

**ОТЧЕТ №018/13-22**

**об оценке рыночной стоимости  
нежилого помещения с кад.№ 02:55:010805:1317,  
площадью 245,4 кв.м., расположенного  
по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа,  
ул. Кавказская, д. 24/1, пом. офис 1а**

**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 №16 от 15.04.2022 года произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 24/1, пом. офис 1а.

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 с кад.№ 02:55:010805:1317, площадью 245,4 кв.м., расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 24/1, пом. офис 1а, определенная по состоянию на 22 апреля 2022 года составляет округленно 8 968 000 (Восемь миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей в т.ч. НДС:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	02:55:010805:1317	245,4	8 968 000 (Восемь миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей	1 494 666,67

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



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценки

Договор №21/387=04 от 29.11.2021г. заявка № заявка №16 от 15.04.2022 года.

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	нежилое помещение	Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 24/1, пом. офис 1а	02:55:010805:1317	245,4

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. 24/1, пом. офис 1а, по состоянию на 22.04.2022.: 8 967 639 руб.

- в рамках затратного подхода, рыночная стоимость не определялась, подробнее см.Раздел 10.2;
- в рамках сравнительного подхода, рыночная стоимость объекта оценки составила 9 727 545 руб., при согласовании результатов приняли удельный вес 0,5.
- в рамках доходного подхода, рыночная стоимость объекта оценки составила 8 207 733 руб., при согласовании результатов приняли удельный вес 0,5.

### 1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилого помещения с кад.№ 02:55:010805:1317, площадью 245,4 кв.м., расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 24/1, пом. офис 1а, определенная по состоянию на 22 апреля 2022 года составляет округленно 8 968 000 (Восемь миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей в т.ч. НДС:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	02:55:010805:1317	245,4	8 968 000 (Восемь миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей	1 494 666,67

### 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, ул. Кавказская, д. 24/1, пом. офис 1а	02:55:010805:1317	245,4

### 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. 24/1, пом. офис 1а	Хозяйственное ведение, № 02:55:010805:1317-02/101/2018-1 от 07.06.2018	02:55:010805:1317

### 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	Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 24/1, пом. офис 1а	Иные ограничения (обременения) прав 14.01.2020 №02:55:010805:1317-02/118/2020-48	02:55:010805:1317

### 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	245,4	02:55:010805:1317	14 902 331,68

### 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	02:55:010805:1317	245,4	от 21.04.2022 № 99/2022/462431066	инв.№48243 по состоянию на 21.09.2016г.

### 2.13 Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиками проанализированы правоустанавливающие документы, и иные документы, определяющие



- достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;
- анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями законодательства и стандартами РФ об оценочной деятельности;
  - оценщик осуществил личный осмотр объекта оценки, который является предметом рассмотрения в настоящем отчете;
  - в ходе подготовки отчета об оценке вся информация о будущем объекте недвижимости и будущих денежных потоках предоставлена заказчиком.

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный стандарт оценки N1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N297 (далее в этом разделе – ФСО-1). Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N298 (далее в этом разделе – ФСО-2). Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N299 (далее в этом разделе – ФСО-3). Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611 Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

Сводом Стандартов и правил Оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г.( протокол №29). Данный Свод Стандартов построен на основе действующих Международных Стандартов Оценки (МСО) и Европейских Стандартов Оценки (ЕСО) и подробно описывает требования к процедуре оценки, отчету по оценке и Кодексу поведения оценщика.

Кроме того, были использованы термины и определения, имеющиеся в Законе "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98г. №135-ФЗ.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для описания объекта является копия технического паспорта и визуальный осмотр Оценщиком

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	нежилое помещение
Кадастровый номер	02:55:010805:1317
Год постройки	2016
Площадь, кв.м.	245,4 кв.м.
Этаж/этажность	Цокольный этаж № б/н, Этаж № 1 / 17
Местоположение объекта оценки	РБ, Г. Уфа, ул. Кавказская, д. 24/1, пом. офис 1а
Балансовая стоимость, руб.	14 902 331,68 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	бетонные	хорошее
Перекрытия	монолитный	хорошее
Крыша	мягкая кровля	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

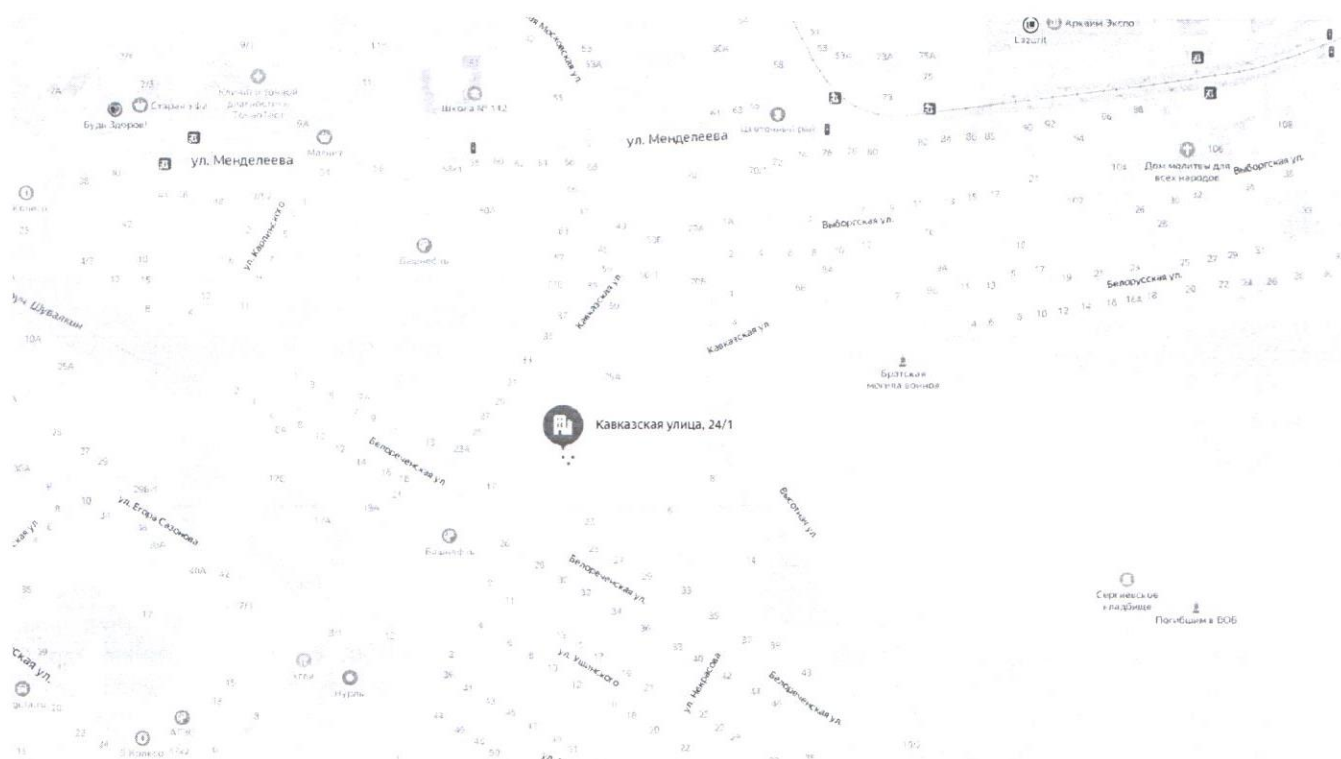


Рис. 1. Местоположение объекта оценки

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 г.Уфа Республики Башкортостан.

**Уфа** — город в России, столица субъекта страны — Республики Башкортостан, административный центр Уфимского района, в состав которого входит. Город республиканского значения, образует муниципальное образование город Уфа со статусом городского округа. Входит в число крупнейших экономических, культурных и научных центров Российской Федерации. Расположен на берегу реки Белой, при впадении в неё рек Уфы и Дёмы, на Прибельской увалисто-волнистой равнине, в 100 км к западу от хребтов Южного Урала. Лежит преимущественно в междуречье рек Белой и Уфы, на Уфимском полуострове. Площадь города составляет 707,93 км<sup>2</sup>[5]. Протяженность с севера на юг 53,5 км, с запада на восток 29,8 км в самой широкой части[6]. Уфа — пятый по протяженности город России после Волгограда, Сочи, Нового Уренгоя, Перми[7][8], и входит в пятерку крупнейших по площади городов России. Уфа — самый просторный город-миллионер России: в 2010 году на одного жителя приходилось 698 м<sup>2</sup> городской территории.

#### Местное самоуправление

Органами местного самоуправления городского округа город Уфа являются:

- Совет городского округа город Уфа (Уфимский городской совет) является представительным органом муниципального самоуправления, формируется из 36 депутатов, избираемых на муниципальных выборах, срок полномочий — 4 года;
- Председатель Совета городского округа город Уфа — глава городского округа город Уфа избирается советом из числа депутатов совета, срок полномочий — 4 года;
- Администрация городского округа город Уфа (администрация города Уфы) является исполнительным органом местного самоуправления, её структура утверждается советом по представлению главы администрации;
- Глава администрации городского округа город Уфа осуществляет руководство администрацией на принципах единоначалия, назначается по контракту, который заключается по результатам конкурса, срок полномочий главы администрации ограничивается периодом осуществления полномочий совета соответствующего созыва.

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Местоположение	Наименование	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Источник информации
1	Республика Башкортостан, Уфа, микрорайон Юрюзаны, Высотная ул., 2	помещение	Продается 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	www.avito.ru, 28.03.20 986-961-15-77
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	www.avito.ru, 30.03.20 917-490-39-10
3	Республика Башкортостан, Уфа, микрорайон Юрюзаны, Высотная ул., 8/3	помещение	Продается 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	www.avito.ru, 01.04.20 987-490-62-79
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	www.avito.ru, 07.04.20 964-953-59-58

Источник информации: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Дополнительная информация (коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	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
<b>корректировка на дату продажи, %</b>	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
<b>Корректировка на торг, %</b>	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Откорректированная цена, руб.	36 804,8	43 333,3	36 000,0	42 187,5
<b>Местоположение объекта</b>	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 24/1, пом. офис 1а	Республика Башкортостан, Уфа, микрорайон Юрюзаны, Высотная ул., 12/1	Республика Башкортостан, Уфа, микрорайон Юрюзаны, Высотная ул., 8/3	Республика Башкортостан, Уфа, микрорайон Южный, ул. Загира Исмагилова, 16
<b>Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к самому дорогому району</b>	0,81	0,81	0,81	0,81
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	36 804,8	43 333,3	36 000,0	42 187,5
<b>Расположение относительно красной линии</b>	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
<b>Площадь, кв.м.</b>	245,4	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
<b>Тип объекта</b>	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	40 853,3	43 333,3	39 960,0	42 187,5
<b>Этаж расположения</b>	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
<b>Состояние объекта</b>	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



ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,  
e-mail: ocenKargo2021@mail.ru

Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг	21,0%	31,0%	21,0%	10,0%
Удельный вес	1,00	0,209	0,249	0,293
Коэффициент вариации	8,9%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	39 639,5			
Рыночная стоимость объекта, руб.	9 727 545			

Источник: расчеты Оценщика

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 41 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

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

где  $U_v$  - удельный вес аналога

$I$  - абсолютная величина суммарной поправки

$n$  - количество аналогов

Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки составила 9 727 545 руб.

### 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.

Таблица 6. Расчет ставки дисконтирования

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



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 проспект Салавата Юлаева; в шаговой доступности остановки общественного транспорта: "Мечеть Ихлас", "Некрасова";	не входят	180	750,0	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 13.04.2022, 8-987-472-13-93
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">www.avito.ru</a> , 04.04.2022, 8-987-472-13-93
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">www.cian.ru</a> , 21.04.2022, 8-987-251-25-93
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">www.cian.ru</a> , 21.04.2022, 8-960-806-58-52

Источники информации: СМИ

Таблица 10. Расчетная таблица помещений

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

Тип объекта	Помещение все коммуникации	помещение все коммуникации	помещение все коммуникации	помещение все коммуникации
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)				
<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. 24/1, пом. офис 1а</b>	<b>Республика Башкортостан, Уфа, Набережная ул., 20</b>	<b>Уфа, р-н Кировский, мн Старая Уфа, ул. Менделеева, 108</b>	<b>Уфа, р-н Кировский, мн 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>245,4</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 11. Расчет годового валового дохода

№ п/п	Вид арендуемой единицы	Площадь 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	245,40	1	12	556,4	1 638 536	100,0%
<b>Итого:</b>		<b>245,4</b>				<b>1 638 536,1</b>	<b>100,0%</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 12. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Тип использования объекта	Постпрогнозный					
	2022	2023	2024	2025	2026	6
Года	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Темпы роста, %						
Потенциальный валовый доход ( PGI ), руб	1 638 536	1 679 500	1 721 487	1 764 524	1 808 637	1 853 853
Рыночная рента, руб	1 638 536	1 679 500	1 721 487	1 764 524	1 808 637	1 853 853
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	1 433 719	1 469 562	1 506 301	1 543 959	1 582 558	1 622 122
Операционные расходы ( OE), руб	276 912,61	283 835,42	290 931,31	298 204,59	305 659,70	313 301,20
Чистый операционный доход ( NOI ), руб	1 156 807	1 185 727	1 215 370	1 245 754	1 276 898	1 308 820
Ставка дисконтирования	15,68%					
Коэффициент текущей стоимости	0,930	0,804	0,695	0,601	0,519	0,483
Текущая стоимость денежных потоков	1 075 576	953 071	844 520	748 332	663 099	581 141
Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года						
Текущая стоимость выручки от продажи	3 923 136					
<b>Рыночная стоимость объекта, руб</b>	<b>8 207 733</b>					

Источник: расчеты Оценщика



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	33 446
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	29 433
Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{max}$ ), руб.	не применялся	44 396	37 460
Существенность отличий	Отличия не <b>существенны</b> : разница между результатом, полученным в рамках сравнительного подхода и результатом, полученным в рамках доходного подхода составляет 18,5%, результат сравнительного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученной доходным подходом		
Анализ и установление причин расхождений	<i>Данные отличия несущественны и 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
	<b>Удельный вес</b>		<b>0,000</b>	<b>0,500</b>	<b>0,500</b>	
1	нежилое помещение	245,40	не применялся	9 727 545	8 207 733	8 967 639
	<b>Итого</b>	<b>245,40</b>		<b>9 727 545</b>	<b>8 207 733</b>	<b>8 967 639</b>

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилого помещения с кад.№ 02:55:010805:1317, площадью 245,4 кв.м., расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 24/1, пом. офис 1а, определенная по состоянию на 22 апреля 2022 года составляет округленно 8 968 000 (Восемь миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей в т.ч. НДС:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	02:55:010805:1317	245,4	8 968 000 (Восемь миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей	1 494 666,67

Диапазон итоговой стоимости, рассчитанный по формуле (10), составил 29 433 – 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 (копия)
2. Технический паспорт (копия)
3. Справка о балансовой стоимости (копия)

#### 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.







общий вид (1).JPG



общий вид (2).JPG





кад.02 55 010805 1317 (11).JPG







кад.02 55 010805 1317 (13).JPG



кад.02 55 010805 1317 (14).JPG