

**ОТЧЕТ №018/10-22**

**об оценке рыночной стоимости  
нежилых помещений, расположенных  
по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа,  
ул. Кавказская, д. 26**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ОценкаПро»**

**г. Уфа –2022г.**

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №21/387=04 от 29.11.2021г. заявка №9 от 12.04.2022 года произведена оценка рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 26.

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 нежилых помещений, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 26, определенная по состоянию на 22 апреля 2022 года составляет округленно:**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	02:55:010805:1041	201,2	7 351 000 (Семь миллионов триста пятьдесят одна тысяча) рублей	1 225 166,67
2	нежилое помещение	02:55:010805:1048	131,3	4 797 000 (Четыре миллиона семьсот девяносто семь тысяч) рублей	799 500,00

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



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценки

Договор №21/387=04 от 29.11.2021г. заявка №9 от 12.04.2022 года

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объекты оценки:

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	нежилое помещение	Респ.Башкортостан, г. Уфа,	02:55:010805:1041	201,2
2	нежилое помещение	ул. Кавказская, д. 26	02:55:010805:1048	131,3

более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

### 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате анализа исходных данных и расчетов с применением сравнительного и доходного подходов получена следующая рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 26, по состоянию на 22.04.2022.:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
1	нежилое помещение	02:55:010805:1041	201,2	7 351 251
2	нежилое помещение	02:55:010805:1048	131,3	4 797 313

- в рамках затратного подхода, рыночная стоимость не определялась, подробнее см.Раздел 10.2;

- в рамках сравнительного подхода, рыночная стоимость объекта оценки составила

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость в рамках СП
1	нежилое помещение	02:55:010805:1041	201,2	7 975 477
2	нежилое помещение	02:55:010805:1048	131,3	5 204 672

при согласовании результатов приняли удельный вес 0,5.

- в рамках доходного подхода, рыночная стоимость объекта оценки составила

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость в рамках ДП
1	нежилое помещение	02:55:010805:1041	201,2	6 727 026
2	нежилое помещение	02:55:010805:1048	131,3	4 389 953

при согласовании результатов приняли удельный вес 0,5.

### 1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 26, определенная по состоянию на 22 апреля 2022 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	02:55:010805:1041	201,2	7 351 000 (Семь миллионов триста пятьдесят одна тысяча) рублей	1 225 166,67
2	нежилое помещение	02:55:010805:1048	131,3	4 797 000 (Четыре миллиона семьсот девяносто семь тысяч) рублей	799 500,00

### 1.5 Ограничения и пределы применения полученного результата

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Оценщики опирались на информацию, предоставленную Заказчиком

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 2.1 Объект оценки

Объекты недвижимого имущества, согласно предоставленному перечню, более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	нежилое помещение	Респ.Башкортостан, г. Уфа,	02:55:010805:1041	201,2
2	нежилое помещение	ул. Кавказская, д. 26	02:55:010805:1048	131,3

### 2.2 Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности:

№ п/п	Наименование	Адрес	Право на объект	Кадастровый (условный) номер
1	нежилое помещение	Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 26	Хозяйственное ведение, № 02:55:010805:1041- 02/101/2018-1 от 07.06.2018	02:55:010805:1041
2	нежилое помещение		Хозяйственное ведение, № 02:55:010805:1048- 02/101/2017-1 от 01.08.2017	02:55:010805:1048

### 2.3 Ограничения (обременения) этих прав

Сведения о заключенных долгосрочных договорах аренды, сервитутах и прочих обременениях не предоставлены, в предоставленных документах на улучшения земельного участка не зарегистрированы, и при проведении оценки не выявлены. Сведения о притязаниях других лиц не предоставлены.

№ п/п	Наименование	Адрес	Ограничение/обременение	Кадастровый (условный) номер
1	нежилое помещение		не зарегистрировано	02:55:010805:1041
2	нежилое помещение	Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 26	Иные ограничения (обременения) прав 14.01.2020 №02:55:010805:1048- 02/118/2020-51	02:55:010805:1048

### 2.4 Цель оценки

Оценка рыночной стоимости

### 2.5 Предполагаемое использование результатов оценки

Для реализации через аукцион

### 2.6 Вид стоимости

Рыночная стоимость

### 2.7 Дата оценки (дата определения стоимости)

22 апреля 2022г.

### 2.8 Сроки проведения оценки

29 ноября 2021 -25 апреля 2022г.

### 2.9 Дата составления отчёта

25 апреля 2022г.

### 2.10 Допущения и ограничительные условия, лежащие в основе оценки

Учитывая интервальный характер рыночной стоимости любого объекта оценки, для целей оценки в настоящем Отчете оценщиком принят вариант, исключающий максимальные значения величин, определяющих рыночную



стоимость.

Другие, более общие, допущения и ограничения указаны в разделе 4.

#### 2.11 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Кадастровый (условный) номер	Балансовая стоимость, руб.
1	нежилое помещение	201,2	02:55:010805:1041	8 693 552,25
2	нежилое помещение	131,3	02:55:010805:1048	5 745 198,67

#### 2.12 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м2	Выписка из ЕГРН	Технический паспорт
1	нежилое помещение	02:55:010805:1041	201,2	от 18.04.2022 № 99/2022/461867091	инв.№357516 по состоянию на 15.12.2013г.
2	нежилое помещение	02:55:010805:1048	131,3	от 18.04.2022 № 99/2022/461878167	

#### 2.13 Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиками проанализированы правоустанавливающие документы, и иные документы, определяющие основные характеристики имущества, произведен осмотр и фотографирование объекта оценки. Проведен анализ соответствия данных в документах с результатами проведенного оценщиком осмотра объекта, данными об объекте, содержащимися в общедоступных базах Росреестра, Публичная кадастровая карта, Фонд данных государственной кадастровой оценки. Информация об использованных при проведении расчетов аналогах подтверждается прилагающимися к отчету копиями Интернет-страниц.

#### 2.14 Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Осмотр производился по месту расположения объекта оценки, лично оценщиком, визуально, с использованием цифрового фотоаппарата.

#### 2.15 Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

#### 2.16 Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Нет необходимости.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

**Заказчик** – Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.

**Правообладатель (хозяйственное ведение)** – Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.

**Собственник** – Республика Башкортостан.

**Оценщик** – Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаПро», ИНН 0274962585, ОГРН 1210200000108 от 12.01.2021 г, адрес. 450103, г. Уфа, ул. С.Перовской, 13/4, к. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ocenkapro2021@mail.ru. Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия» полис страховой №922/2098711530 от 28.12.2021 г. сроком с 14.01.2022 по 13.01.2023 г. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 100 000 000 (Сто



Кадастровый номер	02:55:010805:1041
Год постройки	2014
Площадь, кв.м.	201,2
Этаж/этажность	цокольный № 1 / 17 (фактически 1 этаж)
Местоположение объекта оценки	РБ, Г. Уфа, ул. Кавказская, д. 26
Балансовая стоимость, руб.	8 693 552,25 руб.
Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.

**Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта**

	Конструктивное решение	Состояние
Фундамент	ж/ монолитный	хорошее
Стены и перегородки	монолитный каркас с заполнением	хорошее
	наружных стен газосиликатными блоками и утеплением	
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Крыша	плоская рулонная	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	пластиковые	хорошее
Отделка	без отделки	треб.ремонт
Электроосвещение	проводка скрытая	хорошее
Отопление	центральное	хорошее
Водоснабжение	централизованное	хорошее
Канализация	сброс в городскую сеть	хорошее

*Источник: тех.паспорт, визуальный Осмотр*

Таблица 2. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	нежилое помещение
Кадастровый номер	02:55:010805:1048
Год постройки	2014
Площадь, кв.м.	131,3 кв.м.
Этаж/этажность	1 / 17
Местоположение объекта оценки	РБ, Г. Уфа, ул. Кавказская, д. 26
Балансовая стоимость, руб.	8 693 552,25 руб.
Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.

**Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта**

	Конструктивное решение	Состояние
Фундамент	ж/ монолитный	хорошее
Стены и перегородки	монолитный каркас с заполнением	хорошее
	наружных стен газосиликатными блоками и утеплением	
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Крыша	плоская рулонная	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	пластиковые	хорошее
Отделка	без отделки	треб.ремонт
Электроосвещение	проводка скрытая	хорошее
Отопление	центральное	хорошее
Водоснабжение	централизованное	хорошее
Канализация	сброс в городскую сеть	хорошее

*Источник: тех.паспорт, визуальный Осмотр*

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ /п	Местоположение	Наименование	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Источник информации, дата публикации, конт. телефон
1	Республика Башкортостан, Уфа, микрорайон Юрюзаны, Высотная ул., 2	помещение	Продаётся коммерческое помещение по адресу: г. Уфа ул. Высотная д.2 площадью 366,8 м2. Помещение свободного назначения, которое можно использовать для магазина, склада, производства, общепита, фитнес клуба, медицинского центра, салона красоты и т.д. Есть все необходимые коммуникации, несколько входных групп, подвальное помещение! Отличная транспортная доступность, наличие парковочных мест общего доступа! !Коммуникации: -Водоснабжение, -Отопление, Охранная сигнализация, -Пожарная сигнализация, -Интернет, -Вентиляция, -Подсобное помещение,	366,8	15 000 000	<a href="http://www.avito.ru/28.03.2022.8-986-961-15-77">www.avito.ru/28.03.2022.8-986-961-15-77</a>
2	Республика Башкортостан, Уфа, микрорайон Юрюзаны, Высотная ул., 12/1	помещение	Продам офисное помещение 270 кв.м в Зеленой роще, ул Высотная 12/1. высота помещения 2,8 м. Помещение с витражными окнами: автономное газовое отопление: широкие рекламные возможности на фасаде помещения. 3 входа в т.ч. помещение 21 кв.м с отдельным входом и санузелом. 2 санузла. Помещение подходит под офис, офис-склад, магазин, оздоровительный центр, тренинговый центр. Большинство стен не несущие, можно сделать открытую планировку. Для авто всегда есть парковочные места. Звоните, с радостью отвечу на все Ваши вопросы!	270,0	13 000 000	<a href="http://www.avito.ru/30.03.2022.8-917-490-39-10">www.avito.ru/30.03.2022.8-917-490-39-10</a>
3	Республика Башкортостан, Уфа, микрорайон Юрюзаны, Высотная ул., 8/3	помещение	Продаётся помещение свободного назначения, отлично подойдет под магазин, кафе и многое другое, готовый арендный бизнес. Ведутся работы по объединению и расширению улиц Рабкоров, Высотной Сочинской и Айской. Общая площадь 447,1 м2. Коммуникации все заведены, отделка черновая, много входов и выходов, предусмотрены места для парковки. Обременений банков нет, чистая продажа.	447,1	17 884 000	<a href="http://www.avito.ru/01.04.2022.8-987-490-62-79">www.avito.ru/01.04.2022.8-987-490-62-79</a>
4	Республика Башкортостан, Уфа, микрорайон Южный, ул. Загира Исмагилова, 16	помещение	Продаются два помещения свободного назначения под кафе, общепит, торговлю, медицинский центр по 160 кв.м с черновой отделкой, отдельные входные группы. Перспективное предложение, всего за 47.000 за кв.м.	160,00	7 500 000	<a href="http://www.avito.ru/07.04.2022.8-964-953-59-58">www.avito.ru/07.04.2022.8-964-953-59-58</a>

Источник информации: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	аналог 1		аналог 2		аналог 3		аналог 4	
	Помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Тип объекта	все коммуникации							
Дополнительная информация (коммуникации и т.д.)	все коммуникации							
Цена за 1 кв.м., руб.	40 894,2		48 148,1		40 000,0		46 875,0	
Цена объекта, руб.	15 000 000		13 000 000		17 884 000		7 500 000	



Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	40 894,2	48 148,1	40 000,0	46 875,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи (маркетинговое время)	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.	40 894,2	48 148,1	40 000,0	46 875,0
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Откорректированная цена, руб.	36 804,8	43 333,3	36 000,0	42 187,5
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Кавказская, Д. 26	Республика Башкортостан, Уфа, микрорайон Юрюзаны, Высотная ул., 2	Республика Башкортостан, Уфа, микрорайон Юрюзаны, Высотная ул., 8/3	Республика Башкортостан, микрорайон Южнн Загира Исмагилов
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к самому дорогому району	0,81	0,81	0,81	0,81
Корректировка %	нет	нет	нет	нет
Откорректированная цена, руб.	36 804,8	43 333,3	36 000,0	42 187,5
Расположение относительно красной линии	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.	36 804,8	43 333,3	36 000,0	42 187,5
Площадь, кв.м.	201,2	270,0	447,1	160,0
Корректировка, руб.	1,11	1	1,11	1
Корректировка, %	11%	0%	11%	0%
Откорректированная цена, руб.	40 853,3	43 333,3	39 960,0	42 187,5
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помеще
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	40 853,3	43 333,3	39 960,0	42 187,5
Этаж расположения	1	1	1	1
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	40 853,3	43 333,3	39 960,0	42 187,5
Отдельный вход	да	да	да	да
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	40 853,3	43 333,3	39 960,0	42 187,5
Состояние объекта	без отделки	стандарт	без отделки	без отделки
Корректировка на площадь	0,00%	-21,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.	40 853,3	34 233,3	39 960,0	42 187,5



Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг	21,0%	31,0%	21,0%	10,0%
Удельный вес	1,00	0,249	0,249	0,293
Коэффициент вариации	8,9%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	39 639,5			
Рыночная стоимость объекта, руб.	7 975 477			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5.1 Расчетная таблица сравнительным подходом

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. в рамках СП
нежилое помещение	02:55:010805:1041	201,20	39 639,55	7 975 477
нежилое помещение	02:55:010805:1048	131,30	39 639,55	5 204 672

**Корректировка на наличие отдельной входной группы не проводилась**, все объекты с отдельной входной группой.

#### **Коэффициент вариации**

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (12)$$

где  $V$  - искомый показатель,  $\sigma$  - среднее квадратичное отклонение,  $\bar{X}$  - средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость 42 вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

#### **Удельный вес**

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$U_b = (1 - |I|) / (n - 1) \quad (13)$$

где  $U_b$  - удельный вес аналога

$I$  - абсолютная величина суммарной поправки

$n$  - количество аналогов

#### **Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки составила:**

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб. в рамках СП
нежилое помещение	02:55:010805:1041	201,20	7 975 477
нежилое помещение	02:55:010805:1048	131,30	5 204 672

### **13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожиданий покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому, потенциальный инвестор не заплатит за имущество больше, чем составят его затраты на приобретение другого имущества, способного приносить аналогичный доход.

В настоящем отчете стоимость оцениваемого объекта определяется путём анализа дисконтированных потоков чистого операционного дохода. Все исходные данные для расчетов предоставлены Заказчиком или взяты из открытых источников.

#### **Определение ставки дисконта и ставки капитализации**

Ставка дисконта - коэффициент, используемый для расчёта текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем.

В настоящем расчете ставка дисконта определяется методом кумулятивного построения. При этом методе общая формула для определения ставки капитализации для объекта недвижимости имеет следующий вид:

$$R = R_f + S + S_1 + S_2 \quad (16)$$

Здесь:

$R$  - расчетная ставка капитализации.

$R_f$  - безрисковая ставка.

$S_1$  - премия за риск инвестирования средств.

$S_2$  - премия за низкую ликвидность объектов недвижимости.

$S_3$  - премия за риск вложения в недвижимость.



Безрисковая процентная ставка $i$ , %	9,94
Компенсация за риск вложения, %	3,20
Компенсация за низкую ликвидность, %	2,49
Компенсация за риск владения, %	0,05
<b>Ставка дисконта, %</b>	<b>15,68</b>

Источник: расчет Оценщика

**Примечание к таблице:**

Ставка безрискового вложения (ставка доходности по ценным государственным дисконтным бумагам в странах с устойчивыми экономиками), % годовых. Исходя из анализа доходности доступных инвестору финансовых инструментов с минимальными рисками, нами было решено в качестве безрисковой ставки использовать ставку по ГКО ОФЗ которая составляет 9,94%, Расчеты бескупонной доходности осуществляются ММВБ на основании результатов торгов ОФЗ по методике, разработанной совместно с Банком России по данным ЦБ РФ [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) (см. Приложения).

Компенсация за риск вложения. Для определения нормы риска инвестирования средств на территории России используем таблицу ниже, включающую 10 факторов (по методике аналитических отделов АО «ЭКСО-Центр» и ООО «ЭКСО» при Торгово-промышленной палате Российской Федерации).

Таблица 7. Определение компенсации за риск

Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Функциональное назначение объекта оценки			1							
Местоположение			1							
Арендный кредитный				1						
Физического старения				1						
Реинвестирования			1							
Ухудшение общей экономической ситуации				1						
Изменение федерального или местного законодательства			1							
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации				1						
Криминогенные факторы					1					
Количество наблюдений	0	0	4	5	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	0	0	12	20	0	0	0	0	0	0
Сумма							32			
Количество факторов							10			
<b>Средневзвешенное значение</b>							<b>3,20</b>			

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, поправку на инвестиционный риск принимаем в размере 3,2%.

Компенсация за низкую ликвидность. Поправка на низкую ликвидность есть, по смыслу, поправка на длительную экспозицию при продаже имущества в случае банкротства и время по поиску новых заказов в случае спада покупательского спроса. Недвижимость является в этом плане объектом дополнительного риска. В стандартных случаях данная поправка находится в пределах от 2,0% до 15,0%. Более формально значение этой поправки можно определить следующим образом. Потери от низкой ликвидности с экономической точки зрения являются инфляционными потерями за срок реализации. Срок реализации подобных объектов с учетом времени на предпродажную подготовку составляет от 2 до 12 месяцев. По информации, предоставленной специалистами риэлтерских фирм, средний срок реализации объектов, аналогичных объекту оценки, составляет 2-12 месяцев. В том числе примерно месяц уйдет на предпродажную подготовку, время на оформление сделки и получение денежных средств. Предпродажная подготовка в данном случае включает в себя: юридическое оформление права собственности, размещение объявлений о продаже объекта оценки. По ГКО ОФЗ которая составляет 9,94%, которую условно можно принять в качестве минимальной базовой нормы доходности, потери в течении 3 месяцев составят 2,49%.

Компенсация за риск владения.

Поправка на риск инвестирования в недвижимость (риск повреждения или полной потери недвижимости) в общем случае принимается равной средней ставке тарифа по страхованию объектов недвижимости. Базовые тарифы



находятся в диапазоне<sup>1</sup> 0,04%-0,06%. Данная поправка должна учитывать все возможные страховые случаи. Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии<sup>2</sup>. По этой причине премия страховой компании по такому объекту будет находиться в районе средней части диапазона. Соответственно, поправка на риск инвестирования в недвижимость для целей настоящей оценки принимается равной среднему значению базовых тарифов и будет равна 0,05%.

#### Расчет ставки капитализации

Выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного года (стоимость реверсии) была определена по формуле Гордона:

$$Ст = CF_{\text{пост}} / (D-g) \quad (17)$$

Где Ст – стоимость объекта недвижимости в постпрогнозный период;  
CF<sub>пост</sub> – денежный поток доходов за первый год постпрогнозного периода;  
D – ставка дисконтирования;  
g – темпы долгосрочного развития, рассчитана по формуле

$$g = (CF_{\text{пост}} - CF_{\text{пост-1}}) / CF_{\text{пост-1}} \quad (18)$$

Текущая стоимость денежных потоков определялась дисконтированием денежных потоков на середину периода, из предположения получения дохода равномерно в течение года.

**Коэффициент капитализации.** Расчет коэффициента капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости объекта за рассматриваемый период. В нашем случае берем срок возмещения капитала – оставшийся срок экономической жизни. Величина фонда возмещения капитала формируется по ставке процента, равной норме прибыли на инвестиции (метод Ринга, Хоскольда, Инвуда).

Скорость возвращения вложенного в объект капитала, называемая нормой возврата капитала может быть рассчитана следующими способами:

1. методом Ринга,
2. методом Хоскольда,
3. методом Инвуда.

Метод Ринга используется в случае, если можно с высокой долей вероятности предположить, что возврат вложенного капитала будет осуществляться равными долями в течение всего срока владения объектом. Тогда норму возврата капитала можно рассчитать по формуле:  $Q = 1/p$   
где p – предполагаемый срок владения объектом.

Если же существует вероятность, что вырученные от эксплуатации объекта недвижимости денежные средства будут реинвестироваться по ставке доходности, равной доходности основного вложения, то для расчета нормы возврата капитала используется метод Инвуда:  $Q = i / ((1+i)^n - 1)$   
Как видно из формулы в данном методе используется функция фактор фонда возмещения.

В случаях, когда нет оснований полагать, что вырученные средства будут вложены под такую же ставку доходности, то используется метод Хоскольда, отличающийся от предыдущего тем, что вместо дохода на капитал в ней фигурирует безрисковая ставка:  $Q = Rf / ((1+Rf)^n - 1)$

Оставшийся срок экономической жизни определен от оставшегося срока службы долгоживущих конструктивных элементов, срок эффективного возраста для аналогичных капитальных объектов, 83 года (по нормам амортизационных отчислений). Оставшийся срок экономической жизни 75 лет.

Выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного года (стоимость реверсии) была определена по формуле:

$$Ст = Cft / K, \text{ где}$$

Ст – стоимость объекта недвижимости в постпрогнозный период;  
Cft – денежный поток за первый год постпрогнозного периода;  
K – ставка капитализации;

Ставка капитализации для расчета стоимости реверсии определена ниже в таблице:

Таблица 8 Расчет ставки капитализации

Безрисковая процентная ставка i, %	9,94
Компенсация за риск, %	3,20
Компенсация за низкую ликвидность, %	2,49
Премия за инвестиционный менеджмент, %	0,05
<b>Норма отдачи Yo, %</b>	<b>15,67500</b>
Норма возврата капитала ( метод Инвуда), %	0,00027
<b>Ставка капитализации по методу Инвуда</b>	<b>15,67527</b>

<sup>1</sup> Прайс-листы ОАО "Росгосстрах", ОАО "Страховая компания "Зенит", ОАО "Ренессанс страхование".

<sup>2</sup> С учетом вида использования.



Норма возврата капитала ( метод Хоскальда), %	0,00789
<b>Ставка капитализации по методу Хоскальда</b>	<b>15,68289</b>
Норма возврата капитала ( метод Ринга), %	1,3274
<b>Ставка капитализации по методу Ринга</b>	<b>17,00243</b>
<b>Среднее значение ставки капитализации</b>	<b>16,1202%</b>

*Источник: расчеты Оценщика*

Определим чистый операционный доход от сдачи объекта в аренду

Таблица 9. Подбор аналогов для расчета величины арендной ставки

№ п/п	Местоположение	Этаж	Наименование	Описание	Коммунальные услуги	Общая площадь, кв.м.	цена за 1 кв.м.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Уфа, Кавказская ул., 6/12	1	помещение	Сдается офисное помещение, площадью 180.00 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Кавказская ул, 6/12. Отличительные особенности: офис с хорошим ремонтом; рекламные возможности; большая парковка перед помещением; жилой массив; отдельная входная группа; круглосуточный доступ; 180 кв.м. по 750 рублей (коммунальные платежи не входят) ОПС, вентиляция в с/у и на кухне; соседние помещения арендуют Проектное бюро и ПВЗ Wildberries; отлично подойдет под офис и т.д. хорошая транспортная доступность, выезд на проспекте Салавата Юлаева; в шаговой доступности остановки общественного транспорта: "Мечеть Ихлас", "Некрасова";	не входят	180	750,0	<a href="http://www.avito.ru,13.04.2022.8-987-472-13-93">www.avito.ru,13.04.2022.8-987-472-13-93</a>
2	Республика Башкортостан, Уфа, Большая Московская ул., 13	1	помещение	Сдается торговое помещение, площадью 156.00 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Большая Московская ул, 13. Отличительные особенности: густонаселенный жилой массив с развитой инфраструктурой отличные рекламные возможности высокие потолки свободная парковка отдельный вход для погрузки/разгрузки мокрая точка подходит для любой сферы деятельности по соседству OZON, Everday, аптека, Красное-Белое. ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. Звоните! Предоставим всю интересующую вас информацию! БЕСПЛАТНО подберём объект для вашего бизнеса!	не входят	156	640,4	<a href="http://www.avito.ru,04.04.2022.8-987-472-13-93">www.avito.ru,04.04.2022.8-987-472-13-93</a>
3	Уфа, р-н Кировский, Набережная ул., 20	1	помещение	Аренда. Магазин, ул. Набережная 21. ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ:- Площадь 68,4 кв.м. - Этаж 1- Высота потолка 3,0м- 2 входные группы- Отделка чистовая- Парковка у фасада - Коммуникации все центральные. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА. Рекламные возможности. Соседство с продуктовой сетью "Магнит". Большая парковка у фасада	не входят	68,4	735,0	<a href="http://www.cian.ru,21.04.2022.8-987-251-25-93">www.cian.ru,21.04.2022.8-987-251-25-93</a>
4	Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Менделеева, 108	1	помещение	Сдается торговое помещение на центральной улице в зеленой роще. Два входа с красной линии. Остались вопросы звоните.	не входят	388	750,0	<a href="http://www.cian.ru,21.04.2022.8-960-806-58-52">www.cian.ru,21.04.2022.8-960-806-58-52</a>

Источник информации: СМИ

Таблица 10. Расчетная таблица помещений

Показатель	аналог 2	аналог 5	аналог 6	аналог 7
------------	----------	----------	----------	----------





Тип объекта	Помещение	помещение	помещение	помещение
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
<b>Цена за 1 кв.м., руб.</b>	<b>750,0</b>	<b>640,4</b>	<b>735,0</b>	<b>750,0</b>
Цена объекта, руб.	не входят	не входят	не входят	не входят
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	750,0	640,4	735,0	750,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи (маркетинговое время)	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
<b>корректировка на дату продажи, %</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Откорректированная цена, руб.	750,0	640,4	735,0	750,0
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
<b>Корректировка на торг, %</b>	<b>-7,5%</b>	<b>-7,5%</b>	<b>-7,5%</b>	<b>-7,5%</b>
Откорректированная цена, руб.	693,8	592,4	679,9	693,8
<b>Местоположение объекта</b>	<b>Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 26</b>	<b>Республика Башкортостан, Уфа, Большая Московская ул., 13</b>	<b>Уфа, р-н Кировский, Набережная ул., 20</b>	<b>Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Менделеева, 108</b>
<b>Отношение ставок офисно-торговых объектов по районам города</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	693,8	592,4	679,9	693,8
<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>201,2</b>	<b>156,0</b>	<b>68,4</b>	<b>388,0</b>
Корректировка, руб.	1	1	0,97	1,03
Корректировка, %	0%	0%	-3%	3%
Откорректированная цена, руб.	693,8	592,4	659,5	714,6
<b>Тип объекта</b>	<b>встроенное помещение</b>	<b>встроенное помещение</b>	<b>встроенное помещение</b>	<b>встроенное помещение</b>
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	693,8	592,4	659,5	714,6
<b>Этаж расположения</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	693,8	592,4	659,5	714,6
Отдельный вход	да	да	да	да
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	693,8	592,4	659,5	714,6
<b>Состояние объекта</b>	<b>без отделки</b>	<b>без отделки</b>	<b>среднее</b>	<b>среднее</b>
Корректировка на площадь	<b>-21,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>

Откорректированная цена, руб.	548,1	592,4	521,0	564,5
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг	28,5%	7,5%	31,5%	31,5%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	5,4%			
Средневзвешенная ставка за 1 кв.м руб.	556,4			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10.1 Расчет арендной ставки

№ п/п	Вид арендуемой единицы	Площадь, кв.м.	Арендная ставка за 1 кв.м., руб.
1	нежилое помещение	201,20	556,4
2	нежилое помещение	131,30	556,4



Таблица 11. Расчет годового валового дохода

№ п/п	Вид арендуемой единицы	Площадь единицы, м2	Кол-во единиц i-го вида	Кол-во платежей в году	Месячная арендная плата, руб/м2	Годовая арендная плата, руб/м2	Уд. вес, %	
1	нежилое помещение	201,20	1	12	556,4	1 343 413	60,5%	
2	нежилое помещение	131,30	1	12	556,4	876 690	39,5%	
<b>Итого:</b>							<b>2 220 102,9</b>	<b>100,0%</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 12. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Тип использования объекта	Года					Постпрогнозный
	2022	2023	2024	2025	2026	
Темпы роста, %	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Потенциальный валовый доход ( PGI ), руб	2 220 103	2 275 606	2 332 496	2 390 808	2 450 578	2 511 843
Рыночная рента, руб	2 220 103	2 275 606	2 332 496	2 390 808	2 450 578	2 511 843
Потери аренд. платы из-за вакансий и неплатежей, %	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%
Эффективный валовый доход ( EGI ), руб	1 942 590	1 991 155	2 040 934	2 091 957	2 144 256	2 197 862
Операционные расходы ( OE ), руб	375 197,40	384 577,33	394 191,77	404 046,56	414 147,72	424 501,42
Чистый операционный доход ( NOI ), руб	1 567 393	1 606 577	1 646 742	1 687 910	1 730 108	1 773 361
Ставка дисконтирования	15,68%					
Коэффициент текущей стоимости	0,930					
Текущая стоимость денежных потоков	1 457 331	1 291 345	1 144 265	1 013 937	898 453	0,483
Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года	11 000 862					
Текущая стоимость выручки от продажи	5 311 647					
<b>Рыночная стоимость объекта, руб</b>	<b>11 116 979</b>					

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 12.1 Расчет стоимости в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Уд. вес, %	Стоимость единого объекта, руб.
1	нежилое помещение	201,20	60,5%	6 727 026
2	нежилое помещение	131,30	39,5%	4 389 953
<b>Итого</b>			<b>1,00</b>	<b>11 116 979</b>

**Примечание к таблицам**

Прогноз среднегодового роста арендных ставок важен при реализации доходного подхода при оценке недвижимости. Здесь отдельно приведены ожидания рынка на ближайший год и на последующие 5 лет.

**Ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды** составляет 2,5%, согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л. А. 2021 г, стр.130

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
		1	2
1. Офисные объекты	2,5%	1,8%	3,2%

Рис.10 корректирующие коэффициенты

**Потери арендной платы** составляет 12,5%, согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л. А. 2021 г, стр.32

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	9,1%	10,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	11,4%	13,6%

Рис. 11 Процент незагрузки

Анализ расходов.

**Операционные расходы** - это расходы на содержание и обеспечение нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства валового дохода, являющиеся важнейшей характеристикой недвижимости. Операционные расходы распределяются по трем группам:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- расходы на замещение.

К постоянным расходам относят налоги на недвижимость, страхование, т.е., которые не зависят от степени использования объекта.

К переменным расходам – расходам, напрямую зависящим от интенсивности использования собственности и уровня, предоставляемых услуг, оценщиком отнесены расходы на управление, расходы на уборку, на эксплуатацию и ремонт объекта недвижимости, расходы на содержание территории, расходы по обеспечению безопасности.

**Операционные расходы от потенциального валового дохода** для помещений подвала составляет 16,9%, согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л. А. 2018 г, стр.56

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%

Рис.12 операционные расходы

Текущая стоимость денежных потоков определялась дисконтированием денежных потоков на середину периода, из предположения получения дохода равномерно в течение года.

**Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет:**

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб.
1	нежилое помещение	201,20	6 727 026
2	нежилое помещение	131,30	4 389 953
Итого			11 116 979

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

Объектом оценки являются нежилые помещения, расположенные по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 26. Реализованы два подхода к оценке – сравнительный и доходный, от использования затратного подхода обоснованный отказ, в рамках подходов использовано по одному методу.



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 (помещения подвала)

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб./кв.м.	не применялся	39 640	33 435
Диапазон стоимости по двум критериям, $\pm\%$	не применялся		10
Показатель качества модели, ед.	не применялся	1,2	1,2
Диапазон стоимости, $\pm\%$	не применялся	12	12
Нижняя граница диапазона стоимости ( $C_{\min}$ ), руб.	не применялся	34 883	29 422
Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{\max}$ ), руб.	не применялся	44 396	37 447
Существенность отличий	Отличия не <b>существенны</b> : разница между результатом, полученным в рамках сравнительного подхода и результатом, полученным в рамках доходного подхода составляет 18,6%, результат сравнительного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученной доходным подходом		
Анализ и установление причин расхождений	<i>оценщик счел возможным согласовать между собой результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов.</i>		

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 г.Уфа 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, м2	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная стоимость руб. с НДС
	Удельный вес		0,000	0,500	0,500	
1	нежилое помещение	201,20	не применялся	7 975 477	6 727 026	7 351 251
2	нежилое помещение	131,30	не применялся	5 204 672	4 389 953	4 797 313
	<b>Итого</b>	<b>332,50</b>		<b>13 180 149</b>	<b>11 116 979</b>	<b>12 148 564</b>

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 26, определенная по состоянию на 22 апреля 2022 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	02:55:010805:1041	201,2	7 351 000 (Семь миллионов триста пятьдесят одна тысяча) рублей	1 225 166,67
2	нежилое помещение	02:55:010805:1048	131,3	4 797 000 (Четыре миллиона семьсот девяносто семь тысяч) рублей	799 500,00

Диапазон итоговой стоимости, рассчитанный по формуле (10), составил 29 422 – 44 396 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 30 000 до 40 000 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 (копии)
2. Технический паспорт (копия)
3. Справка 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 \_\_\_\_\_ Тухватуллин Т.Д.

Другие специалисты к выполнению данной работы не привлекались.





кад.02 55 010805 1041 (1).JPG







кад.02 55 010805 1041 (22).jpg







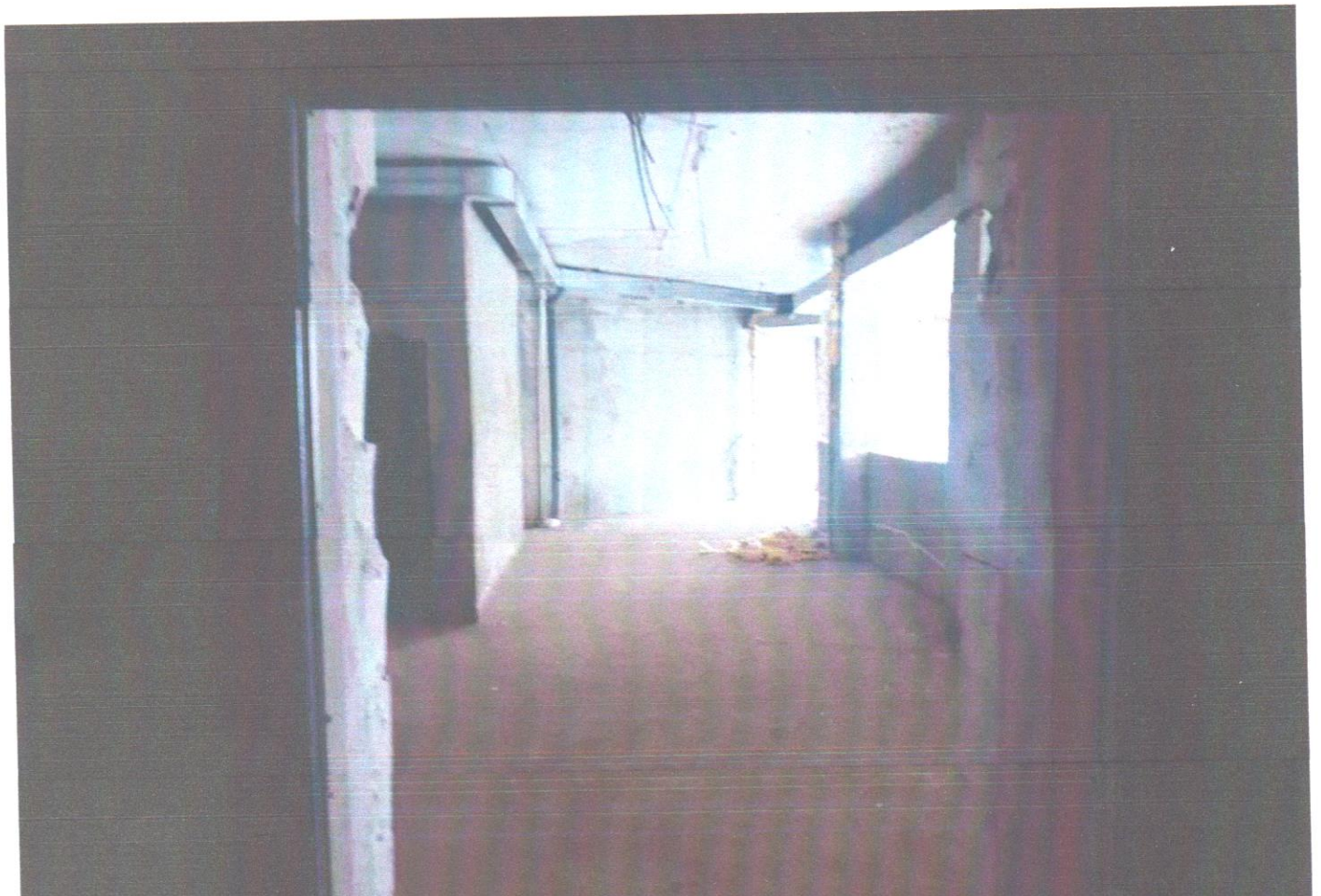
кад.02 55 010805 1041 (2).JPG







кад.02 55 010805 1048 (16).jpg







кад.02 55 010805 1048 (6).jpg

