

Частнопрактикующий оценщик «Хисматуллина Наталья Станиславовна»
Уведомление о постановке на учет в налоговом органе № 573905803 от 05.10.2020г.
Респ. Башкортостан, г Стерлитамак, Проспект Октября, д 73

УТВЕРЖДАЮ
ЧПО «Хисматуллина Наталья Станиславовна»,

Хисматуллин
а Наталья
Станиславов
на

Подписано цифровой
подписью:
Хисматуллина Наталья
Станиславовна
Дата: 2026.09.04
11:27:47 +05'00'

М.П.
04 сентября 2026г.

ОТЧЕТ № 79-2026

об оценке рыночной стоимости
нежилого здания площадью 2007,3 кв.м (кадастровый
номер 02:56:050203:1964) с земельным участком площадью
2623,0 кв.м (кадастровый номер 02:56:050203:9),
расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.о.
город Стерлитамак, г. Стерлитамак, ул. Льва Толстого,
влд.4

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью
«Городской оздоровительный комплекс»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Хисматуллина Наталья Станиславовна

ОЦЕНЩИК: Хисматуллина Н. С., реестровый номер 7590 в Ассоциации «Русское
Общество Оценщиков» от 22.07.2020г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 02 сентября 2026г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 04 сентября 2026г.

1.1 . Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 79 от 02 сентября 2026г. частнопрактикующим оценщиком Хисматуллиной Н.С. произведена оценка рыночной стоимости нежилого здания площадью 2007,3 кв.м (кадастровый номер 02:56:050203:1964) с земельным участком площадью 2623,0 кв.м (кадастровый номер 02:56:050203:9), расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.о. город Стерлитамак, г. Стерлитамак, ул. Льва Толстого, влд.4, по состоянию на 02 сентября 2026г.

Оценка была проведена, а отчёт в письменной повествовательной форме составлен в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки и Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" (СПОД РОО 2020), утвержденными Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

Характеристика объекта оценки предоставлена в отчете об оценке.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, оценщик пришел к заключению, что на 02 сентября 2026г. стоимость нежилого здания площадью 2007,3 кв.м (кадастровый номер 02:56:050203:1964) с земельным участком площадью 2623,0 кв.м (кадастровый номер 02:56:050203:9), расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.о. город Стерлитамак, г. Стерлитамак, ул. Льва Толстого, влд.4 с округлением составляет:

Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Итого с учетом НДС 5%, руб.	Рыночная стоимость с НДС с округлением, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС 5%, руб.
Нежилое здание	02:56:050203:1964	2 007,3	37 324 445,19	37 320 000	35 547 090,66
Земельный участок	02:56:050203:9	2 623,0	4 661 696,73	4 660 000	4 660 000
Всего с округлением				41 990 000,00	40 207 090,66

Описание оцениваемого объекта, информация и источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне:

РБ, г. Стерлитамак, пр. Октября, дом 73. Тел. 8 987 2552963.

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

Частнопрактикующий оценщик

Хисматуллина Н.С.

1.2. Содержание

1.1 Сопроводительное письмо.	2
1.2 Содержание	3
1.3 Основные факты и выводы	4
1.4 Задание на оценку	5
1.5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.	5
2. Сертификат качества оценки.	7
3. Дополнительные условия, допущения и ограничения.	8
3.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	8
4. Описание объекта оценки	8
5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	11
6. Описание объекта оценки	12
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
6.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки	15
6.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
7. Анализ рынка	18
7.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	18
7.2. Основные макроэкономические показатели Республики Башкортостан	20
7.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости городов Республики Башкортостан	22
7.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости рассматриваемого сегмента рынка	33
7.5. Анализ ликвидности объекта оценки	34
7.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости	34
8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	35
8.1. Методика оценки объектов недвижимости	35
8.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)	36
9. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж	38
9.1. Оценка земельного участка как незастроенного	39
9.2. Оценка нежилого здания методом сравнения продаж	44
10. Определение итоговой стоимости	51
Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	52
Приложения	53

1.3. Основные факты и выводы

Основанием для проведения оценщиком оценки является договор № 79 от 04 сентября 2026г.

Основываясь на фактах, предположениях и применённых в настоящем отчёте подходах оценки, оценщик пришёл к следующему заключению.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	нежилое здание площадью 2007,3 кв.м (кадастровый номер 02:56:050203:1964) с земельным участком площадью 2623,0 кв.м (кадастровый номер 02:56:050203:9), расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г.о. город Стерлитамак, г. Стерлитамак, ул. Льва Толстого, влд.4
Порядковый номер отчета:	79-2026
Дата составления отчета:	04 сентября 2026г.
Основание для проведения оценки:	Договор № 79 от 02 сентября 2026г.
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; - оценщик не принимает 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:

Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая рыночная стоимость с НДС с округлением, руб.
Нежилое здание	02:56:050203:1964	2 007,3	не применялся	37 324 445,19	не применялся	37 320 000
Земельный участок	02:56:050203:9	2 623,0	не применялся	4 661 696,73	не применялся	4 660 000
Всего с округлением						41 990 000,00

1.4 Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	нежилое здание площадью 2007,3 кв.м (кадастровый номер 02:56:050203:1964) с земельным участком площадью 2623,0 кв.м (кадастровый номер 02:56:050203:9), расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г.о. город Стерлитамак, г. Стерлитамак, ул. Льва Толстого, влд.4
Существующие имущественные права на объект оценки:	- право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	- право собственности - Обременения (ограничения) - Право аренды ООО "Ирелли"
Обладатель оцениваемых прав:	Общество с ограниченной ответственностью "Городской оздоровительный комплекс"
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	<i>Определение стоимости Объекта оценки в целях заключения договора купли-продажи</i>
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	<i>Оценщику не известны</i>
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки Состав предпосылок: •использование объекта для совершения сделки купли-продажи с ним; •предполагаемое использование объекта – текущее использование;
Дата оценки:	02 сентября 2026г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	02 сентября 2026г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	02 сентября 2026г.-04 сентября 2026г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	1. копия выписки из ЕГРН на здание от 02.09.2026г. 2. копия выписки из ЕГРН на земельный участок от 16.10.2025г. 3. копия технического паспорта (инв № 3857) по состоянию на 03.09.2008г. 4. Справка о балансовой стоимости от 03.09.2026г. (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).
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
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже

Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется в виде печатного документа
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
Объем данных, требующих от Заказчика оценки, правообладателя объекта оценки подтверждения информации, и форма такого подтверждения	Документы, передаваемые оценщику, оформляются Заказчиком следующим образом: на бумажном носителе и заверяются Заказчиком путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам

1.5.Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик и его реквизиты	Общество с ограниченной ответственностью «Городской оздоровительный комплекс» Сокращенное наименование: ООО «ГОК» Адрес регистрации: 453124, Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Халтурина,110 ИНН 0268065499 КПП 026801001 ОГРН 1130280005900 БИК 048073601 Р/с 40702810306000043926 БАШКИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8598 ПАО СБЕРБАНК Директор Бернадин Юрий Сельвестрович Действует на основании Устава
Оценщик, занимающийся частной практикой	Хисматуллина Наталья Станиславовна Юр. Адрес: 453120, РБ, г. Стерлитамак, пр. Октября, д.73 Почт. Адрес: 453115, РБ, г.Стерлитамак, ул. К. Маркса, д.152, кв.43 Тел. 89872552963; e-mail: ocenka.str@yandex.ru ИНН 026801026501; Уведомление о постановке на учет в налоговом органе № 573905803 от 05.10.2020г. выданное ИФНС №3 по РБ
Сведения об оценщике	Хисматуллина Наталья Станиславовна -член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков (РОО)», номер в реестре №007590 от 16.09.2011 г.; адрес РОО: 105005, Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр2 - диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 270881.

	регистрационный № 17, выдан 2011г. - Свидетельство о членстве в СРОО №0002144, выдано 22.07.2020г. регистрационный № 007590 от 16.09.2011г. -стаж работы с 2011 года - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 040047-1 от 27.06.2024г.
Сведения о страховании ответственности оценщика	Страховой полис 433-545-202982/25 от 11.09.2025г, выданный организацией: Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Период страхования с 13.09.2025г. по 12.09.2026г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) руб.
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

2. Сертификат качества оценки

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки.
6. Приведенные в отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика, и является, по его убеждению, достоверными и не содержащими ошибок.
7. Оценщик произвел осмотр оцениваемого объекта.

3. Дополнительные условия, допущения и ограничения

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих ограничительных условий и допущений:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме оговоренных в отчете.

3. Оценщик не производил обмер комнат, лоджии и др. полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как в случае официального вызова суда.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчете.

7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Excel и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах в связи с различной разрядностью.

3.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. [Федеральный стандарт оценки \(ФСО\) № 7 «Оценка недвижимости»](#), утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; [ФСО № 8 «Оценка бизнеса»](#), утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; [ФСО № 9 «Оценка для целей залога»](#), утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; [ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования»](#), утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.

г.; [ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»](#), утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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](#).

Таблица 3.1.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	<u>Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»</u>	

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 «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroooo.ru.

4. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой

информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к

совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;

3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

6. Описание объекта оценки

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

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 6.1. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком в р. 4	Описание и учет в расчетах количественных и качественных

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
			характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	https://www.economy.gov.ru , https://bashkortostan.restate.ru https://sterlitamak.domclick.ru и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru , https://www.avito.ru , https://ufa.cian.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 2022, 2022 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича; Справочник оценщика недвижимости-2024. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022; Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2025. Живаев М.В. Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

6.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. копия выписки из ЕГРН на здание от 02.09.2026г. 2. копия выписки из ЕГРН на земельный участок от 16.10.2025г. 3. копия технического паспорта (инв № 3857) по состоянию на 03.09.2008г. 4. Справка о балансовой стоимости от 02.09.2026г.
--	--

Копии документов представлены в разделе Приложения.

6.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является нежилое здание площадью 2007,3 кв.м (кадастровый номер 02:56:050203:1964) с земельным участком площадью 2623,0 кв.м (кадастровый номер 02:56:050203:9), расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г.о. город Стерлитамак, г. Стерлитамак, ул. Льва Толстого, влд.4

Таблица 6.3.1. Общая характеристика здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки (состав)	нежилое здание общей площадью 2007,3 кв. м., расположенное на земельном участке площадью 2623 кв. м
Местоположение	Республика Башкортостан, г.о. город Стерлитамак, г. Стерлитамак, ул. Льва Толстого, влд.4
Наименование	здание бани
Кадастровый номер	02:56:050203:1964
Кадастровая стоимость, руб.	39 652 800,0
Собственник (и) объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью "Городской оздоровительный комплекс" ИНН: 0268065499 ОГРН: 1130280005900 Вид права: собственность. Регистрация № 02-04-17/019/2013-118 от 26.04.2013г.
Права третьих лиц в отношении объекта недвижимости	Право аренды ООО "Ирелли"
Оцениваемое право	Право собственности
Текущее использование	размещение бани
Преобладающая застройка микрорайона	многоквартирные жилые дома, объекты недвижимости административного назначения
Транспортная доступность	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Экологическая обстановка района	хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	отсутствуют
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Соответствие планировки техническому паспорту	Соответствует
Ограничения и обременения	-
Дополнительная существенная информация	-

Таблица 6.3.2. Характеристика земельного участка

Кадастровый номер	02:56:050203:9
Кадастровая стоимость, руб.	4 476 385,57
Общая площадь, кв. м	2623
Площадь застройки, кв. м	979,6
Категория земельного участка	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для обслуживания объекта оздоровительного и рекреационного назначения
Подъездные пути	асфальтированная дорога
Наличие коммуникаций	электричество, водоснабжение, канализация
Местоположение	зона жилой застройки
Экологическое состояние	Хорошее, источники атмосферного загрязнения отсутствуют
Собственник (и) объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью "Городской оздоровительный комплекс" ИНН: 0268065499 ОГРН: 1130280005900

Права третьих лиц в отношении объекта недвижимости	Право аренды ООО "Ирелли"
Форма	многоугольник, геологических особенностей не установлено
Топография	ровный

Таблица 6.3.3. Общая характеристика здания

№ п/п	Наименование	Нежилое здание
1	Площадь по техпаспорту, кв.м	2007,3
2	Строительный объем, куб.м	9895,0
3	Количество этажей	4
4	Высота, м	1,85/6,6/2,6/3,3
5	Год постройки, реконструкции	1974 /2007
6	Фактическое использование	баня
7	Физический износ (субъективная оценка) %	35,0%
8	Физическое состояние (по шкале оценки физич. состояния)	удовлетворительное
9	Полезная площадь, кв м	2007,3
10	Кадастровая стоимость, руб.	39 652 800,00
11	Остаточная балансовая стоимость, руб.	5 022 166,82
12	Группа капитальности	I
13	Нормативный срок службы, лет	150,00

Таблица 6.3.4. Описание конструктивных элементов

№ п/п	Наименование	Нежилое здание
1	Фундамент	монолитный железобетонный
2	Стены и перегородки	керамзито-бетонные панели т.40см, кирпичные т.51, 38см
3	Перекрытия	жб плиты
4	Крыша	профнастил
5	Проемы	окна ПВХ, двери филенчатые
6	Полы	бетонные, керамич. Плитка
7	Отделка внутренняя	штукатурка, керам. Плитка, дерево, стеновые панели
8	Внутренние санит. и электротех. устройства	электричество, водоснабжение, канализация
9	Прочие работы	разные
10	Описание состояния конструктивных элементов (источник -визуальный осмотр (факт осмотра подтвержден фотоматериалом))	Трещины в фундаменте, отслоение раствора в стыках. Отдельные трещины, сколы на внутр. отделке, капельные течи, нарушение окраски на трубах отопления и водоснабжения

7. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество коммерческого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок коммерческой недвижимости Республики Башкортостан.

•Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/d28da33de877d11122ee727e2af3d85a/2026_02_27.pdf)

Индекс промышленного производства в январе составил -0,8% г/г после роста на +3,7% г/г в декабре. Изменение динамики в промышленности в значительной степени обусловлено календарным фактором – в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года.

Динамика обрабатывающей промышленности в январе составила -3,0% г/г после роста на +7,8% г/г в декабре.

Положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в январе внёс машиностроительный комплекс темпы роста выпуска которого составили +3,4% г/г (в декабре было +6,5% г/г). Внутри машиностроительного комплекса рост в январе показали отрасли по производству компьютерной и электронной техники (+9,8% г/г после +1,0% г/г в декабре) и транспортного машиностроения (+24,5% г/г после +28,6% г/г).

Выпуск металлургического комплекса в январе составил -6,4% г/г после +18,0% г/г в декабре.

Выпуск химической промышленности в январе составил -1,6% г/г после +1,2% г/г в декабре.

Внутри комплекса положительная динамика отмечается в производстве лекарственных средств – в январе +2,9% г/г после +12,9% г/г в декабре.

Выпуск товаров пищевой промышленности в январе составил -3,0% г/г после 1,2% г/г в декабре.

Нефтеперерабатывающий комплекс в январе составил -0,6% г/г после -0,8% г/г в декабре.

Выпуск добывающего сектора в январе составил +0,5% г/г после -2,8% в декабре.

В январе сохранялся рост в добыче металлических руд – на +0,5% г/г после -2,2% г/г месяцем ранее.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.26	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	-0,8	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,5	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
добыча угля	-6,6	-1,7	-1,4	-4,8	0,4	0,3	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	0,5	1,7	0,4	-2,2	2,3	1,2	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-14,9	-11,6	-15,9	-19,4	-16,4	-12,7	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-8,7	-1,8	-3,7	-8,5	-2,5	2,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
Обрабатывающие производства	-3,0	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-3,0	-0,5	0,2	1,2	-0,5	0,0	-0,1	-0,7	-1,5	5,0	4,2	3,1	5,8	7,6	5,2
пищевые продукты	-1,7	-0,4	-0,6	-0,4	-1,2	-0,3	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-4,7	-3,3	0,1	3,5	-2,6	-0,5	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	-23,0	6,7	18,0	25,9	21,1	9,2	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-12,8	-3,5	-2,8	-2,3	-2,9	-3,1	-2,5	-5,2	-3,1	10,2	10,9	4,9	10,3	15,5	11,4
текстильные изделия	-9,9	-0,6	-0,5	-1,5	-2,9	3,2	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-17,2	-2,2	-2,9	-2,3	0,3	-6,6	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-5,7	-12,6	-6,9	-3,9	-11,8	-5,2	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-13,5	-5,1	-8,7	-9,1	-9,1	-7,7	-4,4	-5,2	-1,8	4,3	2,2	1,1	5,0	10,3	1,3
обработка древесины и производство изделий из неё	-6,0	-3,5	-5,5	-6,9	-6,1	-3,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-13,3	-3,9	-6,9	-8,3	-7,3	-5,0	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-34,5	-13,7	-23,3	-17,5	-23,2	-28,5	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,6	-0,4	-0,2	-0,8	0,4	-0,1	-3,5	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс в т.ч.	-1,6	0,5	-0,2	1,2	-1,4	-0,1	-0,3	0,6	1,9	6,5	6,9	5,4	5,2	8,7	4,9
химические вещества и химические продукты	-1,5	-0,8	-1,9	-0,6	-2,6	-2,5	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	2,9	15,4	15,6	12,9	13,5	21,0	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-5,6	-6,7	-6,2	-1,4	-8,7	-8,0	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-13,9	-8,3	-7,4	-5,7	-6,4	-9,5	-9,5	-8,3	-7,8	6,8	5,1	4,8	6,2	13,1	0,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.26	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
металлургический комплекс	-6,4	2,8	6,3	18,0	-1,4	1,6	-0,9	2,0	4,5	6,3	5,1	3,3	9,5	8,7	8,7
в т.ч.															
металлургия	-6,6	-2,1	2,9	16,9	-4,1	-4,2	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	-6,0	18,0	16,7	21,5	7,1	19,6	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4
машинностроительный комплекс	3,4	7,7	3,2	6,5	-1,0	3,4	9,3	7,8	13,7	19,8	20,5	15,0	18,9	26,4	25,0
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	9,8	11,7	6,5	1,0	11,1	9,3	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-17,5	-3,8	-5,3	3,0	-12,2	-9,7	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-8,7	-6,9	-6,1	0,9	-14,6	-6,8	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
прочие транспортные средства и оборудование	-21,3	-23,1	-31,5	-20,2	-35,3	-38,4	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие производства в т.ч.	24,5	32,0	26,3	28,6	18,5	30,4	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
мебель	-4,7	-1,9	-4,3	-7,2	-5,0	2,4	-1,2	-2,3	2,3	13,2	17,0	7,2	14,0	13,7	7,0
прочие готовые изделия	-8,0	-6,9	-3,6	-1,6	-3,9	-5,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,1	0,3	5,7	15,8	2,3	-1,5	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
оборудования	-5,2	-1,2	-6,1	-12,1	-6,4	4,8	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,5	-1,6	-1,0	-0,7	-3,4	1,1	0,1	0,1	-4,5	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,0	-4,3	-4,5	-6,2	-3,2	-3,9	-4,6	-5,0	-3,2	4,1	3,2	3,2	5,0	5,2	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 4 по 14 августа 2025 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2025 г. и далее до 2030 г.

Консенсус-прогноз на 2025-2031 гг.
(опрос экспертов 4-14 августа 2025 г.)

Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Реальный ВВП, % прироста	1,2	1,4	1,7	1,7	1,9	1,9	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,3	2,6	2,7	2,8	2,8	2,8	2,8
Реальные располагаемые доходы, % прироста	3,8	2,1	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	6,7	4,7	4,3	4,1	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	15,40	10,67	8,75	8,26	8,03	7,93	7,73
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	92,4	101,0	105,4	107,0	109,6	112,6	114,4
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	58,6	58,0	59,6	60,7	62,3	63,4	66,1

•Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.lrre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

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

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич; стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) отделка; дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади; дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок; дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон; дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках; дополнительно: персонифицированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство; дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория; дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

7.2. Основные макроэкономические показатели Республики Башкортостан

(источник: <https://ufa.rbc.ru/ufa/28/08/2025/68b0410b9a79470defb0ace4?ysclid=mg7mr30gmn816939647>, https://02.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/doklad01_80_2025.pdf)

В первом полугодии 2026 года инвестиции в основной капитал в Башкирии в денежном выражении составили 270,4 млрд руб. В сопоставимых ценах показатель оказался на 7% ниже аналогичного периода прошлого года, следует из данных Росстата, которые изучил РБК Уфа.

В первом полугодии прошлого года инвестиции в экономику Башкирии [составляли](#) 272,9 млрд руб. В сопоставимых ценах показатель был на 26,6% выше, чем в первом полугодии 2023 года

Башкирия вышла на второе место в ПФО по объему инвестиций в основной капитал в денежном выражении. Лидирует Татарстан с показателем 660 млрд руб. На третьем месте Нижегородская область (248,8 млрд руб.), по итогам первого квартала занимавшая вторую строчку. Минимальные показатели в Марий Эл (18 млрд руб.), Чувашии (31,1 млрд руб.) и Мордовии (33,8 млрд).

В целом по стране объем инвестиций в основной капитал по итогам первого полугодия составил 16 трлн руб. За год показатель увеличился на 4,3%.

Объем инвестиций в экономику Башкирии в 2025 году вырос на 9,7%. В номинальном выражении показатель составил 783,8 млрд руб. Цифра стала рекордной за всю историю наблюдений.

Строительная деятельность.

Объем работ, выполненных собственными силами хозяйствующих субъектов по виду деятельности "Строительство", в январе 2026 г., по предварительным данным, составил 20,5 млрд руб. или 94,6% к уровню

января 2025 г. Жилищное строительство. В январе 2026 г. за счет всех источников финансирования построено 1268 квартир (в январе 2025 г. - 4726)

Оборот розничной торговли в январе 2026 г. составил 140,8 млрд руб. или 108,8% (в сопоставимых ценах) к январю 2025 г

В январе 2026 г. оборот оптовой торговли составил 113,4 млрд руб., или 101,7% (в сопоставимых ценах) к январю 2025 г. Организации оптовой торговли, формируя 82,2% оптового оборота, обеспечили оборот на сумму 93,2 млрд руб. (100,0% (в сопоставимых ценах) к январю 2025 г.). Оборот оптовой торговли неторговых организаций в январе 2026 г. составил 17,8% оборота оптовой торговли республики или 20,2 млрд руб.

За 2025 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 354,7 млрд руб. или 83,9% к уровню 2024 г. Доля убыточных организаций составила 23,3% против 19,8% в 2024 г. Убыток нерентабельно работающих организаций уменьшился на 18,7% и составил 17,6 млрд руб. (за 2024 г. – 21.6 млрд руб.). Значительные суммы убытка наблюдались в таких видах экономической деятельности, как транспортировка и хранение (6,0 млрд руб.), обрабатывающие производства (2,2 млрд руб.), строительство (1,9 млрд руб.).

Объем денежных доходов населения за 2025 г. сложился в размере 2282,8 млрд руб. и увеличился на 16,8% по сравнению с 2024 г. Денежные расходы населения за 2025 г. составили 2344,8 млрд руб. и увеличились на 19,5% по сравнению с 2024 г. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 2057,5 млрд руб., что на 19,6% больше, чем за 2024 г.

7.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости городов Республики Башкортостан

(ист. https://expert-russia.ru/m/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-ufy-i-gorodov-respubliki-bashkortostan-i-g-ufa-iyun-iyul-202/)

Коммерческая недвижимость показывает небольшой инфляционный рост, но не показывает большой активности.

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

Необходимо отметить, что в коммерческом секторе преобладающей формой сделок последние годы является аренда, которая составляет от 60% в общем объеме.

Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – промышленную недвижимость.

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

Основные ценообразующие факторы сегмента:

- общая экономическая ситуация
- наличие концентрации бизнеса по районам, торговым или офисным центрам
- развитие производств в городе (для пр.-складской)
- уровень соответствия помещения современным требованиям.
- влияние развития интернет на сферу целевого использования объекта.

Тенденции рынка Республики Башкортостан

Объем предложения с ноября 2025 по начало лета 2026 года снижается, причины снижения предложения на сайтах не всегда отражают ценовые изменения. В целом в экспозиции 3300 объектов в сегменте продаж и 6390 в сегменте аренды. При этом в городах РБ предлагается 2100 и 3900 вариантов соответственно. С ценами представлено 98% объектов. Снижение экспозиции связано с низкой динамикой сегмента, длительными сроками экспозиции. Особенно интересно проанализировать значительное снижение

объемов предложения аренды. Так как этот подсегмент последние годы всегда был активнее продаж. Исчезновение или трансформация подходов?

Динамику изменения цен продаж коммерческой недвижимости в текущем экономическом можно проанализировать в таблицах ниже. Средние цены по типам показывают инфляционный рост, который чуть выше роста цен на жилье. Это связано с высокими ожиданиями собственников относительно цен продаж, которые возникают всегда на фоне роста затратной части бизнеса, цен на топливо и т.д. В такие периоды даже низкий спрос на покупку объектов не останавливает логику, указанную выше. Однако цены на жилье пару лет назад стали выше цен на коммерческую недвижимость.

Сроки экспозиции высокие. В большинстве городов республики ограниченный выбор в экспозиции, в целом фонд помещений в этих городах не пополняется. Несмотря на массовый рост жилищного строительства, пополнения фонда НЖП за счет первых этажей жилых новостроек, характерно только в самых крупных городах республики.

Прогноз сегмента. Фонд НЖП с одной стороны нельзя назвать избыточным даже в Уфе, однако ситуация со спросом и предложением настолько несимметричная, что сегмент в больших городах ожидает в ближайшие годы трансформация. То, что приносило доход, и старые подходы, незаметно станет неактуальным, а что делал со сложившимся фондом, станет не совсем понятным.

Даже в Уфе качественная коммерция полноценно представлена далеко не в каждом литере нового строящегося жилого комплекса. Последние годы крупные игроки заходили часто в «негородские» форматы, - специально построенные большие «ангары» по типу мегамаркетов на окраинах. Так как в густо застроенных районах ставить их негде. Такой формат вместе с интернет торговлей убивал торговлю «у дома». Однако анципает проследиваться обратная тенденция. Мегамаркеты убивает интернет-торговля, санкции и засилье и выстроенная логистика товаров из Китая. Последнее будет усиливаться, новые поколения не являются сторонниками физических мегамаркетов, они скорее обратятся к виртуальным. А количество «ангарных» супермаркетов на фоне возрастания логистических и коммунальных затрат уже прошли точку максимального распределения. Новых же игроков, которые могут дать эффект новизны, пока рынок не ждет и не видит.

Однако, разобрать такую конструкцию проще, чем встроенно-пристроенное помещение, в котором еще и шуметь после 23 нельзя. Поэтому со вторыми рынок продолжит работать, пытаясь извлечь из них новые темы и смыслы.

За правильно найденными идеями будет лежать будущее и продаж и аренды. Универсальных решений нет, нужен анализ конкретных локаций и конструктива. Примером пока может служить идея кладовых в новых ЖК. Но в массовом виде в старом фонде эта идея пока не совсем для Уфы

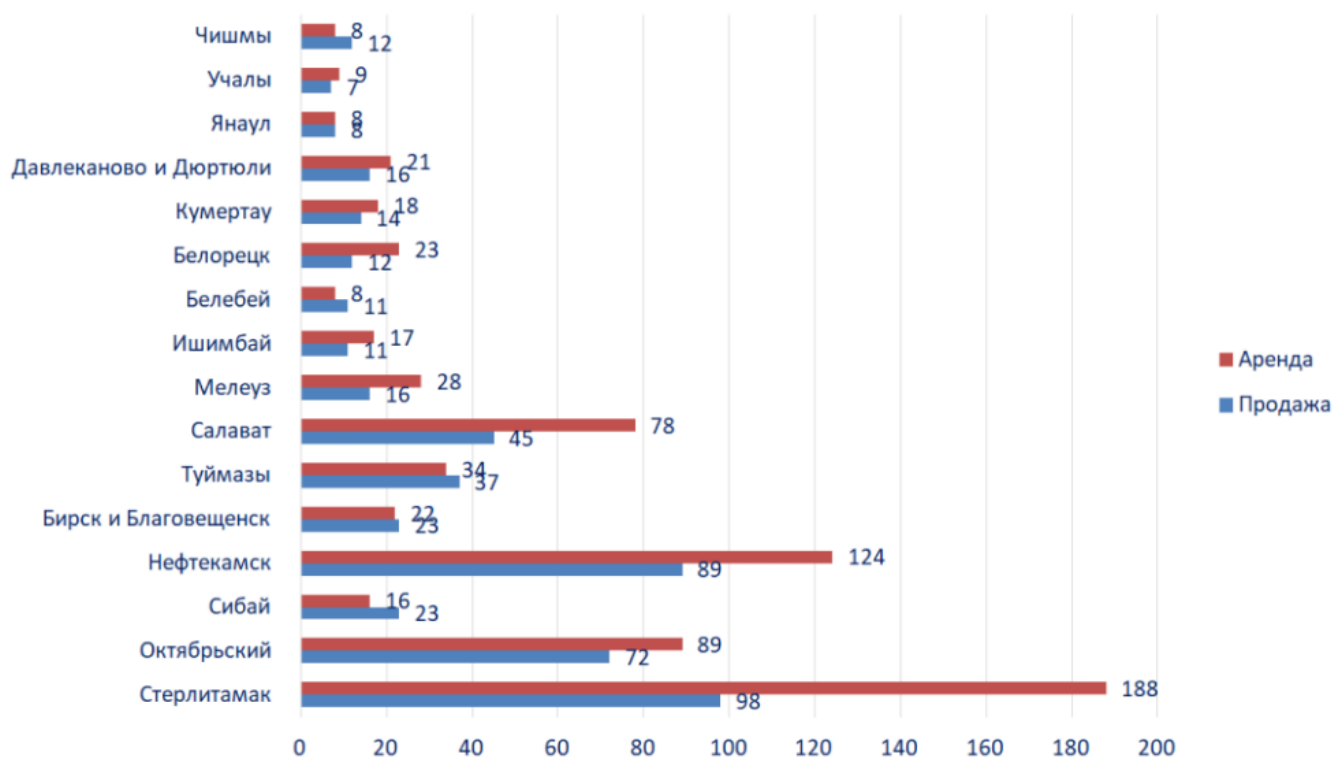
Пока довольно заметным проявление отклика рынка на изменения уже значительный период, и во всех населенных пунктах, независимо от размера, является универсализация помещений, как реальная, так и в рекламной экспозиции. Отчасти это происходит в попытке найти хоть какого-то арендатора, даже заходя в более дешевый класс (например, торговое экспонируется как офисное или универсальное)). Часто собственник производит сам, или готов к тому, чтобы новый арендатор сделал улучшения за счет аренды. Даже если долго не просидит, так хотя бы обновит ремонт/дизайн-проект.

Наглядно распределение предложения показано на диаграммах ниже.

Количество предложений по городам РБ, июнь-июль 2026

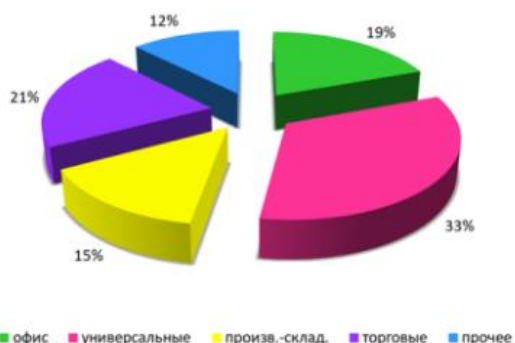


Количество предложений по городам РБ, кроме г. Уфы, июнь-июль 2026

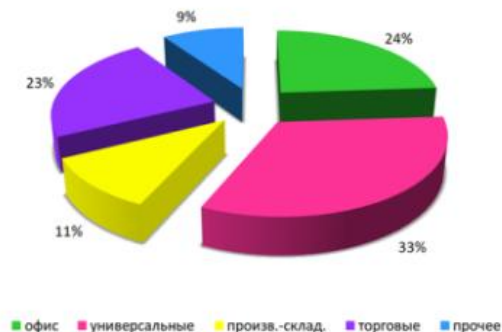


Структура предложения продаж КН Уфа		Аренда
офис	360	1067
универсальные	632	1309
произв.-склад.	427	479
торговые	425	860
прочее	169	250
ИТОГО Уфа	2013	3965
Структура предложения продаж КН вся РБ		Аренда
офис	639	1522
универсальные	1097	2088
произв.-склад.	480	690
торговые	678	1454
прочее	408	609
ИТОГО вся РБ	3302	6363

Структура предложения продаж КН вся РБ, июнь-июль 2026

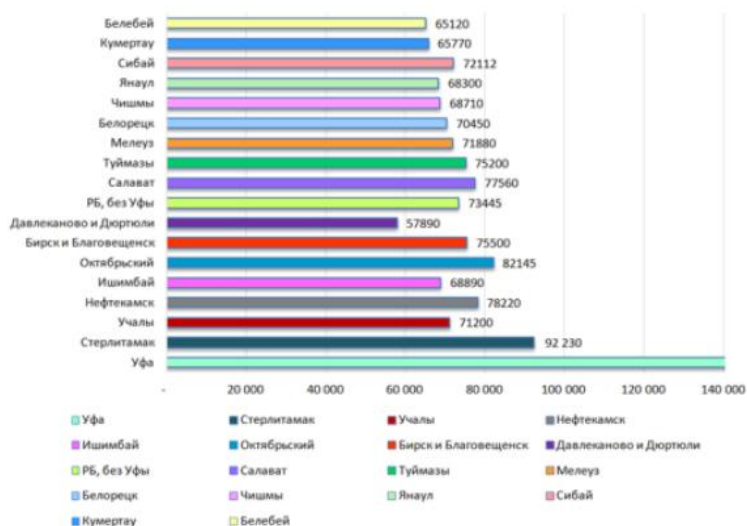


Структура предложения сегмента аренды КН , вся РБ, июль-август 2026

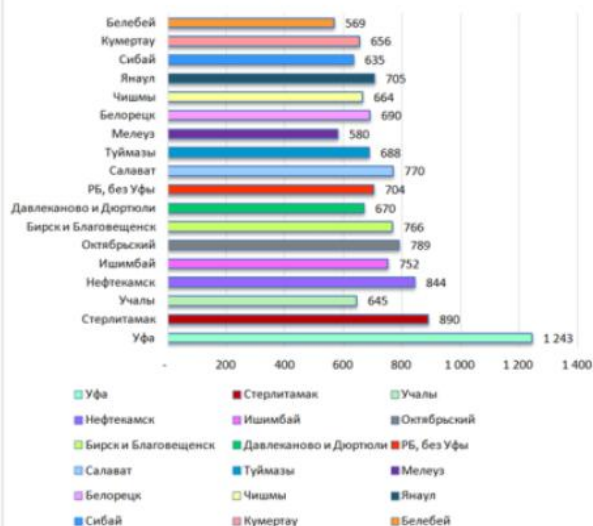


Цены предложения и структура по типам по аренде и продаже представлены по городам Республики Башкортостан в таблицах и диаграммах ниже. Относительно сегмента аренды стоит отметить, что в предложениях по городам кроме Уфы часть можно встретить наличие цены в объявлении, но при проверке оказывается, что цена стоит «чтоб была», а конечная стоимость будет определяться применением помещения. В крупных городах торг в переговорах также уместен, однако в объявлениях прослеживается большая четкость и выполнение правил порталов.

Средние цены экспозиции КН в РБ, сегмент продаж, июль-август 2026



Средние цены аренды КН в РБ июль-август 2026



Ориентировочные цены по городам в разбивке по типам недвижимости представлены в таблице ниже.

Отметим, что данные получены согласно ценам предложений, в части которых уже учтено снижение цены в процессе экспозиции. Однако в текущей ситуации к моменту выхода не сделку торг может составлять в сегменте продаж до 10%, в сегменте аренды – до 7%. Торг снизился из-за ощущения у собственников высокой инфляции затрат.

Город	Продажа, руб	Торговая	Офисная	Универсал	Пр складская	Город	Аренда, руб	Торговая	Офисная	Универсал	Пр скла,
Уфа	145311	149878	139359	138977	80375	Уфа	1243	1515	1050	1160	625
Стерлитамак	92230	109900	73450	85700	67500	Стерлитамак	890	1210	920	743	489
Учалы	71200	84330	74100	69400	41200	Учалы	645	745	617	638	488
Нефтекамск	78220	87100	76400	72300	48300	Нефтекамск	844	940	778	805	450
Ишимбай	68890	74200	73200	63950	47800	Ишимбай	752	788	732	801	320
Октябрьский	82145	93120	78600	69760	43520	Октябрьский	789	811	772	723	444
Бирск и Благовещ	75500	84100	68140	72320	43100	Бирск и Бла	766	821	711	743	494
Давлеканово и Дк	57890	62100	55680	58600	45100	Давлеканов	670	611	580	634	405
РБ, без Уфы	73445	79700	71400	74800	45800	РБ, без Уфы	704	771	692	685	449
Салават	77560	82100	78100	78400	54800	Салават	770	844	774	721	442
Туймазы	75200	81200	77760	73340	41550	Туймазы	688	745	720	615	404
Мелеуз	71880	75540	72110	71700	42300	Мелеуз	580	688	673	514	380
Белорецк	70450	73900	70980	69400	40900	Белорецк	690	744	725	674	420
Чишмы	68710	71800	68600	66100	51100	Чишмы	664	690	595	651	452
Янаул	68300	71200	67330	69100	39010	Янаул	705	804	682	680	498
Сибай	72112	73110	70440	72300	55320	Сибай	635	678	656	590	450
Кумертау	65770	68110	63440	66400	52250	Кумертау	656	678	612	656	424
Белебей	65120	66440	66750	62234	50100	Белебей	569	670	572	530	
Среднее по типу		78641	70943	70063	47741	Среднее по типу		779	695	670	410

Уфа. Сегмент продаж.

Тенденции рынка города Уфы

Общий итог - С начала 2026 года в сегменте коммерческой недвижимости Уфы ситуация и активность сильно не меняется. Аренда, как и прежде, активнее продаж, но также прослеживается снижение объемов экспозиции. Учитывая, что сроки экспозиции высокие, снижение ее объектов на порталах по недвижимости, имеющих высокие стоимости размещения, не означает глобального уменьшения количества объектов. Так как фонд помещений никуда не девается, реновация в Уфе не происходит. Базы объектов консолидируются у специализированных риэлторских компаний, позволяющие им осуществлять подбор объекта под условия заявки.

Визуально в Уфе, даже в центре, где одной из причин стали платные парковки, остается достаточно пустующих помещений. Однако, конструктив в них глобально изменить невозможно, и не всегда видение заказчика совпадает с тем, что предлагает рынок.

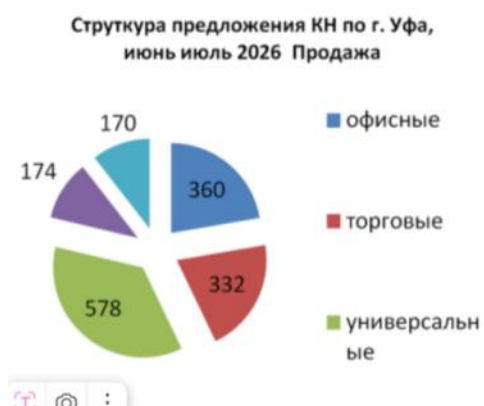
На начало лета в предложении также есть тенденция «прощупывать рынок», значительно меняя цену в предложении, иногда на несколько миллионов (это позволяет увидеть история цены на порталах по недвижимости). Так проявляется попытка поймать арендатора или покупателя на доступную именно для него цену. Однако, большей активности сделок как и прежде мешает отсутствие дешевого кредитования.

Также сложности испытывают инвестиционные расчеты. Ранее для них не было прогноза существенного роста цен. Сейчас ввиду стоимости энергоносителей и логистики, такой прогноз есть. Но нет прогноза того, что он оправдается. Требуется детальный анализ всего проекта и глобальных изменений. Типичные сроки окупаемости, привычные в расчетах, кстати, и приводят сейчас к повышению цены. Но они не работают.

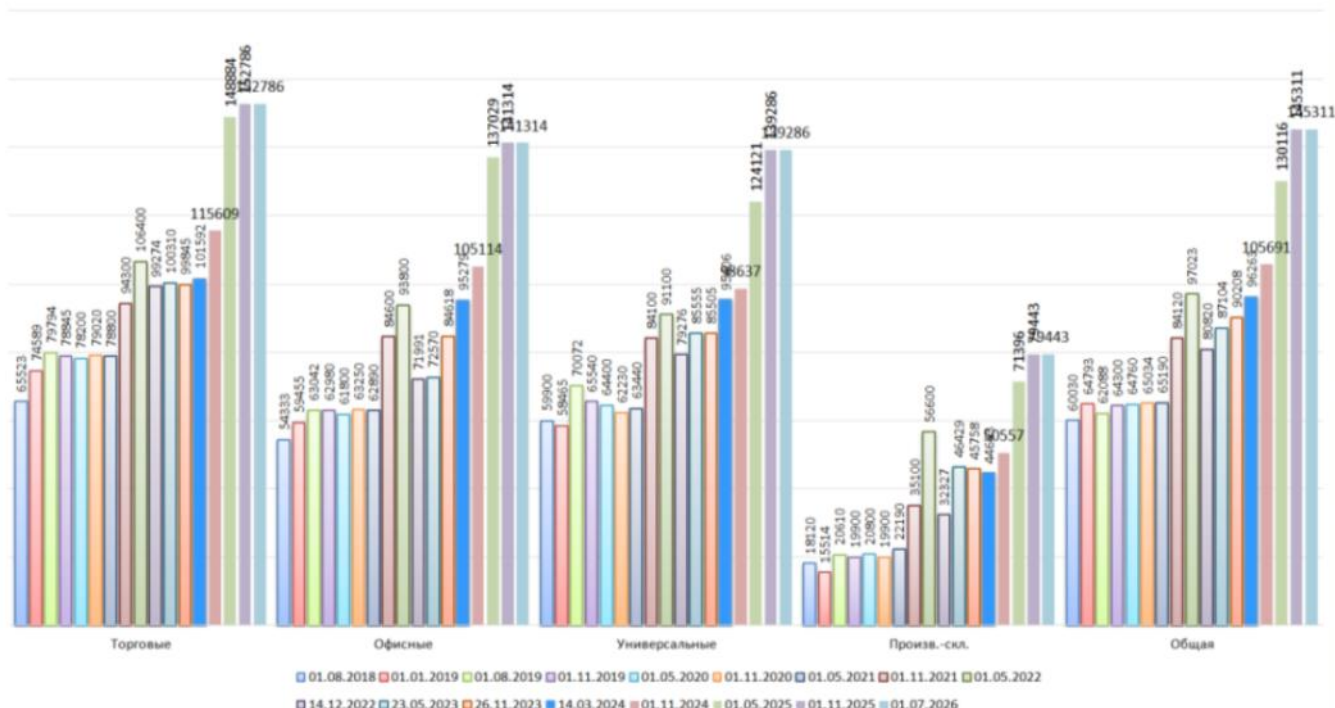
Соответственно, сегмент ГАБ (готовый арендный бизнес) хотя и остается привлекателен для инвестора, но уже скорее из-за получения готового предложения, где не нужно делать все самому, и остается только получить доход. Ранее объем этого дохода в соотношении с ценой был важнее скорости и готовности. Сейчас влияет фактор сохранения накоплений ввиду завершения «эры депозитов». Тенденция пока сохраняется и вряд ли изменится в ближайшее время из-за все большего проникновения интернет-торговли и сервисов доставки.

Структура предложения в сегменте продаж и аренды по типам, а также динамика цен по годам представлена в диаграммах ниже.

Дата/Сегмент	Торговые	Офисные	Универсальные	Произв.-скл.	Общая
01.08.2018	65523	54333	59900	18120	60030
01.01.2019	74589	59455	58465	15514	64793
01.08.2019	79794	63042	70072	20610	62088
01.11.2019	78845	62980	65540	19900	64300
01.05.2020	78200	61800	64400	20800	64760
01.11.2020	79020	63250	62230	19900	65034
01.05.2021	78800	62890	63440	22190	65190
01.11.2021	94300	84600	84100	35100	84120
01.05.2022	106400	93800	91100	56600	97023
14.12.2022	99274	71991	79276	32327	80820
23.05.2023	100310	72570	85555	46429	87104
26.11.2023	99845	84618	85505	45758	90208
14.03.2024	101592	95279	95406	44643	96263
01.11.2024	115609	105114	98637	50557	105691
01.05.2025	148884	137029	124121	71396	130116
01.11.2025	150190	134660	132500	68990	134120
01.07.2026	152786	141314	139286	79443	145311
Изменение, % за полгода	2,6	3,1	12,2	11,3	11,7



Динамика цен коммерческой недвижимости 2018-2026гг, сегмент продаж



Основные ценообразующие факторы сегмента:

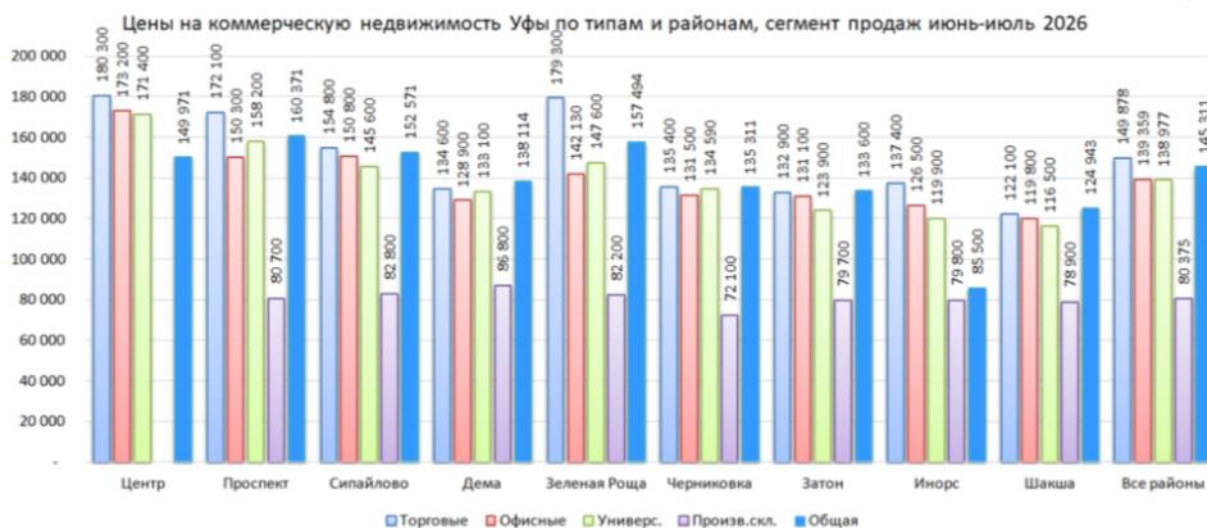
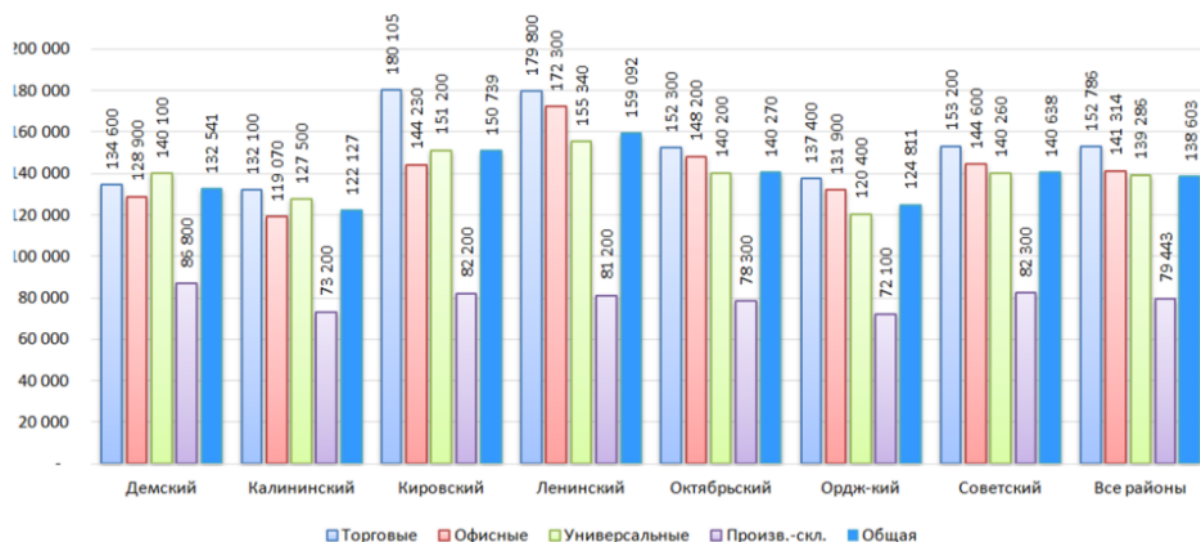
- общая экономическая ситуация, экономические страхи и ожидания
- повышение налогов и стоимости содержания
- доступность кредитования бизнеса, ставки и одобряемость
- влияние развития интернет на сферу целевого использования объекта.
- уровень соответствия помещения современным требованиям.

Наибольшую стоимость в сегменте продаж имеют помещения торговые и универсальные, с высокими потолками, с современной отделкой или возможностью ее сделать желательно с наличием парковки. Интересное наблюдение по поводу платных парковок в центре Уфы. Для клиентского бизнеса, где визит клиента в офис занимает не более часа, платная парковка стала скорее плюсом. Так как 20 минут бесплатно и оплата по таймеры в пределах 50 рублей вполне доступна, но зато место всегда есть. Другое дело, что работникам таких организаций сложнее.

Ср. цена продаж за м2	Демский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Ордж-кий	Советский	Все районы
Торговые	134 600	132 100	180 105	179 800	152 300	137 400	153 200	152 786
Офисные	128 900	119 070	144 230	172 300	148 200	131 900	144 600	141 314
Универсальные	140 100	127 500	151 200	155 340	140 200	120 400	140 260	139 286
Произв.-скл.	86 800	73 200	82 200	81 200	78 300	72 100	82 300	79 443
Общая	132 541	122 127	150 739	159 092	140 270	124 811	140 638	138 603

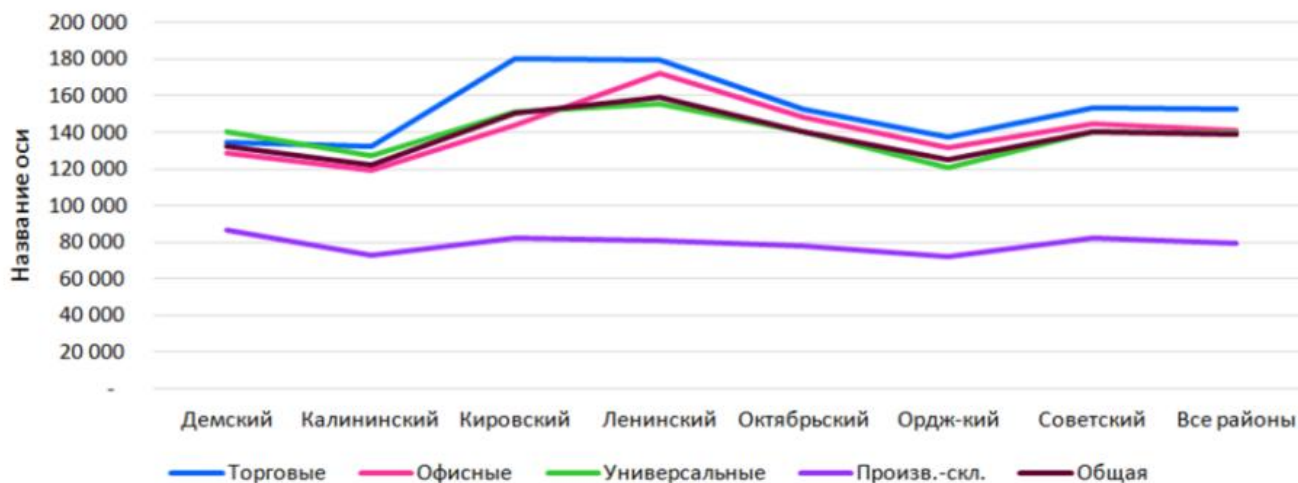
Ср. цена продаж за м2	Центр	Проспект	Сипайлово	Дема	Зеленая Роща	Черниковка	Затон	Инорс	Шакша	Все районы
Торговые	180 300	172 100	154 800	134 600	179 300	135 400	132 900	137 400	122 100	149 878
Офисные	173 200	150 300	150 800	128 900	142 130	131 500	131 100	126 500	119 800	139 359
Универс.	171 400	158 200	145 600	133 100	147 600	134 590	123 900	119 900	116 500	138 977
Произв.скл.		80 700	82 800	86 800	82 200	72 100	79 700	79 800	78 900	80 375
Общая	149 971	160 371	152 571	138 114	157 494	135 311	133 600	85 500	124 943	145 311

Цены на коммерческую недвижимость Уфы по типам и административным районам, сегмент продаж, июнь-июль 2026



Кстати, вот на этом графике ниже наиболее наглядно прослеживается та самая универсализация предложения по типам (близко расположение графики трех типов):

Цены на коммерческую недвижимость Уфы по типам и административным районам, сегмент продаж, июнь - июль 2026

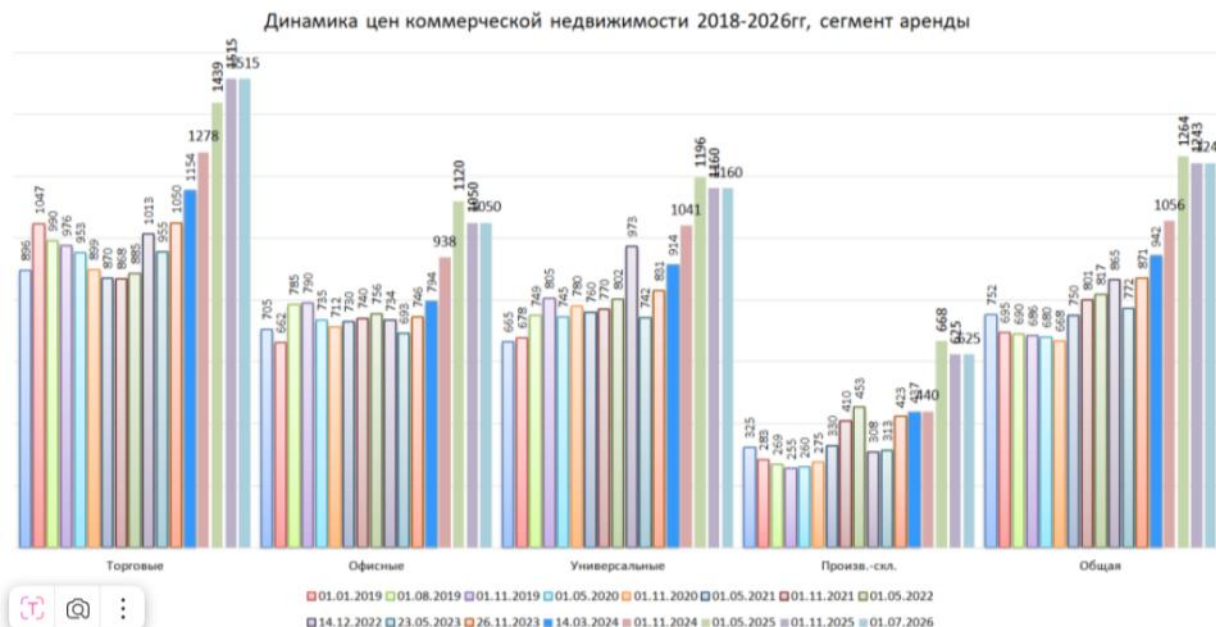


Уфа. Сегмент аренды.

Сегмент сохраняет стабильность со средней активностью. Востребованы небольшие современные помещения. Так же для аренды важно:

- ☐ Экономическая целесообразность размещения бизнеса в локации объекта, проходимость
 - ☐ Тип планировки помещения, моральный износ помещения и здания в целом
 - ☐ Транспортная доступность и окружение
 - ☐ Условия аренды и зачета затрат объекта, стоимость коммунальных платежей;
 - ☐ Условия сохранения ставок и расторжения договора аренды;
 - ☐ Состояние и необходимость дополнительных вложений;
 - ☐ Физические, технические характеристики объекта, высота потолка стала в последнее время
- особо значимой;
- ☐ Перспектива развития и застройки района. Перспективность вложений

Дата/Сегмент	Торговые	Офисные	Универсальные	Произв.-скл.	Общая
01.08.2018	896	705	665	325	752
01.01.2019	1047	662	678	283	695
01.08.2019	990	785	749	269	690
01.11.2019	976	790	805	255	686
01.05.2020	953	735	745	260	680
01.11.2020	899	712	780	275	668
01.05.2021	870	730	760	330	750
01.11.2021	868	740	770	410	801
01.05.2022	885	756	802	453	817
14.12.2022	1013	734	973	308	865
23.05.2023	955	693	742	313	772
26.11.2023	1050	746	831	423	871
14.03.2024	1154	794	914	437	942
01.11.2024	1278	938	1041	440	1056
01.05.2025	1439	1120	1196	668	1264
01.11.2025	1425	1140	1310	605	1280
01.07.2026	1515	1050	1160	625	1243
Изменение, % за полгода	5,3	-6,3	-3,0	-6,4	-1,6

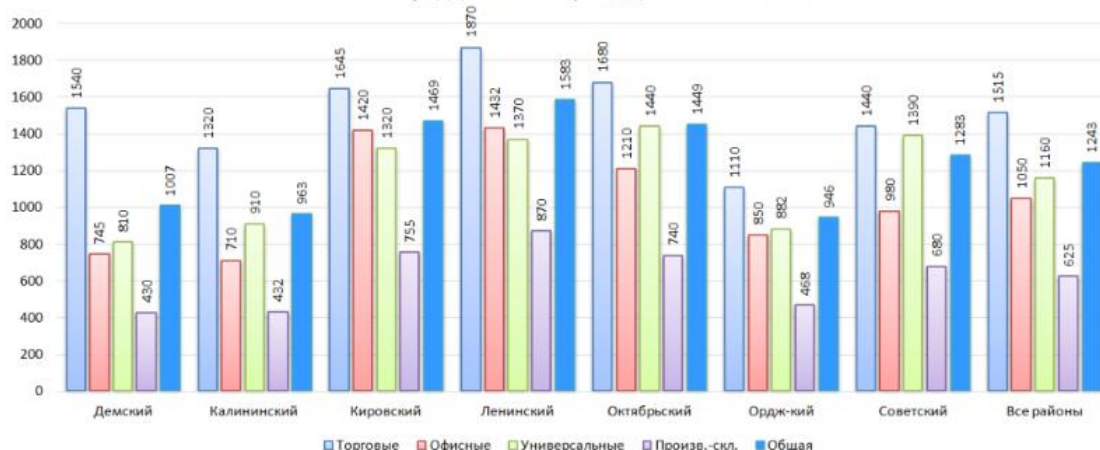


Стоимость аренды помещений по районам и типам:

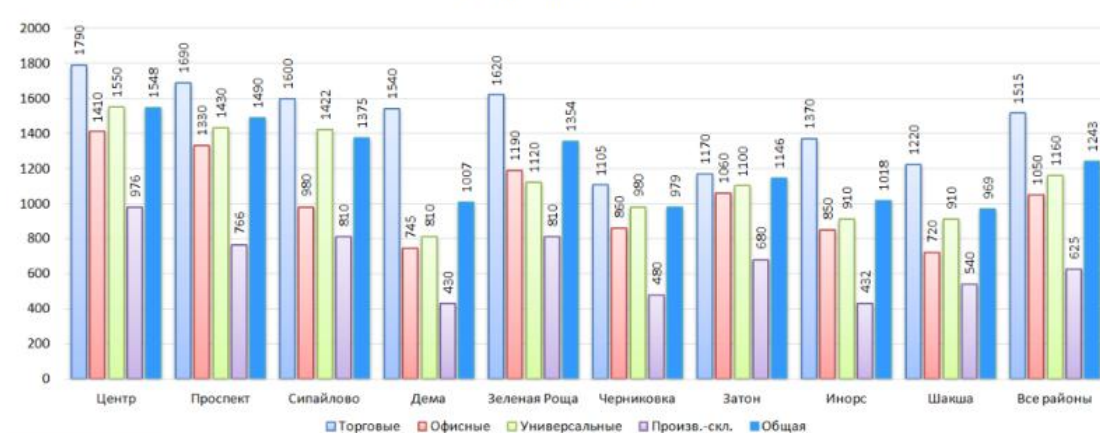
Ср. цена	Демский	Калининск	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Ордж-кий	Советский	Все районы
Торговые	1540	1320	1645	1870	1680	1110	1440	1515
Офисные	745	710	1420	1432	1210	850	980	1050
Универсальные	810	910	1320	1370	1440	882	1390	1160
Произв.-скл.	430	432	755	870	740	468	680	625
Общая	1007	963	1469	1583	1449	946	1283	1243

Ср. цена аренды за м2	Центр	Проспект	Сипайлово	Дема	Зеленая Роща	Черниковка	Затон	Инорс	Шакша	Все районы
Торговые	1790	1690	1600	1540	1620	1105	1170	1370	1220	1515
Офисные	1410	1330	980	745	1190	860	1060	850	720	1050
Универсальные	1550	1430	1422	810	1120	980	1100	910	910	1160
Произв.-скл.	976	766	810	430	810	480	680	432	540	625
Общая	1548	1490	1375	1007	1354	979	1146	1018	969	1243

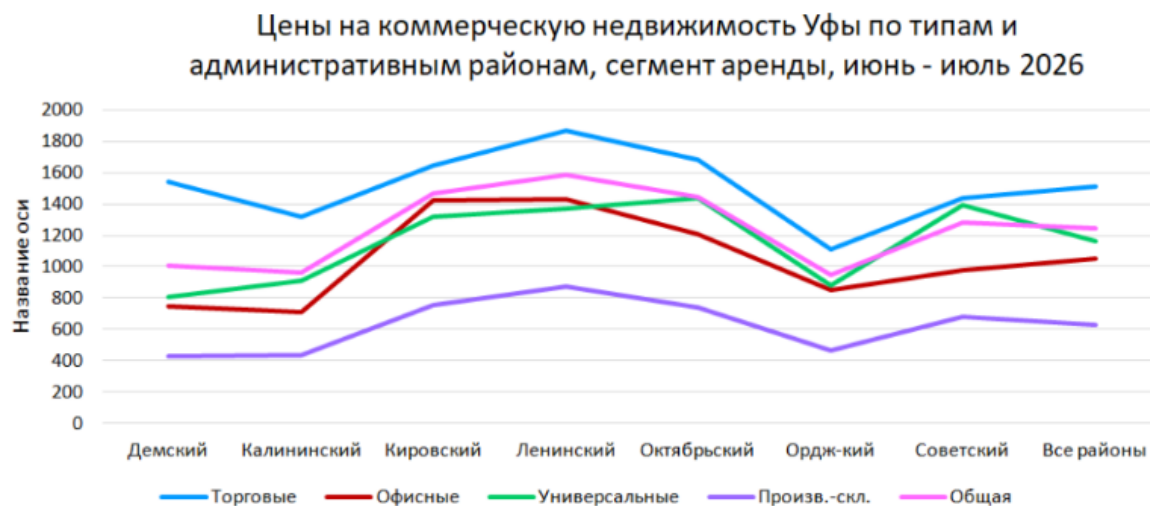
Цены на коммерческую недвижимость Уфы по типам и административным районам города, сегмент аренды, июнь - июль 2026



Цены на коммерческую недвижимость Уфы по типам и районам, сегмент аренды, июль-июль 2026 г



В сегменте аренды универсализация помещений имеет меньшее влияние по цене. Собственник готов вкладывать в эту идею больше, в отличие от арендатора. Поэтому позиционировать объект с натяжкой на другой подсегмент в сегменте аренды сложнее, что и отражает график ниже



Аренда. Прогноз сегмента.

Вероятно сохранение текущего уровня цены, сентябрьское начало делового сезона вряд ли пока принесет серьезные изменения. Определенные политические ожидания могут сказаться на всем сегменте коммерции, аренда отреагирует первой, но мы не возлагаем больших ожиданий на данный прогноз, так как его реализация будет весьма длительной. Пока бизнес воспринимает политические изменения или события скорее как риски. Для кого-то это риски экономические, для кого-то юридические или логистические, с чем все столкнулись недавно. В любом случае, сегмент даже малого бизнеса сейчас очень осторожно планирует какие-либо изменения. .

Сроки экспозиции типичных объектов, Уфа

Для большинства типичных объектов коммерческой недвижимости средние сроки экспозиции на рынке составляют от 9 месяцев и выше в продажах, для наиболее ликвидных – до 6 месяцев. Для больших площадей, объектов в требующем ремонта состоянии, менее привлекательных районов расположения - от 12 месяцев и более. Наиболее ликвидными являются помещения небольшой площади на «красных линиях».

В сегменте аренды ситуация всегда чуть лучше. Как и в сегменте продаж, цены предложений в аренде сейчас тоже отличаются от реальных цен сделок, торг может быть до 10-20% к ставке.

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

Продажа:

Номер	Наименование фактора
1	Местоположение объекта относительно бизнес-инфраструктуры, развитость района расположения с точки зрения целевого сегмента бизнеса
2	Перспектива развития и жилой застройки района , если помещение для клиентского бизнеса
3	Стоимость содержания и налоги, размер кадастровой стоимости и дата ее установления
4	Соответствие современным техническим и стилистическим трендам
5	Физические, технические характеристики объекта, в том числе под типы бизнеса
6	Уровень инфраструктуры и транспортной доступности
7	Инвестиционная составляющая и ценовая динамика сегмента
8	Условия продажи и финансирования
9	Состояние и необходимость дополнительных вложений
10	Наличие дополнительных элементов инфраструктуры (например ЖД ветка, 380 кВт, кран-балка и тп)

Аренда

Номер	Наименование фактора
1	Местоположение объекта относительно бизнес-инфраструктуры, развитость района расположения с точки зрения целевого сегмента бизнеса

2	Уровень проходимости потенциальных потребителей, места их концентрации
3	Условия аренды и зачета затрат объекта
4	Состояние и необходимость дополнительных вложений
5	Условия сохранения ставок и расторжения договора аренды
6	Парковка, транспортная доступность
7	Физические, технические характеристики об
8	Перспектива развития и застройки района

Диапазоны поправок к цене продаж коммерческой недвижимости

Типичные поправки к стоимости указанных типов представлены в таблице

№	Тип поправки	Диапазон значений +-
1	Поправка на местоположение	Согласно средним ценам по районам города
2	Поправка на состояние и ремонт	до 10% , компенсируется арендными каникулами, средний срок 2 месяца либо корректировкой ставки на месяцы ремонта
3	Поправка на перспективы развития района	От 5 до 10%
4	Современная или историческая застройка	До 20% на объекты последних лет застройки

Сроки экспозиции и ликвидность в сегменте продаж коммерческой недвижимости

В связи с типичным сезоном рынка, а также в целом ограниченным предложением, сроки экспозиции показывают уменьшение. Сроки экспозиции на момент настоящего исследования представлены ниже

Сроки экспозиции	Доля
До 6 мес	5%
От 6 до 12 мес	30%
более 12 мес	65%

Сроки экспозиции и ликвидность в сегменте аренды коммерческой недвижимости

Сроки экспозиции на момент настоящего исследования представлены ниже

Сроки экспозиции	Доля
До 3 мес	20%
3 - 9 мес	40%
более 9 мес	40%

Анализ спроса и факторов, мотивация спроса.

Спрос на коммерческую недвижимость в сегменте продаж рассматривается в контексте стратегических инвестиций, у потенциальных покупателей нет четкого понимания развития экономической ситуации и развития бизнеса. Сегмент характеризуется низким спросом и инфляционной динамикой цены. Фонд пополняется медленно. В сегменте аренды коммерческой недвижимости спрос и динамика, и ликвидность объектов выше.

7.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости рассматриваемого сегмента рынка

Стоимость недвижимости зависит от:

- Административных показателей (застройка, зонирование территории)
- Правовой и экономической статус недвижимости (назначение, объем прав)
- Экономическая ситуация в регионе, а также отношение спроса и предложения на рынке.
- Размерные характеристики (непосредственно размеры и иные особенности)

Оценка недвижимости проводится с таким расчетом, чтобы конечная стоимость земельного участка получилась исходя из наиболее вероятного варианта использования. Это значит, что для владельца важно, чтобы оценка проводилась таким образом, чтобы в дальнейшем выгода от использования недвижимости была максимальной. Но при этом должны учитываться реальные факторы, мешающие извлечению максимальной

выгоды. Такой подход даст максимально выгодную стоимость недвижимости.

Для полноты анализа рынка оценщиком проведено исследование стоимости земельных участков категории земель населенных пунктов под производственно-складскую недвижимость в рамках г.Стерлитамак Республики Башкортостан.

В настоящее время в г.Стерлитамак небольшое количество предложений земельных участков коммерческого назначения. Как правило, участки большой площадью предлагаются вблизи основных выездов из города в местах расположения бывших промышленных предприятий. Площадь участков 2100-49000 кв.м, стоимость составляет 433-8823 руб за кв.м.

В г. Стерлитамак на момент оценки предлагается к продаже довольно большое количество нежилых зданий свободного назначения. Стоимость нежилого здания свободного назначения за 1 кв м колеблется в пределах 6000-105700 руб.

7.5. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (<http://www.ocenchik.ru/docs/268.htm>).

Таблица 5.5.1.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Анализ характеристик объекта оценки позволяет отнести его к земельным участкам индустриального назначения, т.е. к недвижимости, которая редко продается и еще реже арендуется на открытом рынке.

Зачастую аналогичные объекты (земельные участки) включены в состав предложений о продаже единых объектов недвижимости (имущественных комплексов). Количество таких предложений на много выше количества предложений о продаже отдельных земельных участков, что, в общем, делает рынок объектов недвижимости сопоставимого назначения более активным.

По мнению оценщика, опиравшегося на данные по предложениям аналогичных (схожих) объектов в рамках рассматриваемого региона, объект оценки в целом относится к объектам недвижимости со средней ликвидностью, при этом рынок рассматриваемого сегмента недвижимости является активным.

7.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;

юридическая разрешенность — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;

финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;

максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в два этапа:

на первом этапе выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного,

на втором этапе рассматриваются варианты использования (или сноса, реконструкции) существующей застройки и делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующей застройкой.

Следует отметить, что в случае застроенного земельного участка наиболее эффективное использование единого объекта недвижимости может отличаться от наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного. Тогда текущее назначение недвижимости целесообразно сохранять до тех пор, пока стоимость земли при ее наиболее эффективном использовании не превысит стоимость существующего объекта недвижимости, увеличенную на величину затрат на демонтаж зданий и сооружений.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.

Параметры застройки и функциональное зонирование территории определены Градостроительным планом земельного участка, согласно которому оцениваемая территория предназначена для размещения складов. Таким образом, единственное юридически разрешенное использование оцениваемого участка (участка застройки): для размещения склада

Поскольку единственным юридически разрешенным вариантом использования участка является размещение склада, проведение дальнейшего анализа наиболее эффективного использования условно свободного земельного участка не требуется.

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования земельного участка как условно свободного является его использование для размещения склада.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой

При выборе наиболее эффективного использования необходимо учесть факт, что объектом оценки является объект — нежилое здание склада. Таким образом, с учетом возможностей по использованию, физических характеристик объекта и его архитектурно-планировочных особенностей, физически возможно, юридически разрешено, финансово оправдано и максимально эффективно использование объекта оценки по прямому назначению в качестве здания бани.

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

8.1. Методика оценки объектов недвижимости

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, за которую объект может быть продан на открытом конкурентном рынке при всех условиях, удовлетворяющих справедливым торгам, когда продавец и покупатель действуют честно и осознанно, и цена не назначается под давлением. Это определение подразумевает, что совершение продажи на определенную дату и передачи юридических прав (титула) от продавца к покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

- Продавец и покупатель действуют в рамках закона на основе типичных мотивировок.
- Обе стороны хорошо информированы о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов.
- Для совершения сделки выбрано оптимальное время.
- Цена не является следствием специального кредитования или уступки какой-либо из сторон.
- Оплата производится в денежной форме (наличной или безналичной) и не сопровождается дополнительными условиями.

В соответствии со сложившейся практикой оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Подходы к оценке:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Процесс оценки

Процесс оценки начинается с общего осмотра имущества, а также описания и, определение его состояния и выделения особенностей.

Следующий этап оценки - определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оборудования в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Выезд оценщика на место, фотосъёмка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
2. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
4. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
5. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. Составление и написание Отчета об оценке.

Доходный подход.

Особенностью методов дисконтированных денежных потоков и их главным достоинством является то, что они позволяют учесть несистематические изменения потока доходов, которые нельзя описать какой-либо математической моделью. Данное обстоятельство делает привлекательным использование метода дисконтированных денежных потоков в условиях российской экономики, характеризующейся сильной изменчивостью цен на готовую продукцию, сырье, материалы и прочие компоненты, существенным образом влияющие на стоимость оцениваемой недвижимости.

Затратный подход

В основе затратного метода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за имущество сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение аналогичного по назначению и качеству имущества в обозримый период без существенных задержек. В этом случае используется тип стоимости, называемый в соответствии с Международными стандартами оценки "остаточная стоимость возмещения. Величина этой стоимости оценивается как "результат расчета текущей рыночной стоимости с учетом физического износа и всех соответствующих форм обесценения".

Сравнительный подход

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

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такое оборудование на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж неприменим.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

8.2.Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)

Отказ от использования затратного подхода

Подход к оценке недвижимости с точки зрения затрат (издержек) основан на предположении о том, что издержки на строительство здания плюс издержки на отвод земельного участка и его подготовку к строительству являются приемлемым ориентиром при определении стоимости недвижимого имущества. При этом подходе стоимость существующего объекта определяется путем сравнения со стоимостью строительства аналогичного объекта недвижимости.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше чем сумма денег, которую будет нужно потратить на приобретение земельного участка

и строительства на нем объекта аналогичного по своим потребительским качествам.

Оценка по затратному подходу может производиться на основе одного из двух видов воссоздания: стоимости замещения или стоимости воспроизводства. В первом случае речь идет о текущих расходах на воссоздание в первоначальном виде улучшений с функциональными свойствами, аналогичными оцениваемому объекту, но с применением современных строительных материалов и технологий. Во втором случае воссоздаются улучшения, являющиеся точной копией оцениваемого объекта, с использованием аналогичных материалов, но по текущим ценам.

В данном отчете **затратный подход не использовался**, так как оценщик не располагает данными о стоимости точной копии объекта оценки, либо объекта с аналогичными полезными свойствами. Использование иных аналогов из Сборников УПВС, КО-Инвест приведет к введению значительного количества корректировок, способных исказить итоговый результат стоимости объекта.

Отказ от использования доходного подхода

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный денежный поток, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика имелось несколько аргументов.

В Отчете оценщик не использовал доходный подход, поскольку, по его мнению, он не повысит объективности расчета, т. к. в период кризиса крайне сложно определить время экспозиции для сдачи объекта в аренду, с целью дальнейшего получения стабильного дохода. Исходя из этого, крайне сложно определить показатель загрузки, который напрямую влияет на доход арендодателя и формирование денежного потока от сдачи объекта в аренду. Также оценщик не получил информации о затратах собственника объекта оценки по эксплуатационным расходам, коммунальным платежам и налогам.

Принимая во внимание приведенные выше аргументы против использования доходного подхода, оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщик принял решение **отказаться от использования доходного подхода при выполнении данной работы.**

Применение сравнительного подхода.

Рынок нежилой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже нежилых зданий свободного назначения, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

9.Определение рыночной стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Стоимость объекта оценки рассчитывается исходя из цены продажи аналогичных объектов. Полученный результат сравнения корректируется исходя на существенные различия между сравниваемыми объектами.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были проведены следующие действия:

1. сбор данных, фотографирование объекта оценки, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках объектов - аналогов, их местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При определении рыночной стоимости оцениваемого здания с земельным участком Оценщик использовал цены предложений о продаже аналогичных зданий с участками, которые на дату оценки были представлены в агентствах недвижимости.

Информация по аналогам получена оценщиком из открытых источников в сети Интернет, а также из интервью с сотрудниками риэлтерских компаний, выставивших предложение на рынок. В каждом конкретном случае оценщик приводит ссылку на источник информации. Личный осмотр сопоставимых объектов-аналогов оценщиком не проводился.

В качестве единицы сравнения оценщик выбирает 1 кв.м, поскольку эти единицы являются общепринятыми единицами сравнения на рынке нежилых зданий.

9.1. Оценка земельного участка как незастроенного

Сначала оценивается участок земли как незастроенный. Для проведения оценки земельного участка методом сравнительного анализа продаж Оценщиком были выбраны следующие аналоги:

Таблица 9.1.1

Наименование	Источник информации
Аналог 1	https://www.avito.ru/sterlitamak/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._promnaznacheniya_7956982019?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUVHVQ2FTbkM0NGJTB1Nxlj9FXvRdD8AAAAA
Аналог 2	https://www.avito.ru/sterlitamak/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_promnaznacheniya_1070344298?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJQZXljRVVwQ0x0VENmWW9pIj9qq81jz8AAAAA
Аналог 3	https://ufa.domclick.ru/card/sale_lot_2074278418

Таблица 9.1.2. Описание аналогов для объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Местоположение	г. Sterлитамак, ул. Льва Толстого, влд.4	Sterлитамакский р- н, вдоль Раевского тракта. Красная линия	г. Sterлитамак, р-н ВТС кадастр. номер: 02:56:060506:1626, 02:56:060506:1724. Красная линия	г. Sterлитамак, пр. Ленина. Красная линия
Тип объекта недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Расстояние до города	в черте города	в черте города	в черте города	в черте города
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для обслуживания объекта оздоровительного и рекреационного назначения	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение
Подъездные пути	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
Наличие коммуникаций	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Оцениваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	сентябрь 2026	сентябрь 2026	сентябрь 2026	сентябрь 2026
Цена предложения	-	9 999 999	40 000 000	50 000 000
Общая площадь	2623	9400	12000	49036
Стоимость 1 кв.м	-	1 064	3 333	1 020

Корректировки**Условия финансирования**

Цены сделок для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например можно выделить: получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании) для приобретения земельного участка; расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;

Первый вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег на дату продажи. Оценщиком рассматривались объекты-аналоги на предмет нетипичных для рынка отношений

Корректировка не вносится.

Условия продажи

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет от 2% до 7% в зависимости от сложности альтернативы.

Корректировка не вносится.

Корректировка на дату предложения

Корректировка вводится в размере инфляции за период, в том случае, если срок продажи объекта и аналогов отличаются. Поскольку в расчётах использовалась актуальная на дату оценки информация, *корректировка по данному фактору не вносится.*

Корректировка на торг

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка.

Скидка определяется с учетом данных исследования «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2025». Живаев М.В. <http://www.noroo.ru/files/publications/%C6%E8%E2%E0%E5%E2%20%CC.%C2.%20%D1%F2%E0%F2%FC%FF%20%F0%E5%E7%F3%EB%FC%F2%E0%F2%FB%20%EE%EF%F0%EE%F1%E0%204%20%EA%E2%202025.pdf>

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	2	15	9
Офисные здания и помещения	2	15	9
Производственно-складские здания и помещения	3	18	11
Земельные участки под коммерческую застройку	4	19	12
Земельные участки под промышленную застройку	2	20	11
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	28	17
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	5	21	13
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	10	7
Квартиры	2	9	6
Дома	2	11	7

Корректировка вносится в размере -12 %.

Корректировка на местоположение

Данная поправка складывается из престижности района, расстоянием до центра города, от ж/д станции и пр.

При выполнении корректировки на местоположение исходят из следующего. В пригородной черте, безусловно, присутствуют районы с различной степенью привлекательности. Наряду с этим в районах имеются зоны, привлекательность которых близка друг к другу, даже несмотря на то, что эти зоны располагаются в районах с различным уровнем привлекательности. Выявление уровня привлекательности районов на основании объективных рыночных данных не всегда возможно в условиях развивающегося рынка объектов недвижимого имущества. Выявление привлекательности зон расположения объекта оценки и объектов аналогов в условиях отсутствия достаточного количества сделок купли-продажи задача практически невозможная.

Таким образом, для выявления различий зон расположения объектов оценки и объектов аналогов естественно возможным остается путь введения экспертных оценок параметров зон расположения объекта оценки аналогов.

Данная методика заключается в выставлении баллов (от 0 до 5 баллов) для объекта оценки и объектов-аналогов по набору адекватных элементов сравнения. Далее общее количество набранных баллов по объектам аналогам соотносится с баллами набранными объектом оценки. Соотношения баллов объекта оценки к объектам аналогам будут являться корректировками на степень различий зон расположения. Учитывая тот факт, что выбранные аналоги имеют некоторые отличия в подобных характеристиках, мы считаем возможным и необходимым, применить поправку на местоположение по методике рейтингового голосования по пятибалльной системе.

В качестве основных характеристик местоположения используются:

- близость к центральной части населенного пункта
- транспортная доступность;

- зашумленность;
- экология местности;
- развитость инфраструктуры.

Корректировка не вносится

Корректировка на площадь

Применение корректировки на площадь осуществлялось по Сборнику корректировок «Сегмент земельные участки» (http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf)

Таблица 13. Виды разрешенного использования земель населенных пунктов.

№ ВРИ	Наименование ВРИ
1 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднетажной и многоэтажной жилой застройки.
2 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12 ВРИ	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14 ВРИ	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
16 ВРИ	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.
17 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Таблица 39. Матрица корректировок фактора масштаба для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	свыше 500 000	от 50 000 до 500 000	от 10 000 до 50 000	от 5 000 до 10 000	от 1 000 до 5 000	до 1 000
Объект-аналог						
свыше 500 000	1,00	1,07	1,15	1,23	1,27	1,29
от 50 000 до 500 000	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20	1,22
от 10 000 до 50 000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,12	1,14
от 5 000 до 10 000	0,82	0,86	0,92	1,00	1,04	1,06
от 1 000 до 5 000	0,79	0,83	0,89	0,96	1,00	1,02
до 1 000	0,78	0,82	0,87	0,94	0,98	1,00

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь кв.м	2623	9400	12000	49036
Корректировка		4%	12%	12%

Корректировка на вид использования

Объект оценки как и аналоги разрешено использовать под строительство объектов коммерческого назначения.

Корректировка не вносится

Внесение весовых коэффициентов

При расчете средней стоимости всем объектам-аналогам оценщик присвоил равные весовые коэффициенты.

Принятые Оценщиком корректировки и результаты расчета скорректированной цены за 1 кв.м методом сравнительного анализа продаж приведены в следующей таблице:

Таблица 9.1.3. Расчет стоимости

Элемент сравнения	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Местоположение	г. Стерлитамак, ул. Льва Толстого, влд.4	Стерлитамакский р-н, вдоль Раевского тракта. Красная линия	г. Стерлитамак, р-н ВТС кадастр. Номер: 02:56:060506:1626, 02:56:060506:1724. Красная линия	г. Стерлитамак, пр. Ленина. Красная линия
Тип объекта недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Расстояние до города	в черте города	в черте города	в черте города	в черте города
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для обслуживания объекта оздоровительного и рекреационного назначения	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение
Подъездные пути	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
Наличие коммуникаций	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Оцениваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	сентябрь 2026	сентябрь 2026	сентябрь 2026	сентябрь 2026
Цена предложения	-	9 999 999	40 000 000	50 000 000
Общая площадь	2623	9400	12000	49036
Стоимость 1 кв.м	-	1 064	3 333	1 020
Корректировки				
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%
Дата предложения	сентябрь 2026	сентябрь 2026	сентябрь 2026	сентябрь 2026
Корректировка		0%	0%	0%
Уторгование				
Корректировка		-12%	-12%	-12%

Местоположение	г. Стерлитамак, ул. Льва Толстого, влд.4	Стерлитамакский р-н, вдоль Раевского тракта. Красная линия	г. Стерлитамак, р-н ВТС кадастр. Номер: 02:56:060506:1626, 02:56:060506:1724. Красная линия	г. Стерлитамак, пр. Ленина. Красная линия
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь	2623	9400	12000	49036
Корректировка		4%	12%	12%
Вид использования	для обслуживания объекта оздоровительного и рекреационного назначения	коммерческое назначение	коммерческое назначение	коммерческое назначение
Корректировка		0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Корректировка		0%	0%	0%
Итого независимых корректировок		-8%	0%	0%
Откорректированная цена		979	3333	1020
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
<i>Средневзвешенная стоимость, руб./кв. м.</i>	1777,24			
Стоимость всего участка, руб.	4 661 696,73			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 2623,0 кв.м (кадастровый номер 02:56:050203:9), расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г.о. город Стерлитамак, г. Стерлитамак, ул. Льва Толстого, влд.4 полученная сравнительным подходом, составляет 4 661 696,73 руб.

9.2. Оценка нежилого здания методом сравнения продаж

После определения рыночной стоимости земли, необходимо приступить к оценке **нежилого здания**.

Для этого используется метод сравнительного анализа продаж.

В целях оценки анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми объектами. Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Данные об аналогах проанализированы и сведены в расчётную таблицу.

Оценщиком были выбраны следующие аналоги:

Таблица 9.2.1.

Наименование	Источник информации
Аналог 1	https://ufa.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2074278042
Аналог 2	https://ufa.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2077277176
Аналог 3	https://ufa.domclick.ru/card/sale__office__2074279665

Таблица 9.2.2. Характеристики аналогов

Элементы сравнения	Ед. изм.	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристика объектов		4-этажное здание свободного назначения на участке 607 м2, красная линия	2-х этажное здание свободного назначения на участке 1594м2, красная линия	3-х этажное здание свободного назначения на участке 1871 м2
Местоположение объекта		Стерлитамак, ул. Гоголя 135а	РБ, Стерлитамак, ул. Халтурина 202	Стерлитамак, ул. Локомотивная 16
Цена предложения/Цена продажи	руб.	29 500 000	24 000 000	50 000 000
Общая площадь	кв.м	1001,7	829,4	1960,3
Наличие обременений, цена продажи		Обременений нет, продажа - по рыночной цене	Обремен. нет, продажа - по рыночной цене	Обремен. нет, продажа - по рыночной цене
Площадь земельного участка	кв.м	607	1 594	1 871,0
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировки

Корректировка на торг

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка.

Скидка определяется с учетом данных исследования «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2025». Живаев М.В. <http://www.noroo.ru/files/publications/%C6%E8%E2%E0%E5%E2%20%CC.%C2.%20%D1%F2%E0%F2%FC%FF%20%F0%E5%E7%F3%EB%FC%F2%E0%F2%FB%20%EE%EF%F0%EE%F1%E0%204%20%EA%E2%202025.pdf>

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	2	15	9
Офисные здания и помещения	2	15	9
Производственно-складские здания и помещения	3	18	11
Земельные участки под коммерческую застройку	4	19	12
Земельные участки под промышленную застройку	2	20	11
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	28	17
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	5	21	13
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	10	7
Квартиры	2	9	6
Дома	2	11	7

Корректировка вносится в размере -11 %.

Корректировка на передаваемые права на ЗУ

Источник Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2020 . Автор Живаев М.В. <http://www.noroo.ru/files/publications/%DD%EA%F1%EF%E5%F0%F2%ED%FB%E5%20%EE%EF%F0%EE%F1%FB%20-%202020.pdf>

Величина поправки на право собственности/аренды для земельных участков

Вид разрешенного использования объекта	Величина поправки (право собственности поправка=0%, указать поправку в случае права аренды), %		
	мин	макс	среднее
Земельные участки под коммерческую застройку	7	22	15
Земельные участки под промышленную застройку	7	22	15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	22	15
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	6	19	12
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	5	16	11

Корректировка не вносится

Условия финансирования

Цены сделок для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например можно выделить: получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании) для приобретения земельного участка; расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;

Первый вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег на дату продажи. Оценщиком рассматривались объекты-аналоги на предмет нетипичных для рынка отношений

Корректировка не вносится.

Корректировка на дату предложения

Корректировка вводится в размере инфляции за период, в том случае, если срок продажи объекта и аналогов отличаются. Поскольку в расчётах использовалась актуальная на дату оценки информация, **корректировка по данному фактору не вносится.**

Корректировка на местоположение

Данная поправка складывается из престижности района, расстоянием до ближайшей станции метро, от ж/д станции, центра города и пр. вносится путем присвоения экспертных баллов. В нашем случае все объекты имеют сходное местоположение.

Корректировка не вносится

Корректировка на назначение здания

Объект оценки как и аналоги разрешено использовать как объекты нежилой недвижимости под размещение помещений коммерческого назначения.

Корректировка не вносится

Корректировка на площадь

Применение корректировки на площадь осуществлялось по Справочнику оценщика КО-Инвест "Складские здания и сооружения" 2016г.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{ср}$	K_o	$S_o/S_{ср}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м	2007,30	1001,70	829,40	1960,30
S_o/S_a		2,00	2,42	1,02
Корректировка %		-7,00%	-7,00%	0,00%

Корректировка вносится в размере -7% в отношении аналогов 1 и 2.

Наличие коммуникаций

Корректировка цен аналогов проводится с использованием Метода компании «ЦЭАиЭ» (Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом)

Метод предполагает использование исследований консалтинговой компании «Центр экономического анализа и экспертизы», приведенных на сайте компании по адресу: <http://www.ceae.ru/ocenka-zemeluchastkov.htm>.

Те же результаты приведены на сайте журнала RVIEW по адресу: <http://www.rview.ru/segment.html>.

Те же результаты приведены на сайте ГП «Костромаоблтехинвентаризация» по адресу: <http://www.kobti.ru/assessment/land>

Корректировки отражают изменение стоимости в зависимости от наличия или отсутствия подведенных коммуникаций.

Таб. VI.4.1. Размер корректировок на наличие коммуникаций

Вид коммуникаций	Величина корректировки
Транспортные подъездные пути	5-15%
Электроэнергия	10-20%
Газоснабжение	10-25%
Водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи	5-15%

Объект оценки и аналоги имеют одинаковый набор коммуникаций.

Корректировка не вносится.

Корректировка на физическое состояние

Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со шкалой состояния согласно Методике определения физического износа гражданских зданий

Физи- ческий износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
1	2	3
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворит.	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Расчет корректировки производится по формуле $K = (100\% - \Phi_{и.о}) / (100\% - \Phi_{и.а}) - 100\%$

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Состояние здания	удовлетворительное	хорошее 2011г.п.	удовлетворительное 1969г.п.	хорошее 2015г.п.
Величина физ. Износа, %	35%	10,0%	35,0%	7,3%
Корректировки		-27,8%	0,0%	-29,9%

Корректировка на внутреннюю отделку

Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки ценами на стройматериалы и работы специализированных организаций

Черновая: 0%

Получистовая: 1-2%

Простая: 3%-5%.

Улучшенная: 6%-8%

Высококачественная: 9%-10%

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка на внутреннюю отделку	простая	простая	простая	черновая
Корректировки %		0%	0%	3%

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу определяется, как величина от скорректированных цен аналогов.

$$BK_i = B_i \sum B_{ini} = 1$$

где:

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

B_i – вес i -го объекта-аналога.

Вес каждого объекта аналога определен в соответствии с абсолютной величиной корректировок для каждого аналога. По результатам определения абсолютной величины корректировок для каждого аналога присваивается вес по n -бальной шкале (в соответствии с количеством различных абсолютных величин корректировок), и рассчитывается весовой коэффициент для объектов аналогов.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в табличной форме ниже.

Расчёт сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристика объектов		4-х этажное нежилое здание на участке 2623 кв.м	4-этажное здание свободного назначения на участке 607 м2, красная линия	2-х этажное здание свободного назначения на участке 1594м2, красная линия	3-х этажное здание свободного назначения на участке 1871 м2
Местоположение объекта		г. Стерлитамак, ул. Льва Толстого, влд.4	Стерлитамак, ул. Гоголя 135а	РБ, Стерлитамак, ул. Халтурина 202	Стерлитамак, ул. Локомотивная 16
Цена предложения/Цена продажи	руб.		29 500 000	24 000 000	50 000 000
Общая площадь	кв.м	2007,30	1001,7	829,4	1960,3
Наличие обременений, цена продажи		Обременений нет, продажа - по рыночной цене	Обременений нет, продажа - по рыночной цене	Обремен. нет, продажа - по рыночной цене	Обремен. нет, продажа - по рыночной цене
Уторговывание					
Корректировки	%		-11,00%	-11,00%	-11,00%
Цена предложения с учетом поправки, руб.			26 255 000	21 360 000	44 500 000
Площадь земельного участка	кв.м		607	1 594	1 871,0
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права на земельный участок (ЗУ)			0,00%	0,00%	0,00%
Рыночная стоимость земли с учетом корректировки на передаваемые права	руб./кв. м	1777	1 078 784	2 832 918	3 325 213
Цена предложения аналога за вычетом рыночной стоимости ЗУ	руб.		25 176 216	18 527 082	41 174 787
Цена предложения за 1 кв.м. общей площади аналога, за вычетом рыночной стоимости ЗУ	руб.		25 133	22 338	21 004
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирован. стоимость	руб./кв. м		25 133	22 338	21 004
Дата предложения		сентябрь 2026	август 2026	август 2026	август 2026
Корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирован. стоимость	руб./кв. м		25 133	22 338	21 004
Местоположение объекта		г. Стерлитамак, ул. Льва Толстого, влд.4	Стерлитамак, ул. Гоголя 135а	РБ, Стерлитамак, ул. Халтурина 202	Стерлитамак, ул. Локомотивная 16

Корректировки	%		0%	0%	0%
Скорректирован. стоимость	руб./кв. м		25 133	22 338	21 004
Корректировка на назначение здания		нежилое здание бани	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Корректировки			0,0%	0,0%	0,0%
Скорректирован. стоимость			25 133	22 338	21 004
Площадь		2007,3	1001,7	829,4	1960,3
Корректировки			-7%	-7%	0%
Скорректирован. стоимость	руб./кв. м		23 374	20 774	21 004
Наличие коммуникаций		в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирован. стоимость	руб./кв. м		23 374	20 774	21 004
Корректировка на физ. состояние здания		удовлетворитель ное	хорошее 2011г.п.	удовлетворитель ное 1969г.п.	хорошее 2015г.п.
Величина физ. Износа,%		35%	10,0%	35,0%	7,3%
Корректировки	%		-27,8%	0,0%	-29,9%
Скорректирован. стоимость	руб./кв. м		16 881	20 774	14 733
Корректировка на внутреннюю отделку		простая	простая	простая	черновая
Корректировки	%		0%	0%	3%
Скорректирован. стоимость	руб./кв. м		16 881	20 774	15 175
Сумма абсолютных валовых коррекций (модуля корректировок) для i- го объекта аналога Vi, %	%		45,78%	18,00%	40,86%
1/Vi			2	6	2
Сумма Vi				10	
Весовой коэффициент для i-го объекта аналога Vi, %	%		21,4%	54,5%	24,0%
Взвешенная стоимость 1 м2, руб.	руб./кв. м			18 594,35	
Стоимость объекта оценки, округл.	руб.	37 324 445,19			

Таким образом, рыночная стоимость **объекта капитального строительства площадью 2007,3 кв.м (кадастровый номер 02:56:050203:1964) расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.о. город Стерлитамак, г. Стерлитамак, ул. Льва Толстого, влд.4** полученная сравнительным подходом, составляет **37 324 445,19 рублей**

10. Определение итоговой стоимости.

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений: Объекты недвижимости, рассматриваемые в данном отчёте, оцениваются для определения их обоснованной рыночной стоимости. При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались количеством информации, имеющейся по каждому подходу. Стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом, в условиях активного рынка не отражает реальное состояние рынка купли-продажи и аренды жилых помещений.

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Кадастровый номер	Затратный подход, руб.	Вес	Сравнительный подход, руб.	Вес	Доходный подход, руб.	Вес	Итого с учетом НДС 5%, руб.	Рыночная стоимость с НДС с округлением, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС 5%, руб.
02:56:050203:1964	не применялся	0,00	37 324 445,19	1,00	не применялся	0,00	37 324 445,19	37 320 000	35 547 090,66
02:56:050203:9	не применялся	0,00	4 661 696,73	0,00	не применялся	0,00	4 661 696,73	4 660 000	4 660 000
Всего с округлением								41 980 000,00	40 207 090,66

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки нежилой недвижимости, итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого **нежилого здания площадью 2007,3 кв.м (кадастровый номер 02:56:050203:1964) с земельным участком площадью 2623,0 кв.м (кадастровый номер 02:56:050203:9), расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.о. город Стерлитамак, г. Стерлитамак, ул. Льва Толстого, влд.4** по состоянию на **02 сентября 2026г.** с округлением составляет:

Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая рыночная стоимость с НДС с округлением, руб.
Нежилое здание	02:56:050203:1964	2 007,3	не применялся	37 324 445,19	не применялся	37 320 000
Земельный участок	02:56:050203:9	2 623,0	не применялся	4 661 696,73	не применялся	4 660 000
Всего с округлением						41 990 000,00

Частнопрактикующий оценщик

Хисматуллина Н.С.

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

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Страницы сайтов сети Internet: <http://maps.rosreestr.ru/Portal>, <http://ru.wikipedia.org/wiki>, http://www.strategia.tomsk.ru/tomsk_area.html и др., в том числе сайты томских агентств недвижимости (nash-dom.tomsk.ru, www.alter.tomsk.ru, www.ru09.ru и др.);
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;
- Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г.;
- Собственные исследования рынка согласно данным газет и журналов по рынку недвижимости г. Томска (журнал «Рынок недвижимости», газета «Курьер», газета «Из рук в руки» и др.);
- Аналитический мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Томска компании RID Analytics (г. Новосибирск, сайт: www.ridasib.com, телефон: (383) 203-25-41, 213-23-47);
- Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.strategia.tomsk.ru>; <http://www.gosman.ru>);
- Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Хисматуллина Наталья Станиславовна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 026801026501
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
16 сентября 2011 года, регистрационный № 007590

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  м.п. **Ю.В. Козырь**

0002144 *

ООО «НТ ГРАФ», г. Москва, 2020 г., урочный № 44792

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)

№ 433-545-202982/25 от «11» сентября 2025 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Хисматуллина Наталья Станиславовна, Паспорт Гражданина РФ серии 80 25 №078896 выдан Отделом УФМС г. Стерлитамака Респ. Башкортостан 15.05.2025 г. Адрес регистрации: Башкортостан респ., г.Стерлитамак, ул.Карла Маркса, д.152, кв.43 Эл. адрес: ozenka.str@yandex.ru Тел.: +79872552963
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-msk@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «13» сентября 2025 г. по «12» сентября 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 2 100,00 (две тысячи сто рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «13» сентября 2025 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Представителя и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 10.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ст. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте
СПАО «Ингосстрах»Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных
УКЭП Представителя

Наталья Станиславовна Хисматуллина



ИНГОССТРАХ

Данный документ усиленной квалифицированной электронной подписью
Натальи Станиславовны Хисматуллиной (ИНН: 790303; ОГРН: 1077903000004) действителен до 30.04.2026
на основании ФПД № 433-545-202982/25 от 11.09.2025
Регистрация в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ) от 04.09.2025
Место нахождения: 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр. 2. ОГРН: 1077903000004

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040047-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Хисматуллиной Наталье Станиславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » июня 20 27 г.



Отчет об объекте недвижимости

Дата актуальности сведений:	02.09.2026
Тип объекта:	Здание
Кадастровый номер:	02:56:050203:1964
Кадастровый номер присвоен:	10.10.2013
Ранее присвоенные государственные учетные номера:	Инвентарный номер 3857; Кадастровый номер 02:56:050203:9:50; Условный номер 02:445:3857:0000:443;
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание бани
Разрешенное использование:	Данные не обнаружены
Вид объекта:	Данные не обнаружены
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4 в том числе подземных 0
Год завершения строительства:	1974
Площадь:	2007.3 м ²
Адрес:	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Стерлитамак, г. Стерлитамак, ул. Льва Толстого, влд. 4
Расположение в пределах объекта недвижимости, имеющего или не имеющего этажи:	Этаж: 4
Кадастровая стоимость:	39 652 800.00 Р

Кадастровые номера объектов, в которых расположен объект:	02:56:050203:9
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых был образован данный объект:	Данные не обнаружены

Сведения о кадастровом инженерере:	дата завершения кадастровых работ: 06.04.2011
Особые отметки:	Данные не обнаружены
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Отчет об объекте недвижимости

Правообладатель № 1 (Текущий собственник):	Общество с ограниченной ответственностью "Городской оздоровительный комплекс" ИНН: 0268065499 ОГРН: 1130280005900
Вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
Номер зарегистрированного права:	02-04-17/019/2013-118
Дата государственной регистрации права:	26.04.2013
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 02-04-17/019/2013-118 от 26.04.2013
Основание возникновения/прекращения права (полученные документы):	Данные не обнаружены*
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Нет информации

Обременение № 1:	Аренда
Дата государственной регистрации:	09.10.2017
Номер государственной регистрации:	02:56:050203:1964-02/117/2017-8
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.10.2017 по 01.09.2037
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Ирелли" ИНН 0268081740 ОГРН 1170280056121
Основание государственной регистрации:	Договор аренды (субаренды) : Договор аренды недвижимого имущества № 6/н, дата документа: 11.09.2017 Договор аренды (субаренды) : Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества № 6/н, дата документа: 16.02.2021 Договор аренды (субаренды) : Дополнительное соглашение к договору аренды имущества № 6/н, дата документа: 24.07.2018
Заявленные в судебном порядке права требования:	Данные не обнаружены*
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	Данные не обнаружены*

Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные не обнаружены*
Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Данные не обнаружены
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Данные не обнаружены*

Прикрепленные к объекту планы



тел./факс: 8 917 349 03 20, dogmaufa@yandex.ru

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок)

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	16.10.2025
Регистрационный номер	****-*** / ****-*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	16.10.2025
Дата получения запроса органом регистрации прав	16.10.2025

Сведения об объекте недвижимости - земельном участке

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	11.12.2005 22:00:00
Кадастровый номер	02:56:050203:9
Номер кадастрового квартала	02:56:050203
Вид объекта недвижимости	002001001000, Земельный участок
Вид земельного участка	01, Землепользование
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	02:00:000000:1353, 02:00:000000:1376, 02:56:050203:1964, 02:56:050203:199
Вид категории	003002000000, Земли населенных пунктов
По документу	Для обслуживания объекта оздоровительного и рекреационного назначения
Площадь	009, Уточненная площадь
Значение в кв. метрах	2623
Код ФИАС	dGb364b4-74af-4e12-8cbe-e25e5b98971c,
ОКАТО	80445000000,
ОКТМО	80745000001,
Почтовый индекс	453120,
Код региона	02, Республика Башкортостан
Муниципальное образование	г, Стерлитамак
Улица	ул, Льва Толстого
Дом	д, 4
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Российская Федерация, Республика Башкортостан, городской округ город Стерлитамак, город Стерлитамак, улица Льва Толстого, земельный участок 4
Кадастровая стоимость	4476385.57
Сведения о части объекта недвижимости	
Порядковый номер части	2
Дата внесения	19.05.2021
Площадь	002, Общая площадь
Значение в кв. метрах	12
Номер	02:56-6.4469

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	28.04.2013 22:00:00
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	02-04-17/019/2013-193
Сведения о правообладателе	Общество с ограниченной ответственностью "Городской оздоровительный комплекс" 0268065499, 1130200005900

Статус записи об объекте недвижимости

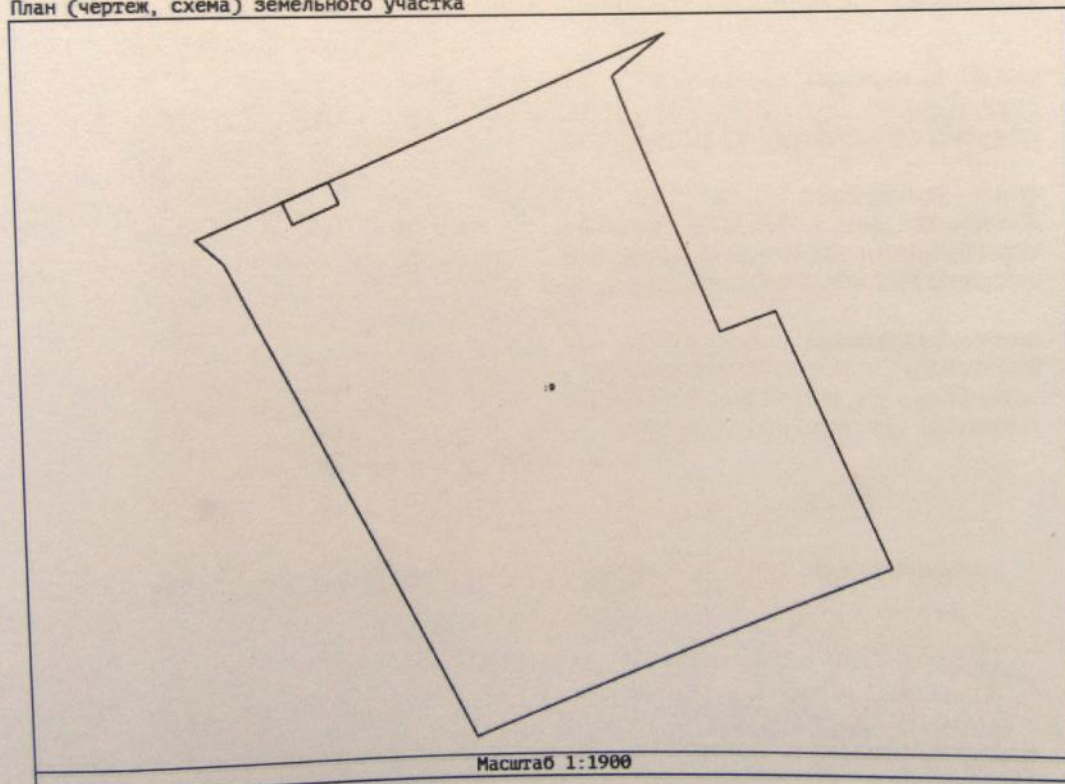
Наименование	Значение
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

02:56:050203:9

Тел./com: 8 909 349 03 20, dogmaufa@bk.ru

Система координат:				
МСК-02, зона 1				
1				
1	534976.18	1358994.84	-	0
2	534982.07	1358991.96	-	0
3	534984.54	1358990.74	-	0
4	535025.93	1358970.47	-	0
5	535028.38	1358967.82	-	0
6	535048.36	1359014.74	-	0
7	535044.06	1359009.40	-	0
8	535039.83	1359011.06	-	0
9	535017.80	1359020.24	-	0
10	535019.83	1359025.94	-	0
11	534993.24	1359037.46	-	0
12	534989.69	1359028.46	-	0
Сведения о частях				
1				
1	535031.97	1358976.25	-	0
2	535033.93	1358980.85	-	0
3	535031.71	1358981.81	-	0
4	535029.73	1358977.22	-	0

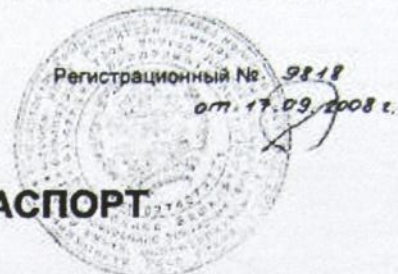
План (чертеж, схема) земельного участка



РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Государственное унитарное предприятие
 Центр учета, инвентаризации и оценки недвижимости РБ

Стерлитамакский городской филиал ГУП Центр недвижимости Республики Башкортостан



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание бани

(наименование объекта недвижимости)

Город Стерлитамак
 Улица Льва Толстого № 4

Инвентарный номер	3857					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

1. Состав объекта недвижимости (назначение основных строений)

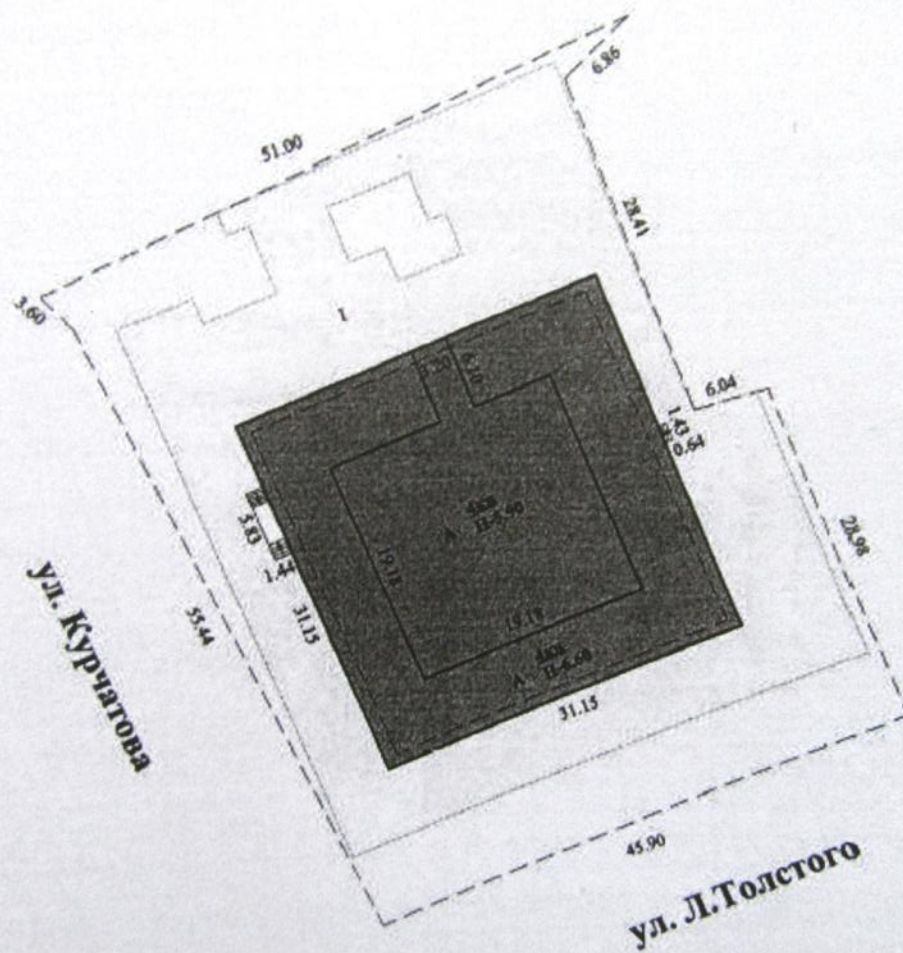
[illegible]

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (М 1:500)

город Стерлитамак

ул. Д.Толстого № 4

Площадь земельного участка 2623 м²



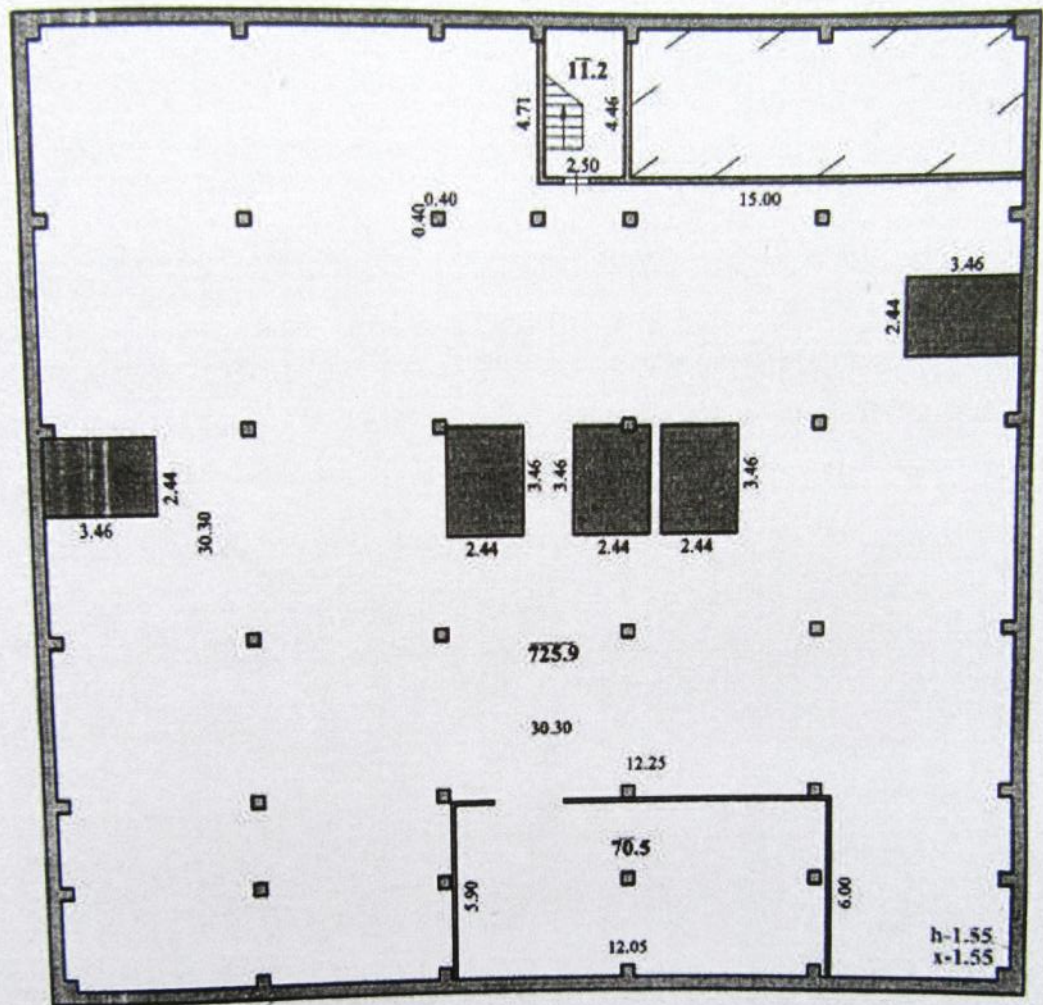
№ 3857 аннулирован.

[illegible]

ПЛАН (М 1:200)
на _____ строительстве
город Стерлитамак _____
ул. Д. Толстого _____ № 4 _____
Литера _____ А _____ Этаж тех. подполье

город Стерлитамак

Литера А Этаж тех. подполье



ФАСАД

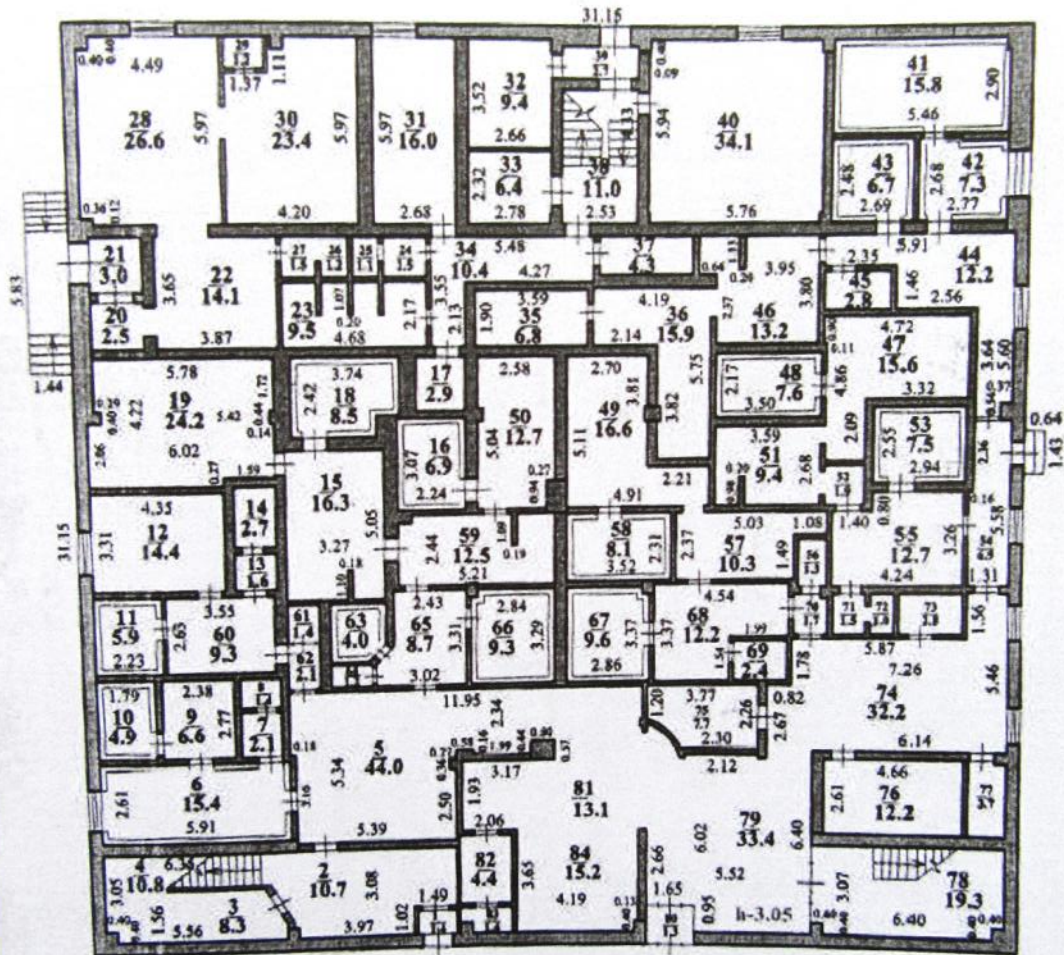
ПЛАН (М 1:200)

на _____ нежилое _____ строение

город Стерлитамак _____

ул. Д.Толстого _____ № 4 _____

Литера _____ А _____ Этаж 1



Лит А
Н-6.69

ФАСАД

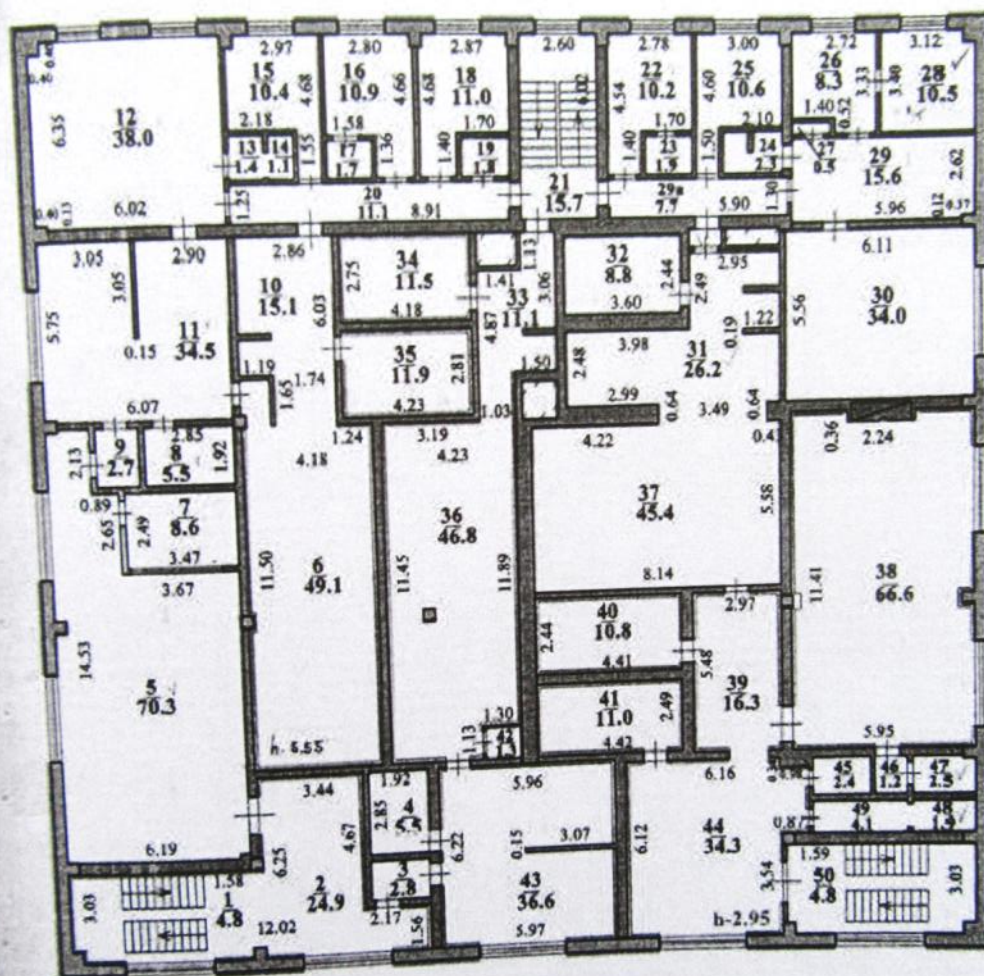
ПЛАН (М 1:200)

на _____ строение

город Стерлитамак _____

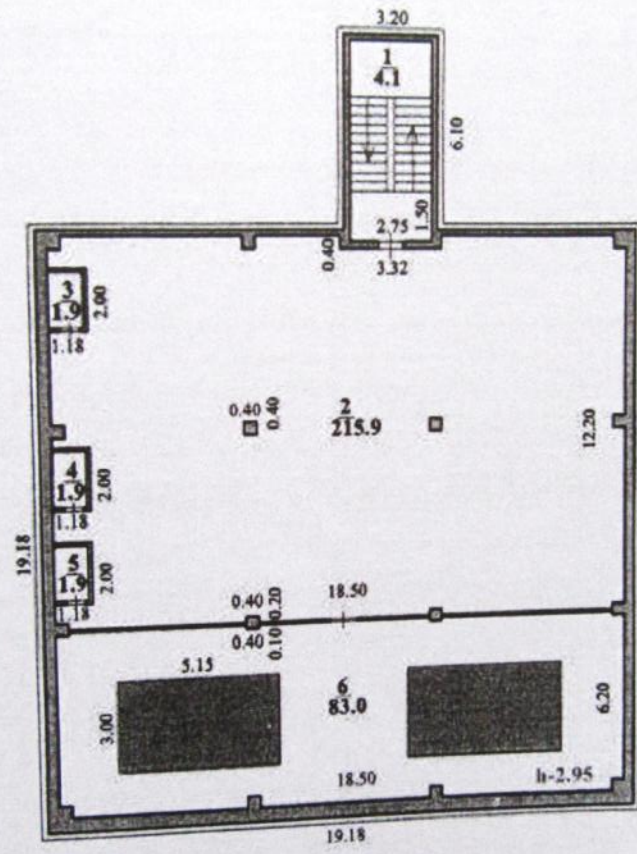
ул. Л.Толстого _____ № 4 _____

Литера _____ А _____ Этаж 2



ФАСАД

ПЛАН (М 1:200)
на _____ пожелание _____ строение
город Стерлитамак _____
ул. Л.Толстого _____ № 4 _____
Литера _____ А _____ Этаж 4 _____



ФАСАД

Экспликация

к поэтажному плану на здание бани
по ул. Льва Толстого, 4, гор. Стерлитамак

Этаж по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
А	1	1	тамбур	1.4		1.4		3.05
		2	коридор	10.7		10.7		
		3	склад	8.3	8.3			
		4	лестничная клетка	10.8		10.8		
		5	коридор	44.0		44.0		
		6	сауна	15.4	15.4			
		7	сан.узел.	2.1		2.1		
		8	сан.узел.	1.4		1.4		
		9	бассейная комната	6.6	6.6			
		10	парная комната	4.9	4.9			
		11	комната отдыха	5.9	5.9			
		12	моечное отделение	14.4	14.4			
		13	сан.узел.	1.6		1.6		
		14	сан.узел.	2.7		2.7		
		15	моечное отделение	16.3	16.3			
		16	парная комната	6.9	6.9			
		17	электрощитовая	2.9	2.9			
		18	парная комната	8.5	8.5			
		19	бассейная комната	24.2	24.2			
		20	тамбур	2.5		2.5		
		21	тамбур	3.0		3.0		
		22	коридор	14.1		14.1		
		23	склад	9.5	9.5			
		24	сан.узел.	1.5		1.5		
		25	сан.узел.	1.1		1.1		
		26	сан.узел.	1.2		1.2		
		27	сан.узел.	1.5		1.5		
		28	бытовое помещение	26.6	26.6			
		29	бытовое помещение	1.2	1.2			
		30	бытовое помещение	23.4	23.4			
		31	мастерская	16.0	16.0			
		32	электрощитовая	9.4	9.4			
		33	склад	6.4	6.4			

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв. м.	в т.ч.		Места общего пользования, кв. м.	Высота помещений м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		42	комната отдыха	7.3	7.3			
		43	комната отдыха	6.7	6.7			
		44	коридор	12.2		12.2		
		45	сан. узел.	2.8		2.8		
		46	душевая	13.2	13.2			
		47	бассейная комната	15.6	15.6			
		48	парная комната	7.6	7.6			
		49	бассейная комната	16.6	16.6			
		50	бассейная комната	12.7	12.7			
		51	моечное отделение	9.4	9.4			
		52	коридор	1.9		1.9		
		53	комната отдыха	7.5	7.5			
		54	коридор	6.9		6.9		
		55	раздевалка	12.7		12.7		
		56	склад инвентаря	1.3	1.3			
		57	моечное отделение	10.3	10.3			
		58	парная комната	8.1	8.1			
		59	моечное отделение	12.5	12.5			
		60	раздевалка	9.3	9.3			
		61	склад	1.4	1.4			
		62	коридор	2.1		2.1		
		63	комната отдыха	4.0	4.0			
		64	сан. узел.	1.2		1.2		
		65	раздевалка	8.7	8.7			
		66	комната отдыха	9.3	9.3			
		67	комната отдыха	9.6	9.6			
		68	раздевалка	12.2	12.2			
		69	сан. узел.	2.4		2.4		
		70	коридор	1.7		1.7		
		71	сан. узел.	1.5		1.5		
		72	сан. узел.	1.0		1.0		
		73	инструментальный склад	1.0		1.0		
		74	коридор	2.8	2.8			
		75	кабинет	32.2		32.2		
		76	комната приема пищи	7.7	7.7			
		77	сан. узел.	12.2	12.2			
		78	лестничная клетка	3.7		3.7		
		79	коридор	19.3		19.3		
		80	тамбур	33.4		33.4		
		81	коридор	1.3		1.3		
				13.1		13.1		

Архивная форма технического паспорта 7. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

Литера: А Здание бани
Год реконструкции 2007

Год постройки: 1974

Вид внутренней отделки Повышенная

Число этажей: 4

Сборник УПВС № 28

Группа капитальности I

Таблица № 121

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельн. весу	Удельный вес с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Текущие изменения	
								Износ в %	
								элемент	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундамент	монолитный железобетонный	отдельные глубокие трещины	4.0	1	4	30	1.2		
Стены	керамзитобетонные панели т. 40 см, кирпичные т. 51 см, т. 38 см	отслоение раствора в стыках	28.0	1	28	30	8.4		
Колонны	железобетонные								
Перегородки	кирпичные т. 25 см								
Перекрытия		следы увлажнения бетона	7.0	1	7	40	2.8		
Чердачное	железобетонные плиты								
Междуетажное	железобетонные плиты								
Крыша	стропила из бревен, обрешетка тесовая, кровля профнастил	мелкие повреждения	2.0	1	2	5	0.1		
Полы	бетонные, керамическая плитка по бетонно-цементной стяжке	мелкие трещины	5.0	1	5	10	0.5		
Порожки		мелкие трещины	8.0	1	8	5	0.4		
Осн. ст.	блочные из поливинилхлоридных профилей								
Двери	филенчатые								
Отделка	штукатурка стен; потолка, обл. керам. плиткой, обл. стен деревом, стеновыми панелями (типа "б-посаус", пластиковые)	мелкие сколы и трещины	21.0	1	21	10	2.1		
Наружная	обл. цоколя и 1 этажа природным камнем, ост. этажи обл. сайдингом с утеплителем т. 5 см								
Санитарно-технические и электротехнические работы			19.0	0.99	18.9	30	5.7		
Отопление центр.		Капельн. теч. в мест врезки запорн. ар-ры, отдельн.	3.4	1	3.4				

№ таблицы	Ед. изм.	Стоймость по изм. по таблице	Кон-во	Корректировка стоимости											Стои- мость в ценах 1991 г.	Коэф-ци- ент индек- сации цен 1998 г.	Восстано- вительная стоимость (руб.)	Всего %	Инвентариза- ционная стоимость (руб.)
				к уд. веса	на объем	1984	1991	клим.	гр. кан.	к-т на этажность	к-т на под- вал	к-т на на- дужную от- ливу							
12	м3	29,9	1678	0,999		1,02	1,25	1,17	1,57	1,07	1		0,8		100544	4,428	445209	23	342811
12	м3	29,9	5000	0,999		1,02	1,25	1,17	1,57	1,07	1			1,08	384002	4,428	1700361	23	1309278
12	м3	29,9	3216	0,999	0,95	1,02	1,25	1,17	1,57	1,07	1			1,08	234641	4,428	1038990	23	800022
12															719187		3184560	23	2452111
															719187		3184560	0	2452111

[illegible]

Инвентаризационная стоимость в ценах 1998 года (руб.)

Жилых строений		Служебных строений		Сооружений		Всего	
Инвентаризационная	Восстановительная	Инвентаризационная	Восстановительная	Инвентаризационная	Восстановительная	Инвентаризационная	Восстановительная
2452111				109248	65549	3293808	2517660

Инвентаризационная стоимость:

стоимости пятьсот семнадцать тысяч шестьсот шестьдесят рублей.

сентября 2008 г.

15 09 2008

15 09 2008



Исполнил Талибуллина Р. К.

Проверил Бакаева Г. Г.

Директор Минаев Ю. А.

Составитель: 15.09.08

Заметка о последующих обследованиях

Обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.

Копировал
Проверил
Руководитель



Копировала Ю. М.
Вещба Е. В.
Рахманулли Р. А.

К сведению правообладателей объектов недвижимости.

1. В соответствии с Порядком оформления прав пользования государственным имуществом Республики Башкортостан и ведения реестра государственного имущества Республики Башкортостан, утвержденным Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 21 октября 2004 г. №210, учет, техническая инвентаризация объектов недвижимости и их пользователей производится ГУП Центр учета, инвентаризации и оценки недвижимости Республики Башкортостан и его территориальными органами.
2. По результатам технической инвентаризации в 10-дневный срок оформляется карточка учета на объекты недвижимости.
3. Плановая техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет.
4. Внеплановая техническая инвентаризация проводится при изменении технических или качественных характеристик объекта учета (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос), а также при совершении с объектом учета сделок.
5. Пользователи объектами недвижимости обязаны сообщить в ГУП Центр учета, инвентаризации и оценки недвижимости Республики Башкортостан о любых изменениях (дополнениях) в составе объектов недвижимости (переустройстве, вновь возведенных, разрушенных, надстроенных, снесенных строений) и их пользователях для внесения их в технический паспорт и карточку учета.
6. Расходы по проведению технической инвентаризации оплачиваются предприятиями и учреждениями, в пользовании (аренде) которых находятся объекты недвижимости.
7. Технический паспорт не является правоудостоверяющим документом. Для оформления государственной регистрации прав (юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ необходимо обратиться в Федеральную регистрационную службу.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	Экспликация	11.09.2008		2	
2	Плантажный план	11.09.2008	1:200	5	
3	План земельного участка	11.09.2008	1:500	1	

ЯУАПЛЫЛЫҒЫ СИКЛӘНГӘН
ЙӘМФИӘТ
«КАЛАНЫН СЕЛЕМЕТЛЕК
КОМПЛЕКСЫ»

453124, Стерлитамак, Халтурин урамы, 110
т. (3473) 20-50-50, 33-93-00
E-mail: ooo_gok@mail.ru



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГОРОДСКОЙ
ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ
КОМПЛЕКС»

453124, г. Стерлитамак, ул. Халтурина, 110
т. (3473) 20-50-50, 33-93-00
E-mail: ooo_gok@mail.ru

ИНН 0268065499, КПП 026801001, р/с 4070281030600043926 в БАШКИРСКОМ ОТДЕЛЕНИИ №8598 ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810300000000601, БИК 048073601, ОКПО 48852273, ОКВЭД 96.04, ОГРН 1130280005900

Исх. №46

от 02.09.2026г.

Оценщику Хисматуллиной Н.С.

СПРАВКА

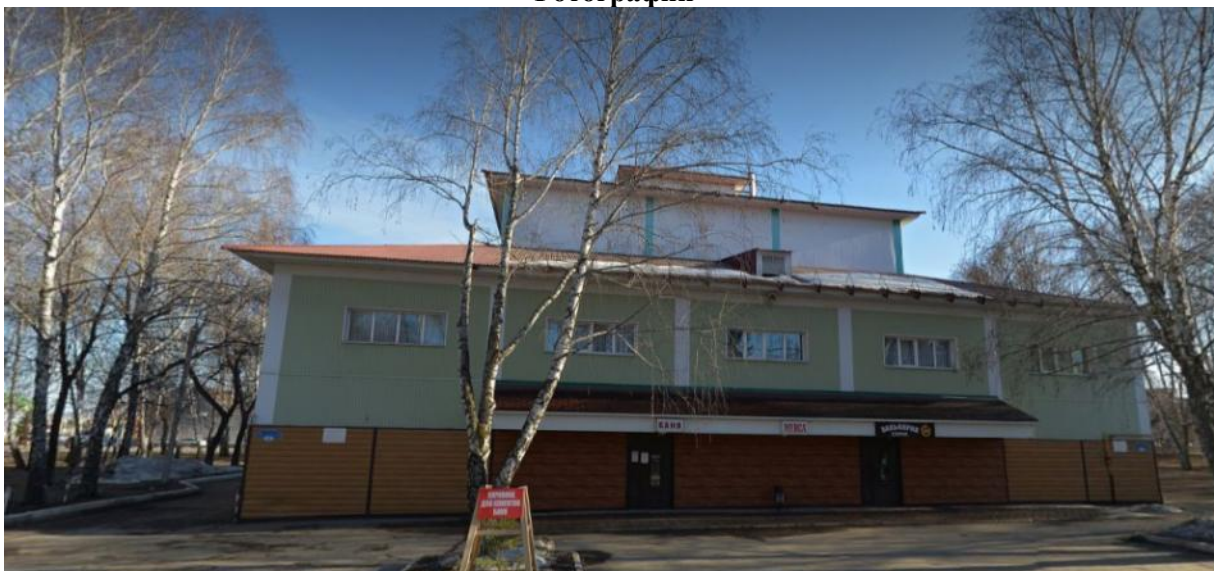
о балансовой стоимости объекта основных средств

Настоящим ООО «ГОК» подтверждает, что по данным бухгалтерского учета по состоянию на «02» сентября 2026 г. на балансе организации числится нежилое здание с кадастровым номером 02:56:050203:1964 площадью 2007,30 кв.м остаточная стоимость 5 022 166,82 руб.

Директор ООО «ГОК»

Бернадин Ю.С.

Фотографии









Аналоги

Участок 94 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

9 999 999 ₽

106 383 ₽ за сотку

8 985 701-96-15

Написать сообщение

Отвечает около часа

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Мурад

Частное лицо

На Авито с 2019 года

Данные подтверждены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 94 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

РасположениеРеспублика Башкортостан, Стерлитамакский р-н,
Казадаевский сельсовет[Показать карту](#)**Описание**

Продам земельный участок по красной линии. В доль Раевского тракта.
Участок подходит под строительство коммерческой деятельности.
Рассмотрю все варианты обмена. Торг уместен.

 № 7956982019 · 24 августа в 15:33 ·
786 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)
https://www.avito.ru/sterlitamak/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._promnaznacheniya_7956982019?context=H4sIAAAAAA AA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYXW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjEJUWHVQ2FTbkM0NGJTB1Nxlj9FXvRdD8AAAA

Участок 1,2 га (промназначения)

♥ Добавить в избранное

Сравнить

40 000 000 ₺

333 333 Р за сотку

8 936 545-66-18

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

AG3C

5.0 ★★★★★ 21 отзыв

АГЕНТСТВО

На Авито с 2010 года

Данные подтверждены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 120 сот.

Расположение

Республика Башкортостан, г.о. Стерлитамак

[Показать карту](#)

Описание

Продам два смежных участка общей площадью 1,2 Га. Можно раздельно.

Стоимость указана за оба участка вместе.

Кадастровые номера 02:56:060506:1626 и 02:56:060506:1724

Очень удобное расположение - вдоль красной линии.

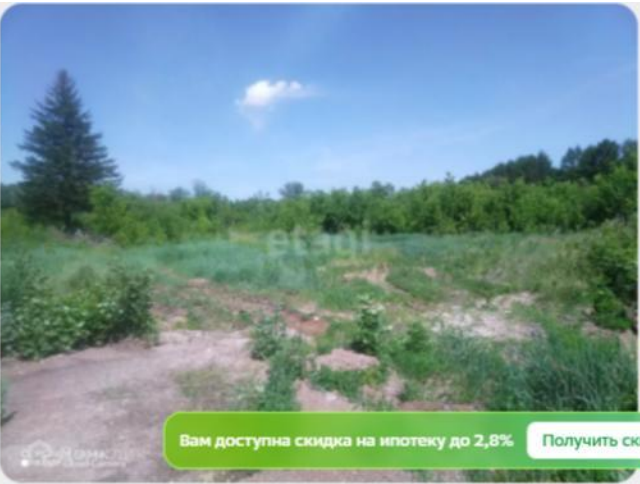
Водопровод вдоль участка.

Подстанция построена электросетями в 2020 году на границе участка.

Имеются мощности 150кВт.

Дорога в скором времени будет расширяться до четырехполосной.

https://www.avito.ru/sterlitamak/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_promnaznacheniya_1070344298?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjIsb2NhbnFBYyW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjQZlXlRVVwQ0x0VENmWW9pIjt9qq8Iz8AAAA

Вам доступна скидка на ипотеку до 2,8% [Получить ски](#)

50 000 000 ₽ [Хочу скидку](#) [Купить за свои средства](#)

Участок, 490,36 сот.



Республика Башкортостан, Стерлитамак, СНТ Энергетик, 1

 Площадь участка
490,36 сот.

 Тип сделки
Свободная продажа

50 000 000 ₽ [Хочу скидку](#) [Купить за свои средства](#)

Участок, 490,36 сот.

Обновлено 22 июня  16  1

Описание

В продаже земельный участок в промышленной части города 4,9 Га (490 соток).
 Участок находится возле ТЦ МЕТРО на пр.Ленина.
 Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
 По ГПЗУ участок расположен в зоне ОД4 9 зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления предпринимательской деятельности.
 На данном участке можно размещать капитальные здания и сооружения абсолютно под любой вид деятельности: торг.центр, пункты общест. питания, гостиница, спорт.комплекс, технологический парк, автозаправочные станции и тд.
 Технологическое присоединение к электросетям и газу имеется
 ГПЗУ по запросу предоставляю реальному клиенту.
 Звоните. Продажа данного участка без комиссии для покупателя.

Код пользователя: 79232
 Номер в базе: 8391971 [Скрыть](#)

 **Резеда Гатаулина**
 Риелтор агентства недвижимости
 ООО "АЛЬФА РИЕЛТ" Стерлитамак

[+7 964 952-39-51](#)

[Записаться на просмотр](#)

Спросите у продавца

 **Резеда Гатаулина**
 Риелтор агентства недвижимости
 ООО "АЛЬФА РИЕЛТ" Стерлитамак

[+7 964 952-39-51](#)

[Записаться на просмотр](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально? [➤](#)

[Ещё актуально?](#)

[Проведено ли межевание?](#)

[Какие коммуникации?](#)

https://ufa.domclick.ru/card/sale_lot_2074278418




Помещение своб. назначения, 1001.7 м², -1/4 этаж

Республика Башкортостан, Стерлитамак, ВТС м-н, улица Гоголя, 135а

Что рядом?

Об объекте

Площадь: 1001,7 м²

Этажей в здании: 4

Тип сделки: Свободная продажа

Отопление: Нет

Описание

Покупай сейчас - плати потом! На данный объект доступна рассрочка на выгодных условиях

****Выгодное инвестиционное предложение! Продажа коммерческого здания****

Предлагается к продаже коммерческое здание общей площадью ****1001,7 м²****, включающее ****четыре этажа**** (в том числе цокольный). Это уникальный объект, который уже приносит стабильный и высокий доход благодаря 100% заполненности арендаторами.

****Ключевые преимущества**:**

- ****Стабильный доход****: здание полностью занято надежными арендаторами, такими как:
- Сеть магазинов ****"Красное Белое"**.**
- ****Ozon**** (пункт выдачи заказов).
- Гостиница ****"Пионер"**.**
- Салон красоты.
- ****Готовность к бизнесу****: объект не требует поиска арендаторов или решения организационных вопросов. Вы сразу начинаете получать доход.
- ****Гибкость использования****: пространства здания легко адаптируются под различные бизнес-нужды, что открывает широкие возможности для развития.

****Расположение****:

Здание находится в районе с ****удобной транспортной доступностью**** и развитой инфраструктурой, что обеспечивает постоянный поток клиентов и посетителей.

****Технические характеристики****:

- Общая площадь: ****1001,7 м²****.
- Этажность: ****4 этажа**** (включая цокольный).
- Высокая проходимость благодаря удачному расположению.

****Почему это выгодно****:

- ****Стабильный доход****: долгосрочные договоры с платежеспособными арендаторами.
- ****Минимальные риски****: объект уже функционирует и приносит прибыль.
- ****Перспективы развития****: возможность адаптации под новые бизнес-задачи.

Это идеальное предложение для инвесторов, которые ценят стабильность, высокую доходность и перспективы роста.

****Звоните для получения дополнительной информации и просмотра объекта****:

Код пользователя: 154255
Номер в базе: 6455155 [Скрыть](#)

Обновлено 22 июня 15 0

Помещение своб. назначения, 1001.7 м², -1/4 этаж

29 500 000 ₽

29 449 ₽/м²

Ильнур Набиулин
42 объявления
На Домклик 3 года 3 мес.

ООО "АЛЬФА РИЕЛТ" Стерлитамак

Показать телефон

Перейти в чат Связаться

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?

51/100

Ещё продаете? Можете сделать скидку?

Когда сможете показать?

Продадите в ипотеку?

Помещение своб. назначения, 1001.7 м², -1/4 этаж

29 500 000 ₽

29 449 ₽/м²

Ильнур Набиулин
42 объявления
На Домклик 3 года 3 мес.

ООО "АЛЬФА РИЕЛТ" Стерлитамак

Показать телефон

Перейти в чат Связаться

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?

51/1

Ещё продаете? Можете сделать скидку?

Когда сможете показать?

Продадите в ипотеку?

Ильнур Набиулин
+7 964 954 99 34

Краткий обзор - собираем не робот, делаем объявления в соцсетях, чтобы не потерять

https://ufa.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2074278042

респ Башкортостан, г Стерлитамак, ул Гоголя, уч 135а

Например: 77:01:00060:05:1189 или г Москва, ул Донская, д 5, кв 69

Информация по объекту 02:56:060506:443

Тип:	Земельный участок	Дата постановки на учет:	03.04.2007
Статус:	Учтенный	Дата обновления информации:	09.01.2026
Кадастровый номер:	02:56:060506:443	Кадастровая стоимость:	1 236 410,44 руб.
Адрес полный:	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Стерлитамак, г Стерлитамак, ул Гоголя, а/у 135а	Дата определения стоимости:	01.01.2022
Площадь:	607 кв.м	Дата внесения стоимости в базу:	14.04.2025




Помещение своб. назначения, 829.4 м²

Республика Башкортостан, Стерлитамак, улица Халтурина, 202

Что рядом?

Об объекте

Площадь: 829,4 м²

Этаж: 1

Тип сделки: Свободная продажа

Отопление: Нет

Описание

Продается здание по ул. Халтурина 2 линия. Свободного назначения. На втором этаже кабинеты. Потолки Армстронг, высота три метра, пол ламинат, стены под покраску. С/у на этаже. На первом этаже на сегодняшний день производство. Закрытая территория, своя парковка заасфальтирована. Все коммуникации : газ, вода, канализация электричество. Показ в любое время по предварительному соглашению. Остались вопросы? Звоните.

Помещение своб. назначения, 829.4 м²

24 000 000 ₽

28 936 ₽/м²

Наталья Будилова
104 объявления
На Домклик 8 лет

ООО "АЛЬФА РИЕЛТ" Стерлитамак

Показать телефон

Перейти в чат Связаться

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?

51/100

Ещё продаете? Можете сделать скидку?

Когда сможете показать?

Продадите в ипотеку?

Наталья Будилова

+7 961 046 93 00

Временный номер — сообщения не дойдут. Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять.



Используя сервис, вы принимаете политику конфиденциальности, пользовательское соглашение и согласие на обработку персональных данных

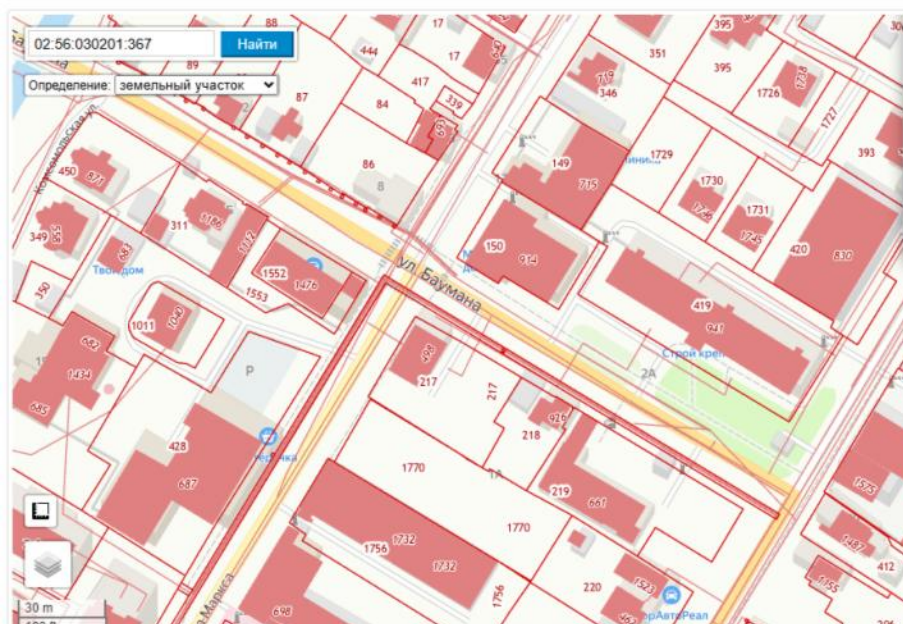
https://ufa.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2077277176

Публичная кадастровая карта: Республика Башкортостан

02:56:030201:367

Найти

Определение: земельный участок



Кад. номер:	02:56:030201:367
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Халтурина, д. 202
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1236880.24 руб
Уточненная площадь:	1594 кв. м
Разрешенное:	Склад



Офис, 1960.3 м², 2/3 этаж

Республика Башкортостан, Стерлитамак, Локомотивная улица, 16

Что рядом?



Об объекте



Площадь
1960,3 м²



Этаж
2



Этажей в здании
3



Тип сделки
Свободная продажа



Отопление
Нет

Описание

Продается коммерческая недвижимость в районе Нефтебазы, по улице Локомотивная, площадь здания 1960,3 кв.метров. Офисное помещение, 4 этажа, в кабинетах черновая отделка, лестница из качественного материала, здание из кирпича, электричество, вода есть, отапливается круглодично, комнаты уютные, светлые, установлен санузел на каждом этаже. В данный момент в аренду не сдается. Территория огорожена. Рядом магазин "Ярмарка". Подробности по телефону, по вопросам звоните! Комиссия покупателя 0 рублей!

Офис, 1960.3 м², 2/3 этаж

50 000 000 ₽

25 506 ₽/м²



Альбина Мухутдинова
47 объявлений
На Домклик 8 лет 6 мес.

ООО "АЛЬФА РИЕЛТ" Стер

Показать телефон

Перейти в чат

Св

Спросите у продавца

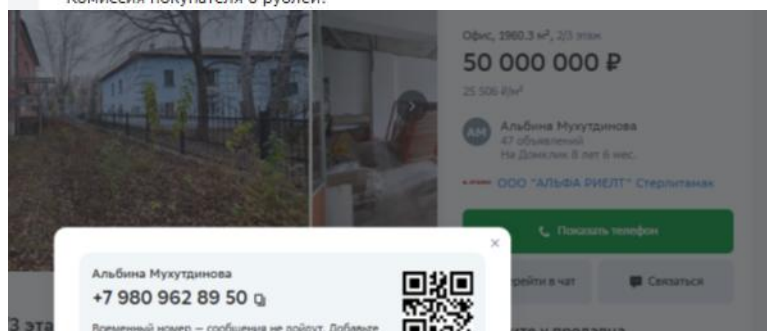
Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?

Ещё продаете?

Можете сделать

Когда сможете показать?

Продадите в ипотеку?



https://ufa.domclick.ru/card/sale_office_2074279665

Публичная кадастровая карта: Республика Башкортостан

