



ПЕРВОЕ БЮРО ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

ООО «Первое бюро оценки и экспертизы»

ОГРН: 1140280074318 | ИНН: 0274192760 | КПП: 027401001
БИК: 042202824 | к/с: 30101810200000000824 | р/с: 40702810529340000553
в филиал "Нижегородский" ОАО "АЛЬФА-БАНК" г. Нижний Новгород

+7 (495) 414-22-88 | <https://1оценка.рф> | odin-ocenka@yandex.ru

ОТЧЕТ

№ 2152-ОКС

об оценке рыночной стоимости:

- нежилого административно-бытового корпуса 4-этажный, площадью 1127,6 кв.м с кадастровым номером 02:55:030313:662, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Путейская, д. 6, корп. 1.

Дата оценки: 11 января 2024 г.

Дата составления
отчета: 16 января 2024 г.

Заказчик: АО «Милек»

Исполнитель: ООО «Первое бюро оценки и экспертизы»

УФА 2024

Заключение.

16 января 2024 г.

Г-ну Мавляирову Р.Х.

Тема: «Об оценке рыночной стоимости нежилого здания (административно-бытового корпуса) с кадастровым номером 02:55:030313:662, площадью 1127,6 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Путейская, д. 6, корп. 1»

Уважаемый Руслан Хамитович!

Специалистами ООО "Первое бюро оценки и экспертизы" на основании Договора №2152 от 11.01.2024 г. произведена оценка рыночной стоимости нежилого здания (административно-бытового корпуса) с кадастровым номером 02:55:030313:662, площадью 1127,6 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Путейская, д. 6, корп. 1.

Оценка проведена по состоянию на 11 января 2024 г. Визуальное обследование объекта, сбор и предварительный анализ информации был проведен на 11 января 2024 года, на основании предоставленной документации и задания на оценку, собственных расчетов и суждений оценщиков. Данные о результатах оценки приведены в Отчете №2152-ОКС от 16 января 2024 года.

Все расчеты проведены в соответствии с положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 20, ФСО №7, утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков». Основные положения (СПОД РОО 01-01-2022). Утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28-С.

На основании расчетов, предположений и методологии оценки, использованных в проведенном анализе, можно сделать следующий вывод:

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки: нежилого здания (административно-бытового корпуса) с кадастровым номером 02:55:030313:662, площадью 1127,6 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Путейская, д. 6, корп. 1, по состоянию на 11 января 2024 года равна 20 586 387 (двадцать миллионов пятьсот восемьдесят шесть тысяч триста восемьдесят семь) руб.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Директор ООО «Первое бюро оценки и экспертизы» _____ Башаров М.Ф.

Оценщик, действующий член СРО РОО _____ Шушакова А.Г.

10. Согласование результатов оценки

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемых объектов и их реальное техническое состояние. Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Оценщиком приведено обоснование отказа от затратного подхода.

Сравнительный подход основывается на подборе аналогов, сопоставимых с объектом оценки и представленных на рынке с определенной стоимостью. Преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных объектов. В данном случае цена определяется рынком. Сравнительный подход реально отражает спрос и предложение на рынке оцениваемого объекта.

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Рыночная стоимость определяется как текущая стоимость доходов, генерируемых оцениваемым активом. Основное преимущество доходного подхода заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком является то, что он в отличие от других подходов, основывается на прогнозных данных. Оценщиком приведено обоснование отказа от доходного подхода.

Таким образом, оценщиком использован только сравнительный подход, удельный вес равен единице.

Таблица 10.1 Согласование результатов оценки объекта оценки: нежилого здания с кадастровым номером 02:55:030313:662, площадью 1127,6 кв.м.

Подходы оценки	Доля	Результаты оценки
Затратный подход, руб.	-	не применялся
Сравнительный подход, руб.	1,00	20 586 387
Доходный подход, руб.	-	не применялся
Согласованная рыночная стоимость, руб.	1,00	20 586 387

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки: нежилого здания (административно-бытового корпуса) с кадастровым номером 02:55:030313:662, площадью 1127,6 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Путьевская, д. 6, корп. 1, по состоянию на 11 января 2024 года равна 20 586 387 (двадцать миллионов пятьсот восемьдесят шесть тысяч триста восемьдесят семь) руб.

11. Итоговое заключение о рыночной стоимости

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчёте об оценке, Оценщик пришел к следующему заключению:

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки: нежилого здания (административно-бытового корпуса) с кадастровым номером 02:55:030313:662, площадью 1127,6 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Путьевская, д. 6, корп. 1, по состоянию на 11 января 2024 года равна 20 586 387 (двадцать миллионов пятьсот восемьдесят шесть тысяч триста восемьдесят семь) руб.

Список источников

1. Закон РФ от 29 июля 1998г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденные приказами Минэкономразвития РФ от 14.04.22 г. №200, ФСО №7, утверждён приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611.
3. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Москва, 1994 г.
4. «Оценка бизнеса»: под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой - М.: Финансы и статистика, 2005.
5. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. «Оценка недвижимости». М., «Финансы и статистика», 2007 год.
6. Л.Н. Тэпман. «Оценка недвижимости». Москва 2002 г.
7. Оценочная деятельность в экономике: Учебное пособие. - Москва: ИКЦ «Март», 2003г.
8. Грибовский С.В., Сивец С.А. «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества»
9. Мирзоян Н.В. Учебное пособие по курсу «Оценка стоимости недвижимости», Москва 2007 г.
10. С.В. Грибовский, О.Е. Медведева, П.В. Касьянов. Курс лекций по оценке рыночной стоимости земельных участков. АРМО, Москва, 2002.
11. «Оценка стоимости недвижимости», Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Москва, «Интерреклама» 2003 г.
12. Информационные ресурсы сети Интернет:
www.gks.ru
www.finmanager.ru
www.skrin.ru
<http://profvaluer.ru>
<http://www.revaluation.info>
<http://www.appraiser.ru/>
<http://www.cbr.ru/>
<http://www.avito.ru>
<http://www.realto.ru>
<http://commons.wikimedia.org>



Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПЕРВОЕ БЮРО
ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ"**
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"09" декабря 2014 года
(число) *(месяц прописью)* *(год)*

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1 1 4 0 2 8 0 0 7 4 3 1 8

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 39 по Республике
Башкортостан
наименование регистрирующего органа

"09" декабря 2014 года
(число) *(месяц прописью)* *(год)*

Заместитель начальника
Межрайонной ИФНС России
№ 39 по Республике
Башкортостан

М.А. Курсаков
Подпись, Фамилия, инициалы

МП

серия 02 №007162860

ЗАО «Политграф-защита», Москва, 2012, уровень «В»

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2030041-0715424/23 00

«31» марта 2023 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2030223-0232122/22 00 от «29» марта 2022 г. (далее – Договор страхования) с **Общество с ограниченной ответственностью "Первое бюро оценки и экспертизы"** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.

1.3. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страховщику.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «02» апреля 2023 года до 24 часов 00 минут «01» апреля 2024 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

**Страховщик
ООО «СК «Согласие»**

Представитель Страховщика Заместитель директора филиала в Республике Башкортостан
должность
действующий на основании Доверенности № 030-100-Д/23 от « 09 » марта 2023г.


/Архипова Т.М./
М.П. подпись





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 026594-1

« 28 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Шушаковой Анастасии Геннадиевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21г. № 210

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » июля 20 24 г.

АО «ФРЦ» - Москва, 2011 г. - С. 13 из 48

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 004605 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 004605 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Шушакова Анастасия Геннадиевна**
Паспортные данные: Сер. 8004 №474065 выдан Орджоникидзевским РУВД г. Уфы Респ. Башкортостан (код подразделения - 022-005) 20.01.2004
Адрес регистрации: 450900, Республика Башкортостан, г. Уфа, с. Нагаево, ул. Мира, д. 15Б
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Шушакова Анастасия Геннадиевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщика:

