,5	11	91,8	188	90,77	111	122,97
Районы: Дворовые	71,86	87	81,47	7	73,68	81	79,83	79	88,70
Дом, типа: моно и выборки	111	-	18	18	208	-	289	-	147
4-комнатные: всего средние цены за м2	91,8605	-	91,8	-	91,8	-	91,8	-	100,375
Районы: Дворовые	90,1	19	81,5	11	91,8	188	90,77	111	122,97
Районы: Дворовые	71,86	87	81,47	7	73,68	81	79,83	79	88,70
Дом, типа: моно и выборки	111	-	18	18	208	-	289	-	147
ИТОГО средние цены за м2	84,13	-	84,33	-	87,18	-	90,89	-	100,713
Районы: Дворовые	94,2	81	100,45	20	96	113	105,8	113	129,11
Районы: Дворовые	71,86	208	80,67	7	78,86	49	79,76	68	88,1
Дом, типа: моно и выборки	295	-	27	27	202	-	289	-	189
ИТОГО средние цены за м2	84,13	-	84,33	-	87,18	-	90,89	-	100,713
Районы: Дворовые	94,2	81	100,45	20	96	113	105,8	113	129,11
Районы: Дворовые	71,86	208	80,67	7	78,86	49	79,76	68	88,1
Дом, типа: моно и выборки	295	-	27	27	202	-	289	-	189
ИТОГО средние цены за м2	84,13	-	84,33	-	87,18	-	90,89	-	100,713

Источник: <https://expert-russia.ru/>

7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Анализ рынка недвижимости – обязательная процедура, выполняемая экспертами оценочных компаний в процессе оценки стоимости недвижимости. Основными факторами влияния на стоимость товаров и услуг являются факторы спроса и предложения. Результатом взаимодействия факторов спроса и предложения являются действующие рынки продавцов и покупателей. Основной развивающей силой на рынках служит конкуренция между продавцами. Конкуренция регулирует отношение спроса и предложения. Рассмотрим подробнее факторы воздействия на деятельность рынка недвижимости.

Факторы, влияющие на рынок недвижимости

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

Анализ рынка недвижимости выполняется оценщиками в динамике и в текущий момент времени через взаимосвязь микроэкономических и макроэкономических параметров.

Факторы, влияющие на величину спроса

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

1. Платежеспособность населения;
2. Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
3. Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
4. Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
5. Доступность и условия финансирования.

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на рынке. На рост фактора спроса на рынке недвижимости оказывает влияние рост численности населения. Но следует отметить, что собственно возрастание населения не ведет к активности на рынке. Рост населения должен сопровождаться ростом его платежеспособности. Аналогично отсутствие увеличения населения не всегда плохо сказывается на активности рынка, которая может поддерживаться растущими доходами населения и доступностью финансирования сделок. Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость. В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

Факторы, влияющие на величину предложения

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

1. Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
2. Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость при оценке недвижимости, иных объектов. Количество незанятых (не сданных в аренду) домов – важнейший показатель тенденций на рынке недвижимости. Высокий процент свободной недвижимости способствует понижению цен на объекты и платы за аренду даже при высоком уровне спроса. Нормативный уровень вакансий составляет для многоквартирных зданий 5%. Для коммерческой недвижимости такой процент выше. Эти соотношения изменяются в зависимости от экономического положения в регионе. При превышении предложения над спросом выше нормативного процента означает наличие на рынке избыточного предложения и недостаточного спроса. Конкуренция приводит к падению ренты, цен, к уменьшению нового строительства. Таким образом, соотношение факторов спроса и предложения – важный индикатор развития рынка недвижимости.

На основании анализа рынка жилой недвижимости, расположенной в месте расположения объекта оценки, выявлено, что основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

- площадь; местоположение; техническое состояние объекта; наличие коммуникаций.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Основные критерии анализа НЭИ

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

4. Максимальная эффективность – кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

Анализ и выводы по анализу НЭИ

Задача данного анализа НЭИ объекта недвижимости - определить варианты дальнейшего её использования, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.

Исходя из вида и характера объекта оценки, целей оценки и предполагаемого дальнейшего использования результатов оценки, а также критериев физической возможности и юридической допустимости – единственно возможным вариантом является использование в соответствии с текущим.

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

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, и Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при проведении оценки используются следующие три подхода к оценке:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства (*Приказ Минэкономразвития Россия от 20 мая 2015 г. No 297 «Федеральный стандарт оценки No1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО No1)»*).

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки стоимости: сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа и другие.

Учитывая тот факт, что объект оценки квартира находится в жилом доме, точные параметры которого не известны оценщику, оценщик пришел к заключению о неприемлемости применения затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. *Приказ Минэкономразвития Россия от 20 мая 2015 г. No 297 «Федеральный стандарт оценки No1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО No1)»*. При реализации сравнительного подхода обычно используются следующие методы оценки: метод сравнительного анализа продаж, метод мультипликаторов (метод валовой ренты); статистический анализ. Рынок жилой недвижимости и земельных участков достаточно развит, следовательно, для определения рыночной стоимости возможно использование сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. *Приказ Минэкономразвития Россия от 20 мая 2015 г. No 297 «Федеральный стандарт оценки No1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО No1)»*. Применение доходных методов требует соблюдения принципов наиболее эффективного использования объектов. Они основаны на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость собственности равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Применение доходного подхода требует прогноза будущих доходов за несколько лет эксплуатации объекта недвижимости. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Вывод: Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости проводим с применением сравнительного подхода без последующего согласования полученных результатов.

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

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

При оценке сравнительным подходом используем *метод сравнительного анализа продаж*.

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

№	Метод оценки	Условие применения метода	Заключение о возможности использования метода
1	Метод сравнительного анализа продаж	Аналоги близки к объекту оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов, имеющие функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.	На рынке присутствует информация о ценах близких аналогичных объектов.
2	Метод качественного анализа продаж	Применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения. Необходимо не менее 2 аналогов: верхнего и нижнего.	Рынок достаточно развит, нет необходимости в применении данного метода.
3	Метод многофакторной регрессии	Необходимо наличие достаточно большого количества аналогов для формирования репрезентативной выборки.	Недостаточно информации для формирования репрезентативной выборки.

4	Метод анализа иерархий	Экспертный метод, применяется при недостатке информации на рынке.	Рынок достаточно развит, нет необходимости в применении данного метода.
5	Метод с применением мультипликатора	Используется при оценке объектов, по которым практически невозможно внесение корректировок. Необходима информация для расчета валового дохода от каждого аналога.	Рынок достаточно развит, нет необходимости в применении данного метода.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом для земельного участка:

1. Вляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные (или предложенные на продажу) относительно недавно.
2. Анализ собранной информации и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом.
3. На выявленные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж (предложений) сопоставимых аналогов.
4. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости на основе сравнительного подхода.

Для определения стоимости оцениваемого объекта рассмотрены варианты продаж среди аналогичных по назначению и функциональному использованию объектов.

Основными критериями выбора сопоставимых объектов-аналогов являются:

- Права собственности на недвижимость;
- Условия финансирования – из собственных средств, или с привлечением различных схем кредитования, включая ипотечное кредитование;
- Условия и время продажи - учитывается изменение цен на недвижимость с течением времени;
- Местоположение – отношение к различным зонам привлекательности;

Объекты-аналоги представлены в Приложениях.

Описание	объект оценки	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №4
Ссылки	-	https://www.avito.ru/ufa/komnaty/komnata_206m_v_3-k._12et._3377969510	https://www.avito.ru/ufa/komnaty/komnata_137m_v_3-k._22et._3261226463	https://www.avito.ru/ufa/komnaty/komnata_196m_v_1-k._12et._2895535501
Адрес	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Кольцевая, д. 151, кв. 10, комната 4	Республика Башкортостан, Уфа, Кольцевая ул., 138	Республика Башкортостан, Уфа, Кремлёвская ул., 44	Республика Башкортостан, Уфа, Кольцевая ул., 132
Цена предложения	-	980 000,00 Р	680 000,00 Р	900 000,00 Р
Площадь	15,7	20,6	13,7	19,6
Цена за 1 кв.м		47 572,82 Р	49 635,04 Р	45 918,37 Р
Дата информации	-	07.07.2023	12.07.2023	06.07.2023
Дата оценки	12.07.2023	12.07.2023	12.07.2023	12.07.2023
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этажность	2	1	2	1
	2	2	2	2
Балкон/Лоджия	-	-	-	-
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения	руб.		980.000,00 Р	680.000,00 Р	900.000,00 Р
Площадь квартиры	кв.м.	15,7	20,6	13,7	19,6
Цена за 1 кв.м	руб.		47.572,82 Р	49.635,04 Р	45.918,37 Р
Назначение		квартира	квартира	квартира	квартира
Внесение корректировок цен аналогов:					
Условия продажа/ предложение	описание	Оцениваемый объект	предложение	предложение	предложение
Перевод цены предложения в цену сделки	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Корректировка	руб.		(2.378,64 Р)	(2.481,75 Р)	(2.295,92 Р)
<u>Скорректированная цена</u>	руб.		45.194,17 Р	47.153,28 Р	43.622,45 Р
Время продажи/предложения	месяц год	12.07.2023	12.07.2023	12.07.2023	12.07.2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		.0,00 Р	.0,00 Р	.0,00 Р
<u>Скорректированная цена</u>	руб.		45.194,17 Р	47.153,28 Р	43.622,45 Р
Имущественные права	вид	право общей долевой собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		.0,00 Р	.0,00 Р	.0,00 Р
<u>Скорректированная цена</u>	руб.		45.194,17 Р	47.153,28 Р	43.622,45 Р
Условия финансирования	описание	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		.0,00 Р	.0,00 Р	.0,00 Р
<u>Скорректированная цена</u>	руб.		45.194,17 Р	47.153,28 Р	43.622,45 Р
Местоположение	адрес	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Кольцевая, д. 151, кв. 10, комната 4	Республика Башкортостан, Уфа, Кольцевая ул., 138	Республика Башкортостан, Уфа, Кремлёвская ул., 44	Республика Башкортостан, Уфа, Кольцевая ул., 132
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		.0,00 Р	.0,00 Р	.0,00 Р
<u>Скорректированная цена</u>	руб.		45.194,17 Р	47.153,28 Р	43.622,45 Р
Материалы стен дома		Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		.0,00 Р	.0,00 Р	.0,00 Р
<u>Скорректированная цена</u>	руб.		45.194,17 Р	47.153,28 Р	43.622,45 Р
Этаж/этажность	этаж	2	1	2	1

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		2	2	2	2
Корректировка	коэф.		6,00%	0,00%	6,00%
Корректировка	руб.		2.711,65 Р	.0,00 Р	2.617,35 Р
<u>Скорректированная цена</u>	руб.		47.905,83 Р	47.153,28 Р	46.239,80 Р
Площадь	кв.м.	15,7	20,6	13,7	19,6
Корректировка	коэф.		2,40%	-1,20%	2,00%
Корректировка	руб.		1.149,74 Р	(.565,84 Р)	.924,80 Р
<u>Скорректированная цена</u>	руб.		49.055,57 Р	46.587,45 Р	47.164,59 Р
Наличие балкона/лоджии		-	-	-	-
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		.0,00 Р	.0,00 Р	.0,00 Р
Скорректированная цена	руб.		49.055,57 Р	46.587,45 Р	47.164,59 Р
Состояние отделки		Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Корректировка	руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		.0,00 Р	.0,00 Р	.0,00 Р
Скорректированная цена	руб.		49.055,57 Р	46.587,45 Р	47.164,59 Р
Для выводов:					
Скорректированная итоговая стоимость	руб./кв.м.		49.055,57 Р	46.587,45 Р	47.164,59 Р
Весовой коэффициент	к-т	1,00	0,33	0,33	0,34
Цена за 1 кв.м. общей площади	руб./кв.м.	47.598,00 Р			
Рыночная стоимость квартиры по сравнительному подходу	руб.	747.289,00 Р			
Рыночная стоимость округленно	руб.	750 000,00 Р			

Расшифровка корректировок:

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах после коэффициентных.

В расчете эксперт применил «Справочник оценщика недвижимости-2023. Квартиры» под редакцией Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (Нижний Новгород. 2023 г.), а также данные Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-gynka>).

Качество передаваемых прав

Корректировка не проводилась. Все выбранные объекты выставлены на рынок с правом собственности.

Обременения

Корректировка не проводилась. Все выбранные объекты выставлены на рынок без наличия обременений прав, обременения прав исследуемой комнаты в виде ареста на дату проведения оценки не принимаются к расчету, исходя из целей оценки.

Условия финансирования

Корректировка не проводилась. Все выбранные объекты-аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиями продажи.

Особые условия

Корректировка не проводилась. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не предполагается взаимной зависимости.

Условия продажи (торг)

Аналоги представляют собой предложения о продажах опубликованные в средствах массовой информации. В процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то есть торг имеет место почти всегда. Корректировка составит -5% (среднее значение для объектов массового жилья советской постройки).

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 131

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,0%	3,9%	8,1%
2. Массовое жилье советской постройки	5,0%	3,1%	7,0%
3. Массовое современное жилье	4,2%	2,4%	6,0%
4. Жилье повышенной комфортности	4,7%	2,5%	6,9%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры». Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (Нижний Новгород. 2023г.)

Рыночные условия (срок экспозиции)

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Корректировка не применялась, так как объявления размещены на дату проведения оценки, т.е. срок между датой публикации и датой оценки не превышает типичного срока экспозиции

Район города

Корректировка не применялась, так как объекты расположены в одном районе местоположения: район Черниковка, на соседних улицах; имеющих одинаковый уровень цен на жилую недвижимость.

Близость от остановок общественного транспорта

Объект оценки и объекты аналоги находятся на расстоянии не более 300 м от остановок общественного транспорта. Таким образом, поправка не применялась.

Развитость инфраструктуры

Корректировка не применялась, так как существенных различий в инфраструктуре между районами не установлено.

Корректировка на площадь

Т.к. площадь объекта оценки и площади подобранных объектов-аналогов отличаются, то необходима корректировка на площадь.

Объекты	Адрес расположения объекта	Площадь	Корректировка, %
Объект оценки	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Кольцевая, д. 151, кв. 10, комната 4	15,7	
Объект-аналог № 1	Республика Башкортостан, Уфа, Кольцевая ул., 138	20,6	2,40%
Объект-аналог № 2	Республика Башкортостан, Уфа, Кремлёвская ул., 44	13,7	-1,20%
Объект-аналог № 3	Республика Башкортостан, Уфа, Кольцевая ул., 132	19,6	2,00%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Квартиры». Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (Нижний Новгород. 2023г.)

Этаж расположения

При проведении поправки Оценщик должен руководствоваться принципом, что объекты расположенные на крайних этаже имеют меньшую стоимость, чем на средних. Объект оценки и аналоги №1, № 2 и № 4 расположены на среднем этаже, а аналог № 3 на первом, необходима корректировка для аналога № 3 в размере 8% в сторону повышения.

Матрица коэффициентов

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Объекты	Адрес расположения объекта	Этаж	Коэффициент	Корректировка, %
Объект оценки	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Кольцевая, д. 151, кв. 10, комната 4	2/2		-
Объект-аналог № 1	Республика Башкортостан, Уфа, Кольцевая ул., 138	1/2	1,06	6%
Объект-аналог № 2	Республика Башкортостан, Уфа, Кремлёвская ул., 44	2/2	0	0%
Объект-аналог № 3	Республика Башкортостан, Уфа, Кольцевая ул., 132	1/2	1,06	6%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Квартиры». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (Нижний Новгород. 2023г.)

Тип дома.

Объект оценки и аналоги №1-№3 расположен в кирпичном доме, корректировка не применялась.

Тип и Состояние внутренней отделки

Корректировка не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги № 1- № 3 требуется косметический ремонт, согласно слов заказчика и данным объявлений СМИ (см. Приложение).

Наличие балкона (лоджии)

У объекта оценки и у аналогов лоджий либо балконов есть, корректировка на присутствие балкона не применяется.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет:

750 000 (Семьсот пятьдесят тысяч) рублей.) рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к объекту оценки и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

3. Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении рыночной стоимости.

Исходя из цели оценки, параметров объекта оценки, совокупности доступной информации, для оценки квартиры наиболее целесообразным является использование сравнительного подхода. Объем сделок купли-продажи квартир достаточный, что позволяет использовать данный подход. Для проведения оценки целесообразно применить метод сделок и использовать качественное сравнение цен.

Таблица согласования результатов по объекту в целом

Критерий качества	Результат, полученный с использованием подхода		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость, полученная подходом, руб.	Не применялся	750 000	Не применялся
Вес подхода, руб.	0	1	0
Согласованная рыночная стоимость объекта в целом на 15 декабря 2022 г.	750 000 руб.		

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки: комнаты площадью 15,70 кв.м., расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа Орджоникидзевский р-н, ул. Кольцевая, д. 151, кв. 10, комната 4 составляет на 12 июля 2023 г.:

750 000 (Семьсот пятьдесят тысяч) рублей.) рублей.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщики, подписавшие данный отчет, настоящим удостоверяют, что:

Сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики;

Оценщик не имеет личной заинтересованности – ни настоящей, ни будущей – относительно оцениваемых объектов или какой – либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;

Вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими – либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;

Настоящая оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с действующими Федеральными стандартами оценки;

Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества.

Оценщик

_____/Гильманова О.С.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Аналоги объекта оценки

Аналог № 1

Главная - Недвижимость - Комнаты - Купить

Комната 20,6 м² в 3-к., 1/2 эт.

980 000 Р

47 370 Р за м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить закладку



Сити-векс
Можно позвонить по телефону

8 965 652-93-03

Написать сообщение
Позвонить

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш телефон? Ваш регион?

Когда можно позвонить?

СРЕДСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
(ОКН-НОР)
Агентство
На Авито с февраля 2015

Подписаться на продажи

Контактное лицо
Юлианна Недвижимость

О комнате

Площадь комнаты: 20,6 м²

Этаж: 1 из 2

Комнат в квартире: 3

Тип дома: Кирпичный

Расположение

Республика Башкортостан, Уфа, Кольцовая ул., 138
р-н Калининский

Скачать карту

Описание

Продается отличная комната в коммунальной квартире, расположенная по адресу: ул. Кольцовая, д. 138, 1/2 эт.

ОПИСАНИЕ:

- Общая площадь 20,6 м².
- Электросчетчик пометки.
- Техни. и адекватные соседи.
- Рядом вся инфраструктура (школа №65, детский сад, парк "Машиностроителей").
- Без долгов, и обременений
- Документы готовы к продаже
- Один взрослый собственник !!!

№ 3377969510 - Тисля в 17:03 - 652 просмотра (≈5 секунд)

Пометить

https://www.avito.ru/ufa/komnaty/komnata_206m_v_3-k_12et.3377969510

Аналог № 2

Главная > Недвижимость > Комнаты > Купить

Комната 13,7 м² в 3-к., 2/2 эт.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

680 000 Р

49 635 Р за м²



8 965 928-55-71

Написать сообщение
Открыть

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Еще предметы?

Торг уместен?

Всегда можно посмотреть?

Компания Эллажи-Уфа
Агентство

в эллажи

Подписаны на продавца

Контактное лицо
Юлий

О комнате

Площадь комнаты: 13.7 м²

Этаж: 2 из 2

Комнат в квартире: 3

Тип дома: Кирпичный

Расположение

Республика Башкортостан, Уфа, Кремлевская ул., 44
р-н Орджоникидзевский

[Скрыть карту](#)

Описание

Продается Изолированная комната с простым косметическим ремонтом в трёхкомнатной коммунальной квартире. Ремонт и отделка - гипсокартон, обои, пластиковое окно. Санузел раздельный. Кухня общая. Везде чисто. На кухне есть свое место для установки шкафов для хранения посуды и стиральной машины. Так же у входа в комнату есть антресоль для хранения вещей. Соседи - в основном женщины с детьми школьного возраста. Тихий зелёный двор. Рядом с домом расположен современный жилой комплекс "Черника", супермаркет "Пятерочка". РАЗУМНЫЙ ТОРГ на месте. Показ по предварительной договорённости.

№ 3261226463 · вчера в 10:07 · 95 просмотров (+19 сегодня)

[Показать фото](#)

https://www.avito.ru/ufa/komnaty/komnata_137m_v_3-k._22et._3261226463

Аналог № 3

Главная > Недвижимость > Комнаты > Купить

Комната 19,6 м² в 1-к., 1/2 эт.

900 000 Р

45 916 Р за м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



О комнате

Площадь комнаты: 19,6 м²

Комнат в квартире: 1

Этаж: 1 из 2

Тип дома: Кирпичный

Расположение

Республика Башкортостан, Уфа, Кольчавин ул., 132
д-к Кирдзинский

[Скрыть карту](#)

Описание

Комната в коммунальной квартире расположенная по адресу: ул. Кольчавин, д. 132 1/2 этажность. Общая площадь 19,6 м2.

КОММУНИКАЦИИ:

- установка электросчетчик

ИНФРАСТРУКТУРА:

- Школа: Пискарев 65

- Остановка: Кольчавин

Технические

ЛЕГКО КУПИТЬ:

- ✓ ипотека
- ✓ сертификат
- ✓ материальной помощи
- ✓ без долгов и обременений
- ✓ наличные

Гарантия юридической чистоты сделки от компании!

Приобретая недвижимость с нами, вы получаете возможность включить в стоимость ипотеки ремонтные работы и мебель.

Звоните! Записывайтесь на просмотр объекта прямо сейчас!

Рады будем ответить на все ваши вопросы с 9:00 до 21:00

Тел: 84522644

№ 2895535501 - 6 м² в 1323 - 3465 промострой (-4 спальни)

Получить

8 965 931-06-30

[Написать продавцу](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Как оплатить?

Тип объекта?

Какие есть преимущества?

Самая Низкая Цена

Агентство

На Авито с июля 2016

Решайте проблемы

Поддержка от продавца

Восточное море

Купите квартиру

Самая Низкая Цена

Один вариант для решения всех ваших проблем. Хотите купить квартиру, оформить ипотеку, заказать дизайн и ремонт без риска?



3-х спальня
85,1 м², 30 м
в 110 000 Р

https://www.avito.ru/ufa/komnaty/komnata_196m_v_1-k._12et._2895535501

Копии документов, предоставленные Заказчиком:



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи:

02.04.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 11.12.2014 №6/н

Субъект (субъекты) права: Амелин Юрий Иванович, дата рождения: 03.02.1961, место рождения: гор. Уфа Респ. Башкортостан, гражданство: Российская Федерация, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Интернациональная, д.119, кв.72, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 80 06 № 107586, выдан 21.09.2006 Калининским РУВД гор. Уфы Респ. Башкортостан, код подразделения 022-002

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:030243:497

Объект права: Комната, назначение: жилое, общая площадь 15,7 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул.Кольцевая, д.151, кв.10, к.4

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-01/440/2014-998/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

02-04/101-01/440/2014-998/2

Нигматова Л.И.

СВ 0041608

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

На основании запроса от 13.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 13.12.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
Лист № ____ Раздела ____ Всего листов раздела ____ Всего разделов ____ Всего листов выписки ____			
13.12.2017 № 99/2017/47048665			
Кадастровый номер:		02:55:030243:497	
Номер кадастрового квартала:		02:55:030243	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.10.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 02-451-3336-0104-448, Инвентарный номер: 8336	
Адрес:		Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Сурдаклинский, ул. Калмыков, д. 151, кв. 10, комната 4	
Площадь:		15,7	
Назначение:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 2	
Вид жилого помещения:		Комната	
Кадастровая стоимость, руб.:		889098,9	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
Лист № ____ Раздела ____ Всего листов раздела ____ Всего разделов ____ Всего листов выписки ____			
13.12.2017 № 99/2017/47048665			
Кадастровый номер:		02:55:030243:497	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		02:55:030243:76	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом аналоге:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в жилых помещениях социального жилищного использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение	
(объект недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
13.12.2017 № 99/2017/47048665	
Кадастровый номер: 02:55:030243:487	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Аметов Юрий Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 02-04/01-01440/2014-098/2 от 02.04.2015
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Записаны в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
5. Сведения о возражении о признании зарегистрированного права:	данные отсутствуют
6. Сведения о наличии решения об отплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
7. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
8. Приведены ли в сведения о наличии помещений, не рассмотренных заявителем о проведении государственной регистрации права (ареста, залога, права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения о состоянии объекта недвижимости:	данные отсутствуют
9. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, залога, ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полном наименованием должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(объект недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
13.12.2017 № 99/2017/47048665	
Кадастровый номер: 02:55:030243:487	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Картин Павел Львович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полном наименованием должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

100

ПОЯСН. Ч. 225704-078-100031

Средствование Общества с ограниченной ответственностью «Парус»
Адрес: 480387, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Давыдова, д. 109
Квартальные результаты: по 40702412310000274 + ЗАО СЕРВЕАНТ РОССИИ г. Уфа, 40)

[illegible]

Существенным в процессе осуществления стратегической деятельности является взаимодействие с заинтересованными в происходящем лицами, которые оказывают существенное влияние на достижение поставленных целей. Развитие организации для нас представляет стратегическое значение. Мы намерены в ближайшее время приступить к разработке стратегии развития организации с учетом ее особенностей, а также рассмотреть возможность ее интеграции с другими организациями в соответствии с требованиями рынка. Мы намерены рассмотреть возможность ее интеграции с другими организациями в соответствии с требованиями рынка. Мы намерены рассмотреть возможность ее интеграции с другими организациями в соответствии с требованиями рынка.

Воспользуемся тем, что в $\mathcal{H}_1$ и $\mathcal{H}_2$ существуют функции φ_1 и φ_2 такие, что $\varphi_1 \in \mathcal{H}_1$ и $\varphi_2 \in \mathcal{H}_2$ и $\varphi_1 \neq 0$, $\varphi_2 \neq 0$.

Статья счета, руб.	Судебный тариф, %	Судебные расходы, руб.
110 000 000,00	0,0258	27 520,00

Перелом и прогиб усталости стальной проволоки; экспериментальное изучение перемещения жидкостных фазовых границ при разрывном сжатии

Pharmazie-Titel, postscriptum part. senden an: Herrsch. N. 117100-015-000011 am 17.01.2022 6. Abrechnung

Национали Плате референс и 075 января 2017г. до 016 января 2017г.
Национали Плате референс и 075 января 2017г. до 016 января 2017г.

Материаловый отдел государственного Технического Университета
Рязань N 227-06-018-000001 от 17.01.2012 г. в ответ на письмо от 09.01.2012 № 018.

СТРАХОВИК
Учредитель и единственный
получатель прибыли: общество
с ограниченной ответственностью
«СТРАХОВИК»

СТРАХОВАТЕЛЬ
Департамент «Охрана»
Алтайского края

Алтайский край

[Downloaded from ascelibrary.org by University of California, San Diego on 06/09/14](#)





Формы № 1-1/0-01
Код по ОКД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящим свидетельством подтверждается, что российская организация

Общество с ограниченной ответственностью "Партнёр"

получила свидетельство о постановке на учет

в федеральной налоговой службе

О Г Р Н 3 1 0 7 0 2 7 4 0 0 6 3 1 8

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

и постановкой органа по месту нахождения

20 июля 2007
(дата, месяц, год)

Международная налоговая Федеральная налоговая

свидетель № 40 по Республике Башкортостан

0 2 7 4

или приказом ИФНС России

0 2 7 4 1 2 4 7 4 0 / 0 2 7 4 0 1 0 0 4

Исполнительный обязанности
заполнения налоговой
Международной ИФНС России
№ 40 по Республике
Башкортостан



серия 02 № 007133918