

# ООО «ОценкаПро»

## ОТЧЕТ №018/5-22

об оценке рыночной стоимости  
нежилого помещения кад.№ 02:47:000000:6768,  
площадью 232,4 кв.м., расположенного  
по адресу: Респ.Башкортостан, Уфимский р-н,  
с. Авдон, ул. Молодежная,  
д. 4, корп. 1

**ЗАКАЗЧИК:**  
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
ООО «ОценкаПро»

г. Уфа –2022г.

Генеральному директору  
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»  
Шигапову Р.М.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №21/387=04 от 29.11.2021г. заявка №4 от 27.01.2022 года произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Респ.Башкортостан, Уфимский р-н, с. Авдон, ул. Молодежная, д.4, корп.1.

Развернутая характеристика объекта оценки произведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться обособленно, а только в сочетании с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

**Рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: Респ.Башкортостан, Уфимский р-н, с. Авдон, ул. Молодежная, д.4, корп.1, определенная по состоянию на 27 января 2022 года составляет округленно:**

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	Респ. Башкортостан, Уфимский р-н, с. Авдон, ул. Молодежная, д.4, корп.1	02:47:000000:6768	232,4	2 005 000 (Два миллиона пять тысяч рублей)	334 166,67

Все расчеты произведены в соответствии с: Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 г. №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки N1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297; Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 299; Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 298; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом Стандартов и правил Оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г.( протокол №29).

С уважением,  
Генеральный директор  
оценщик



Т.Д. Тухватуллин

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость	Этажность	Этаж	Состояние отделки	Правообладатель (хозяйственное ведение)
1	нежилое помещение	Респ. Башкортостан, Уфимский р-н, с. Авдон, ул. Молодежная, д.4, корп.1	02:47:000000:6768	232,4	3 326 004,51	4	подвал	без отделки, требуется капит.ремонт	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

	Конструктивное решение	Состояние
Год постройки	2007	хорошее
Фундамент	сборные бетонные блоки	хорошее
Стены	бетонные блоки	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	пластиковые	хорошее
Отделка	без отделки	требуется капитальный ремонт
Коммуникации	газоснабжение, электроосвещение	требуется ремонт

Источник: тех.паспорт, визуальный Осмотр



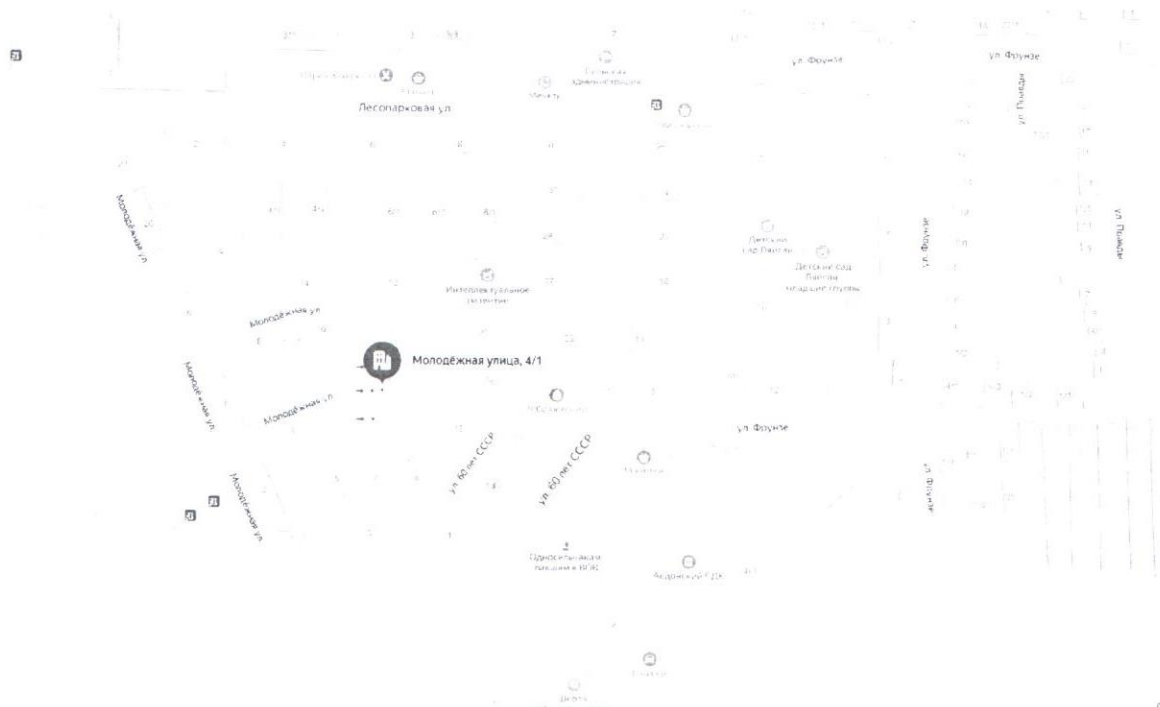


Рис. 1. Местоположение объекта оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 8.1. Описание социально-экономических условий региона и местоположения объекта оценки

Объект расположен в Уфимском р-не Республики Башкортостан.

Уфимский район (башк. Өфө районы) — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в её границах под наименованием муниципальный район Уфимский район (башк. Өфө районы муниципаль районы) в составе Республики Башкортостан Российской Федерации. Административный центр — город Уфа (не входит в состав района).

Численность населения								
2002 <sup>[15]</sup>	2008 <sup>[16]</sup>	2009 <sup>[17]</sup>	2010 <sup>[18]</sup>	2012 <sup>[19]</sup>	2013 <sup>[20]</sup>	2014 <sup>[21]</sup>	2015 <sup>[22]</sup>	2016 <sup>[23]</sup>
56 351	↗59 962	↗60 622	↗67 067	↗69 096	↗71 565	↗75 816	↗79 785	↗85 147
2017 <sup>[5]</sup>								
↗87 798								

В Уфимский район как административно-территориальную единицу республики входит 19 сельсоветов. В одноимённый муниципальный район в рамках местного самоуправления входит 19 муниципальных образований со статусом сельского поселения.

#### Экономика

Сельскохозяйственные угодья занимают 68,5 % территории района. Уфимский район играет заметную роль в обеспечении жителей столицы республики свежими овощами, молоком, мясом, яйцами. Это один из крупных производителей сельскохозяйственной продукции. Аграрный сектор представляют 9 государственных и муниципальных унитарных сельскохозяйственных предприятий, 2 птицефабрики, 2 агрофирмы, учебно-опытное хозяйство «Миловское», опытное хозяйство «Уфимское», агрохозяйство «Энергетик», 58 крестьянских фермерских хозяйств. Всего в районе около 700 хозяйствующих субъектов. Наиболее крупные из них, совхоз «Алексеевский», совхоз «Шемяк», птицефабрики «Башкирская» и «Уфимская».

#### Образование

В районе 40 общеобразовательных школ, Михайловское профессиональное училище № 83.

#### СМИ

С 1931 года выходит районная газета «Уфимские нивы» (первое название «За большевистские колхозы»). Входит в «Золотой фонд прессы» России.

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Местоположение	Наименование	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Источник информации, дата публикации, конт. телефон
1	Уфа, р-н Кировский, Аэропорт поселок, ул. Строителей, 15к2	нежилое помещение	Помещение свободного назначения в современном кирпичном доме, отличное место для ваших будущих целей(хоть для жилья), полы из камня, есть площадка, ворота 1.5/1.5м, вода, канализация, электричество 380/15кв с возможностью увеличения. Возможна аренда. Пожалуйста, звоните на WhatsApp по номеру телефона.	170,0	3 900 000	<a href="http://ufa.cian.ru">ufa.cian.ru</a> , 09.10.2021, 8-917-432-71-30
2	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Михайловский сельсовет, с. Михайловка, Коммунистическая ул., 22	нежилое помещение	Продается коммерческая недвижимость, расположенная по адресу: ул. Коммунистическая, д. 22, цокольный этаж ЖК "Французский дворик". Общая площадь 196,30 м2. Всего 12 километров от Гостиного Двора и от любой части нашего города!!!!!! Никогда не бывает пробок. Дом кирпичный, сдан. Полноценный 1 этаж. Сухое, тепло. Планировка в помещении свободная, технически допустима перепланировка, есть торговая (клиентская) зона. Высокий коэффициент использования полезной площади. Помещение имеет отдельную входную группу, обеспечено всеми необходимыми коммуникациями. Дом обслуживает своя управляющая компания. Помещение подходит под любой магазин, Спортивный центр, Детский развлекательный центр, Стоматологию, Салон красоты, Медицинский центр, Оздоровительный центр	196,3	3 000 000	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 09.01.2022, 8-986-961-15-77
3	Республика Башкортостан, Иглинский р-н, с. Иглино, ул. Горького, 12/2	нежилое помещение	Продается помещение свободного назначения на красной линии в с. Иглино, ул. Горького, 12/2 общей площадью 170,6 кв.м на цокольном этаже многоэтажного дома, с отдельной входной группой! Продажа от собственника. Преимущество и очевидные выгоды для Вас: Отдельная входная группа с ул. Горького. Здание только после ремонта в чистой отделке. Здание расположено на развязке автодороги «Уфа - Иглино - Красная Горка», что дает интенсивный автомобильный трафик. Наличие большой парковки, что будет огромным плюсом для ваших клиентов и сотрудников Санузел: 1. В шаговой доступности находятся АЗС «Лукойл» (200 м.), АЗС «Башкирнефтепродукт» (100 м.), торговый центр «Дар» (900 м.), площадь двух вокзалов (900 м.). В 100 м от остановки общественного транспорта «Автозаправка». Звоните прямо сейчас по номеру телефона, указанному в объявлении или приходите в офис: с. Иглино, ул. Горького, д. 41, 3 этаж (ТЦ "ДАР")	170,6	2 900 000	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 15.01.2022, 8-917-041-73-24
4	Республика Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. Кирова, 58/1	нежилое помещение	Продается помещение свободного назначения на центральной улице с. Кармаскалы. Помещение свободного назначения, можно использовать под коворкинг, аптеку, магазин продовольственных или хозяйственных товаров, техники, салон красоты и т.д. Со стороны улицы можно сделать отдельный вход. Имеется свой сан/узел. 1 ВС. Документы готовы к продаже. Помогу продать Ваш объект недвижимости, одобрить ипотеку с пониженной %-ой ставкой в любом банке РФ и РФ, минимизировать	162,5	3 000 000	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 14.01.2022, 8-987-471-56-96



страхование.

Источник информации: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Местоположение объекта	Уфа, р-н Кировский, Аэропорт поселок, ул. Строителей, 15к2	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Михайловский сельсовет, с. Михайловка, Коммунистическая ул., 22	Республика Башкортостан, Иглинский р-н, с. Иглино, ул. Горького, 12/2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. Кирова 58/1
Общая площадь зданий, кв.м.	232,40	170,0	170,6	162,5
Стоимость предложения единого объекта недвижимости, руб.	3 900 000	3 000 000	2 900 000	3 000 000
Цена за 1 кв.м., руб.	22 941,2	15 282,7	16 998,8	18 461,5
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Поправка на отличие в юридич. правах, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	22 941,2	15 282,7	16 998,8	18 461,5
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректировка на назначение	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб	22 941,2	15 282,7	16 998,8	18 461,5
Условия продажи (торг)	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %	-16,9%	-16,9%	-16,9%	-16,9%
Откорректированная цена, руб.	19 064,1	12 699,9	14 126,0	15 341,5
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Условия финансирования соответствуют условиям открытого рынка	Условия финансирования соответствуют условиям открытого рынка	Условия финансирования соответствуют условиям открытого рынка	Условия финансирования соответствуют условиям открытого рынка
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>	19 064,1	12 699,9	14 126,0	15 341,5
Условия продажи	Типичные (продажа на открытом рынке)	Типичные (продажа на открытом рынке)	Типичные (продажа на открытом рынке)	Типичные (продажа на открытом рынке)
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>	19 064,1	12 699,9	14 126,0	15 341,5
Дата предложения	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев	1-6 месяцев
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>	19 064,1	12 699,9	14 126,0	15 341,5

Местоположение объекта

Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, с. Авдон, ул. Молодежная, д. 4, корп. 1	Уфа, р-н Кировский, Аэропорт поселок, ул. Строителей, 15к2	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Михайловский сельсовет, с. Михайловка, Коммунистическая ул., 22	Республика Башкортостан, Иглинский р-н, с. Иглино, ул. Горького, 12/2	Республика Башкортостан, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. Кирова, 58/1
---	--	---	---	---

Отношение цен объектов по районам области по отношению к облцентру	0,8	0,8	0,8	0,72	0,72
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	11,1%	11,1%
Откорректированная цена, руб.	19 064,1	12 699,9	12 699,9	15 695,6	17 046,2
<b>Общая площадь, кв. метров</b>	<b>232,40</b>	<b>196,3</b>	<b>196,3</b>	<b>170,6</b>	<b>162,5</b>
Соотношение площади объекта оценки к площади аналога.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.	19 064,1	12 699,9	12 699,9	15 695,6	17 046,2
<b>Красная линия</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>да</b>	<b>да</b>
Корректировка, %	-20,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	-20,00%
Откорректированная цена, руб.	15 251,3	12 699,9	12 699,9	12 556,5	13 636,9
<b>Этаж расположения</b>	<b>подвал</b>	<b>цоколь</b>	<b>цоколь</b>	<b>цоколь</b>	<b>2</b>
Корректировка, %	-31%	-11%	-11%	-11%	-21%
Откорректированная цена, руб.	10 523,4	11 303,0	11 303,0	11 175,3	10 773,2
<b>Наличие отдельной входной группы</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>нет</b>
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	16%
Откорректированная цена, руб.	10 523,4	11 303,0	11 303,0	11 175,3	12 496,9
<b>Состояние отделки</b>	<b>треб.капит.ремонта</b>	<b>среднее</b>	<b>среднее</b>	<b>среднее</b>	<b>среднее</b>
Корректировка, %	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Откорректированная цена, руб.	8 418,7	9 042,4	9 042,4	8 940,2	9 997,5
<b>Суммарная поправка по аналогу</b>	<b>87,9%</b>	<b>47,9%</b>	<b>47,9%</b>	<b>79,0%</b>	<b>105,0%</b>
<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,283</b>	<b>0,283</b>	<b>0,251</b>	<b>0,224</b>
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>7,2%</b>				
<b>Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.</b>	<b>9 079,8</b>				
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>	<b>2 110 149</b>				

Источник: расчеты Оценщика



Таблица 9. Подбор аналогов для расчета величины арендной ставки

№ п/п	Местоположение	Наименование	Описание	Коммунальные услуги	Общая площадь, кв.м.	цена за 1 кв.м.	Источник информации, даты подачи объявлений конт. тел.
1	Уфимский р-н, Михайловский сельсовет, с. Михайловка, ул. Победы, 16к1	помещение	Сдается в аренду офис в отдельном административном здании. Собственная территория. Паркинг выделенный, круглосуточная охрана, видео наблюдение. Ремонт выполнен из современных материалов. Возможна аренда с мебелью. Удобная планировка (есть возможность изменить под арендатора) Все центральные коммуникации: водоснабжение, электроэнергия, отопление, охранно-пожарная сигнализация, высокоскоростной интернет.	не входят	77	500,0	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 20.01.2022, 8-987-020-70-4
2	Уфимский р-н, Кирилловский сельсовет, д. Дорогино, Центральная ул., 16	помещение	Помещение 140 кв.м от собственника, на первой линии. Все коммуникации: Вода, электричество, канализация, отопление. Удобный въезд к входу с проезжей части. Рядом с остановкой общественного транспорта.	не входят	140	571,4	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 06.01.2022, 8-917-041-66-4
3	г. Уфа, Калининский район, д. Федоровка, ул. Елизаветы Глинки, 68	помещение	Сдается помещение о.; общая площадь 110 кв.м., возможно сдача всего помещение. находящиеся на красной линии по адресу: г. Уфа, Калининский район, д. Федоровка, ул. Елизаветы Глинки, 68. Свободная планировка. Предчистовая отделка, полы промышленные (топинг), стены белый штукатурка, выставлены батареи (теплорадиаторы) по стенам. Высота потолков 3,5м. - 4,5 в сдаваемом помещении, основное помещение 4,5 м. Две входные группы. Отдельная входная группа для приема продукции Первая линия! Отдельно стоящее здание возле остановки! Высокий автомобильный трафик, автодорога: Жилино-Карпово-Федоровка-Базилевка-Шакша-Бурцево. Электричество 15квт. (Возможно увеличение) - оплата по счетчику отопление подключено водоснабжение подключено	не входят	110	454,5	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 04.01.2022, 8-927-305-77-4
4	Республика Башкортостан, г.о. Уфа, с. Нагаево, Роцинская ул., 21	помещение	Федеральная Торговая Сеть Пятёрочка, предлагает помещение 63 м2 с ремонтом: пол плитка, стены окрашены, потолок армстронг, заведены водоснабжение, канализация, санузел. Закрывается на дверь. Высокий трафик магазина "Пятёрочка" обеспечит Вас потенциальными покупателями. Помещение теплое. коммунальные платежи включены в стоимость аренды (при не высоком потреблении электроэнергии). Помещение находится на высоком автомобильном и пешеходном трафике. Рассмотрим разные виды деятельности. Соседство с магазином Пятёрочка даст Вашему бизнесу дополнительный трафик.	не входят	63	444,4	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 11.01.2022, 8-927-932-87-7

Источник информации: СМИ

Таблица 10. Расчетная таблица помещения

Показатель	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Дополнительная информация	не входят	не входят	не входят	не входят
Арендная ставка за 1 кв.м., руб	500,00	571	455	444,44



Передаваемые имущественные права		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		500,0	571,4	454,5	444,4	
<b>Условия финансирования</b>		<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	
Корректировка %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Откорректированная цена, руб		500,0	571,4	454,5	444,4	
<b>Условия аренды</b>		<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Откорректированная цена, руб		500,0	571,4	454,5	444,4	
<b>Условия рынка (срок экспозиции)</b>		<b>1-6 месяцев</b>	<b>1-6 месяцев</b>	<b>1-6 месяцев</b>	<b>1-6 месяцев</b>	
Корректировка %		0,00	0,00	0,00	0,00	
Откорректированная цена, руб		500,0	571,4	454,5	444,4	
<b>Условия аренды</b>		<b>цена предложения</b>	<b>цена предложения</b>	<b>цена предложения</b>	<b>цена предложения</b>	
Корректировка на торг, %		-15,5%	-15,5%	-15,5%	-15,5%	
Откорректированная ставка, руб/кв. м		422,5	482,9	384,1	375,6	
<b>Общая площадь, кв. м.</b>	<b>232,40</b>	<b>77</b>	<b>140</b>	<b>110</b>	<b>63</b>	
Соотношение площади объекта оценки к площади аналога.		0,90	1,00	0,90	0,90	
Корректировка на площадь		<b>-10,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	
Откорректированная цена, руб		380,3	482,9	345,7	338,0	
<b>Местоположение объекта</b>		Уфимский р-н, Мухоморовский сельсовет, с. Михайловка, ул. Молодежная, д. 4, корп. 1	Уфимский р-н, Кирилловский сельсовет, д. Дорогино, Центральная ул., 1Б	г. Уфа, Калининский район, д. Федоровка, ул. Елизаветы Глинки, 68	Республика Башкортостан, г.о. Уфа, с. Нагаево, Рошинская ул., 21	
<b>Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к облцентру</b>	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	
<b>Корректировка на местоположение, %</b>		0%	0%	0%	0%	
Откорректированная ставка, руб.		380,3	482,9	345,7	338,0	
<b>Красная линия</b>	нет	да	да	да	да	
Корректировка, %		-20,00%	-20,00%	-20%	-20,00%	
Откорректированная ставка, руб.		304,2	386,3	276,5	270,4	
<b>Этаж расположения</b>	подвал	2	1	1	1	
Корректировка, %		-21%	-31%	-31%	-31%	
Откорректированная ставка, руб.		240,3	266,5	190,8	186,6	
<b>Наличие отдельной входной группы</b>	да	нет	да	да	нет	
Корректировка, %		16,00%	0,00%	0,00%	16,00%	
Откорректированная ставка, руб.		278,8	266,5	190,8	216,4	
<b>Состояние отделки</b>	треб.капит.ремонт	среднее	среднее	треб.косметич.ремонт	среднее	
Корректировка, %		-19%	-19%	-19%	-19%	
Откорректированная ставка, руб.		225,8	215,9	154,6	175,3	

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: osepargo2021@mail.ru

Суммарная поправка по аналогу	101,50%	85,50%	95,50%	111,50%
Коэффициент вариации, %	17%			
Весовой коэффициент	1,00	0,240	0,267	0,258
Средневзвешенное значение рыночной ставки аренды за 1 кв. м., руб./мес	191,43			

Источник: расчеты Оценщика



Таблица 11. Расчет годового валового дохода

№ п/п	Наименование	Площадь единицы, м2	Кол-во единиц i-го вида	Кол-во платежей в году	Месячная арендная плата, руб/м2	Годовая арендная плата, руб.	Удельный вес
1	нежилое помещение	232,4	1	12	191,43	533 851	100,00%
	<b>Итого</b>	<b>232,4</b>				<b>533 850,5</b>	<b>100,00%</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 12. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Тип использования объекта	1					2					3					4					5				
	2021					2022					2023					2024					2025				
Темпы роста, %	2,5					2,5					2,5					2,5					2,5				
Потенциальный валовый доход (PGI), руб	533 851					547 197					560 877					574 899					589 271				
Рыночная рента, руб	533 851					547 197					560 877					574 899					589 271				
Потери аренд. платы из-за вакансий и неплатежей, %	-20,6%					-20,6%					-20,6%					-20,6%					-20,6%				
Эффективный валовый доход (EGI), руб	423 877					434 474					445 336					456 470					467 881				
Операционные расходы (OE), руб	95 559					97 948					100 397					102 907					105 480				
Чистый операционный доход (NOI), руб	328 318					336 526					344 939					353 563					362 402				
Ставка дисконтирования	19,43%																								
Коэффициент текущей стоимости	0,915					0,766					0,642					0,537					0,450				
Текущая стоимость денежных потоков	300 433					257 855					221 312					189 947					163 028				
Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года																									
Текущая стоимость выручки от продажи	767 671																								
<b>Рыночная стоимость объекта, руб</b>	<b>1 900 245</b>																								

Источник: расчеты Оценщика

## 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДИАПАЗОНОВ СТОИМОСТЕЙ ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ ПОДХОДОВ, И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Объектом оценки является нежилое помещение, расположенное по адресу Респ.Башкортостан, Уфимский р-н, с. Авдон, ул. Молодежная, д.4, корп.1. Реализованы два подхода к оценке – сравнительный и доходный, от использования затратного подхода обоснованный отказ, в рамках подходов использовано по одному методу. Получены следующие результаты: 2 110 149 (сравнительный), 1 900 245 (доходный).

По рис. 2. определен диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов) – он составил  $\pm 30\%$ .

Анализ показателя качества модели приведен в табл. 13.

Таблица 13. Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	фактические и оценочные показатели	фактические и оценочные показатели	оценочные и прогнозные показатели
Количество параметров в расчетной модели	низкая	низкая	низкая
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	специфика не выявлена	специфика не выявлена
Качество модели	1,2	1,2	1,2

Итоговый анализ диапазонов, определение интервала величины рыночной стоимости могут быть представлены в виде, показанном в табл. 14

Таблица 14 Анализ диапазонов стоимости по подходам

Показатель качества модели, ед.	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб./кв.м.	не применялся	9 080	8 177
Диапазон стоимости по двум критериям, $\pm\%$	не применялся		15
Показатель качества модели, ед.	не применялся	1,2	1,2
Диапазон стоимости, $\pm\%$	не применялся	18	18
Нижняя граница диапазона стоимости ( $C_{\min}$ ), руб.	не применялся	7 445	6 705
Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{\max}$ ), руб.	не применялся	10 714	9 648
Существенность отличий	Отличия не <b>существенны</b> : разница между результатом, полученным в рамках сравнительного подхода и результатом, полученным в рамках доходного подхода составляет 11,05%, результат сравнительного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученной доходным подходом		
Анализ и установление причин расхождений	Данные отличия возникают по причине не достаточной развитости рынка коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан. Однако оценщик счел возможным согласовать между собой результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов.		

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

- Объект оценки, рассматриваемые в данном отчёте, оцениваются для определения его обоснованной рыночной стоимости,
- При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались количеством информации имеющейся по каждому подходу.

Основываясь на трех разных подходах к оценке, получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки.

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. **Данным подходом расчеты не производились.**

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. В настоящее время рынок коммерческой недвижимости по Республике Башкортостан достаточно развит, что говорит о том, что стоимость, полученная в рамках этого подхода, является среднерыночной, и наиболее полно отражает рыночную ситуацию в данном сегменте. **Данному подходу присваиваем весовой коэффициент - 0,5.**

3. Доходный подход отражает цену оцениваемого объекта, исходя из тех доходов, которые может



принести данный объект недвижимости, согласно принципу ожидания. А ожидаемая доходность, для инвестора, должна быть выше или на уровне среднерыночной доходности, исходя из анализа среднерыночной доходности по альтернативным вариантам инвестиций, анализа арендных ставок в данном сегменте, мы полагаем стоимость, рассчитанную в рамках данного подхода обоснованной. **Данному подходу присваиваем весовой коэффициент 0,5.**

Таблица 15. Согласование полученных результатов

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м. (размеры)	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС	в т.ч. НДС в т.ч. НДС (20%)
	<b>Удельный вес</b>		<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>1,0</b>		
1	нежилое помещение	232,4	не применялся	2 110 149	1 900 245	2 005 197	2 005 000	334 166,67
	<b>Итого</b>	<b>232,4</b>		<b>2 110 149</b>	<b>1 900 245</b>	<b>2 005 197</b>	<b>2 005 000</b>	

Источник: расчеты Оценщика

**Рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: Респ.Башкортостан, Уфимский р-н, с. Авдон, ул. Молодежная, д.4, корп.1, определенная по состоянию на 27 января 2022 года составляет округленно:**

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	Респ. Башкортостан, Уфимский р-н, с. Авдон, ул. Молодежная, д.4, корп.1	02:47:000000:6768	232,4	2 005 000 (Два миллиона пять тысяч рублей)	334 166,67

Диапазон итоговой стоимости, рассчитанный по формуле (10), составил 6 705 – 10 714 руб./кв.м. Величины стоимости объекта оценки за 1 кв.м., полученные в рамках разных подходов, находятся в диапазоне итоговой стоимости.

Исходя из выше изложенного, а также анализа сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки и технического состояния объекта, уровень цен на объект оценки, по мнению оценщика, лежит в диапазоне от 7 000 до 11 000 руб./кв.м. с НДС (согласно ФСО №1 п. 26)

#### 15. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из ЕГРН (копия)
2. Технический паспорт (копия)
3. Справки о балансовой стоимости (копии)

#### 16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

№	Наименование, вид данных	Чем или кем устанавливаются	Источник получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Технический паспорт, выписки из ЕГРН, бух.справка (копии)	ГУП ФЖС РБ
5	Безрисковая процентная ставка	ГКО-ОФЗ Банк России	Интернет www.cbr.ru
6	Аналоги для определения цен на объекты недвижимости	СМИ	www.avito.ru, ufa.cian.ru
7	Аналоги для определения ставок арендной платы	СМИ	www.avito.ru ufa.cian.ru
8	Тарифы страховых компаний	ОАО "Росгосстрах"	Интернет www.rgs.ru

Отчет подготовил \_\_\_\_\_

Другие специалисты к выполнению данной работы не привлекались.







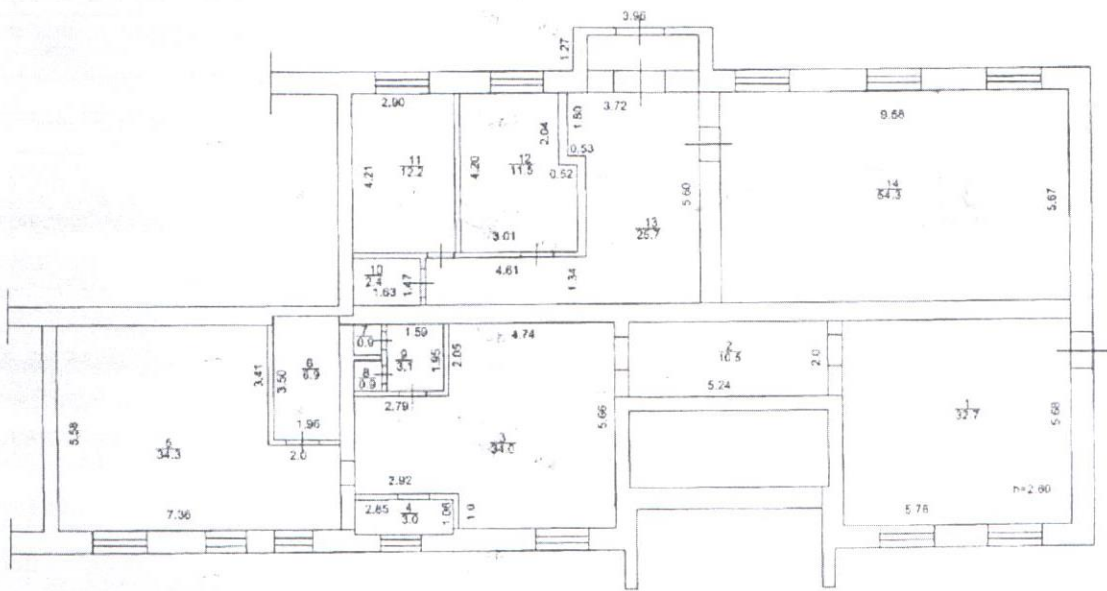








ПЛАН (М1:200)  
 на \_\_\_\_\_ нежилое \_\_\_\_\_ строение  
 город(др. поселение) с. Авдон,  
 ул. \_\_\_\_\_ Молодежная, д. 4/1  
 Литера \_\_\_\_\_ А \_\_\_\_\_ Этаж \_\_\_\_\_ подвал



Территориальный участок Уфимского района Государственного унитарного предприятия Бюро технической инвентаризации Республики Башкортостан	
исполнил	<i>Лай</i>
проверил	<i>Л</i>
Техническая инвентаризация по состоянию на <u>11</u> - <u>09</u> 20 <u>04</u> г.	