

ОТЧЕТ №018/12-22

**об оценке рыночной стоимости
нежилого помещения с кад.№ 02:55:020621:338,
площадью 120 кв.м., расположенного
по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа,
ул. Глумилинская, д. 4, пом. 4**

**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 №10 от 12.04.2022 года произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Глумилинская, д. 4, пом. 4.

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.№ 02:55:020621:338, площадью 120 кв.м., расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Глумилинская, д. 4, пом. 4, определенная по состоянию на 25 апреля 2022 года составляет округленно 6 173 000 (Шесть миллионов сто семьдесят три тысячи) 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	02:55:020621:338	120	6 173 000 (Шесть миллионов сто семьдесят три тысячи) рублей	1 028 833,33

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. №б11; 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 №10 от 12.04.2022 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. Глумилинская, д. 4, пом. 4	02:55:020621:338	120

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 объекта недвижимости, расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Глумилинская, д. 4, пом. 4, по состоянию на 22.04.2022.: 6 173 434 руб.

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

- в рамках сравнительного подхода, рыночная стоимость объекта оценки составила 6 539 158 руб., при согласовании результатов приняли удельный вес 0,5.

- в рамках доходного подхода, рыночная стоимость объекта оценки составила 5 807 709 руб., при согласовании результатов приняли удельный вес 0,5.

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилого помещения с кад.№ 02:55:020621:338, площадью 120 кв.м., расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Глумилинская, д. 4, пом. 4, определенная по состоянию на 25 апреля 2022 года составляет округленно 6 173 000 (Шесть миллионов сто семьдесят три тысячи) 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	02:55:020621:338	120	6 173 000 (Шесть миллионов сто семьдесят три тысячи) рублей	1 028 833,33

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. Глумилинская, д. 4, пом. 4	02:55:020621:338	120

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. Глумилинская, д. 4, пом. 4	Хозяйственное ведение, № 02:55:020621:338- 02/101/2019-1 от 07.08.2019	02:55:020621:338
---	-------------------	---	--	------------------

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. Глумилинская, д. 4, пом. 4	Иные ограничения (обременения) прав 15.01.2020 № 02:55:020621:338-02/118/2020-4	02:55:020621:338

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)

25 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	120	02:55:020621:338	6 180 612,86

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	02:55:020621:338	120	от 18.04.2022 № 99/2022/461829516	инв.№50922 по состоянию на 03.04.2017г.

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,

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	02:55:020621:338
Год постройки	2017
Площадь, кв.м.	120
Этаж/этажность	1/25
Местоположение объекта оценки	РБ, Г. Уфа, ул. Глумилинская, д. 4, пом. 4
Балансовая стоимость, руб.	6 180 612,86 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	монолитная ж/ плита	хорошее
Стены и перегородки	силикатный кирпич	хорошее
Перекрытия	монолитные ж/б плиты	хорошее
Крыша	плоская с покрытием	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

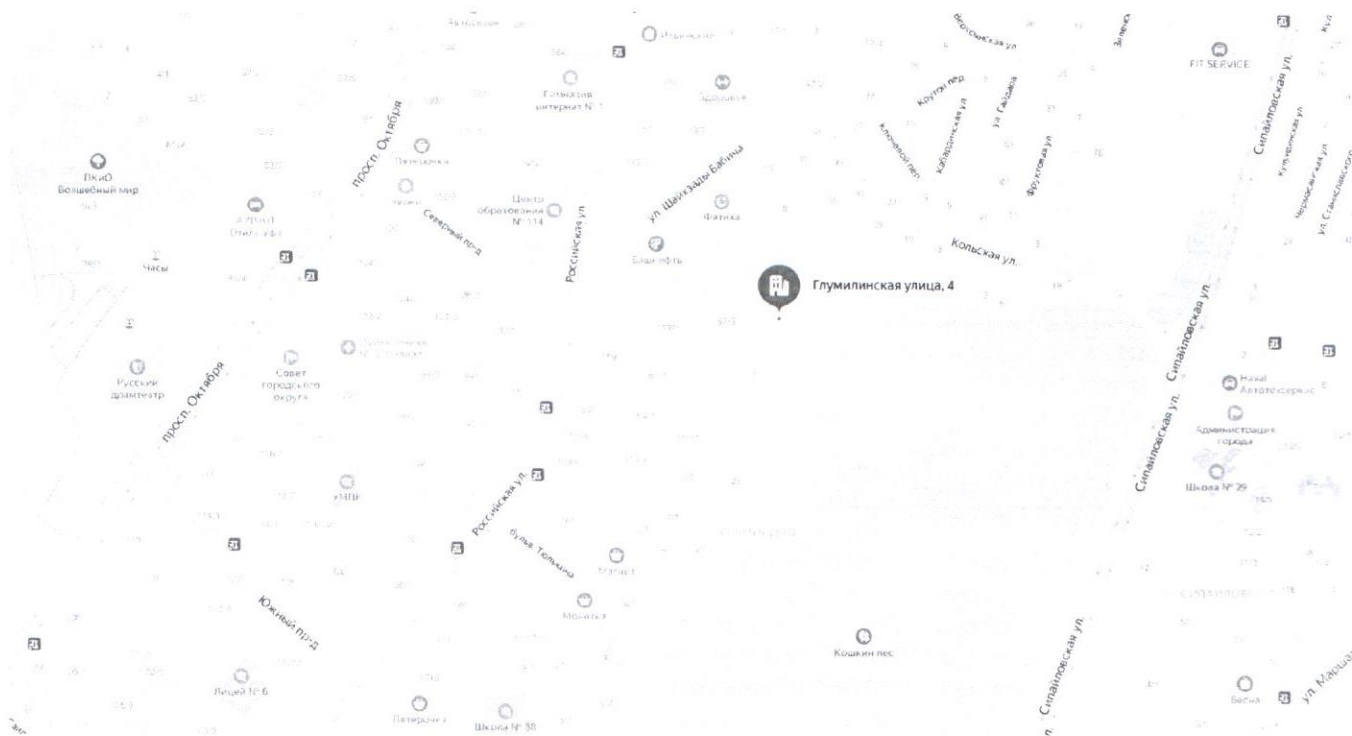


Рис. 1. Местоположение объекта оценки

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 км²[5]. Протяженность с севера на юг 53,5 км, с запада на восток 29,8 км в самой широкой части[6]. Уфа — пятый по протяжённости 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 м² 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 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, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Воинов-Интернационалистов, 7	помещение	Новое помещение, подходит под любой вид деятельности. НОВЫЙ ЖК Республика, два дома сданы и заселены. Помещение находится на первом этаже, отдельный вход- самая проходимая часть, в будущем будет проходить центральная дорога соединяющая ул. Сипайловская и Российская, вдоль этого помещения. Идеально для парикмахерской, салона красоты, пив. Магазина и т.д, конкурентов нет. Огромное число квартир и молодых семей. Возможен ремонт под арендатора, а также каникулы если сами произведете ремонт под себя. Три больших окна, два санузла	не входят	51,0	960,8	www.avito.ru, 23.04.2022, 8-917-450-94-61
2	Республика Башкортостан, Уфа, б-р Давлеткильдеева, 20	помещение	Сдаётся коммерческое помещение. ОПИСАНИЕ УСЛОВИЙ.- Площадь: 88,6 кв.м.- Арендная ставка: 1000 р/кв.м.- Сумма аренды: 88.600 рублей в месяц- Арендные каникулы: Да- Ремонт: Получитовой. Каникулы на время ремонта обсуждаются. ОПИСАНИЕ ЛОКАЦИИ,- Адрес: г Уфа, б-р Давлеткильдеева, д 20- Район: "микрорайон Планета". Население в радиусе 500 метров:- Квартир: 3060- Человек: 7650. Соседство: частный детский сад "Медвежонок", Доставка суши "Safe Roll", центр творческого развития детей и взрослых "Just Me", центр грудничкового и детского плавания "BabyBul", ресторан доставки еды "Hard Crock", магазин "Фасоль", пункт выдачи заказов "СДЕК", аптека "Фармленд", магазин "Дворик", кофейня "RS COFFEE", пункт выдачи заказов "Wildberries" и многие другие, в т.ч. ТРЦ "Планета", "Леруа Мерлен", "Декатлон", Красная линия: Да. Пешеходный трафик: Да. Автомобильный трафик: Да. Парковка: Да (стихийная), свободная... Многоквартирный жилой комплекс: Да. Микрорайон молодой. Много молодого активного населения. Много продолжающихся новостроек, с соответствующим притоком населения. Элитные дома премиальных застройщиков. ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ. Тип недвижимости: Свободного назначения- Этаж: 1- Этажность: 24- Материал стен: Кирпичный- Отделка: Чистовая - Высота потолка: 3 м- Наличие воды: Централизованное- Охранно-пожарная сигнализация- Электрическая мощность: 15 кВт- Вентиляция: Есть- Кондиционирование: Нет- Оператор телефонной связи: Любая- Интернет провайдер: На выбор. Идеально подойдет для:- Автозапчасти и аксессуары- Аптека - Ателье- Барбершоп- Женское белье, колготки- Бутик- Ветеринарный магазин- Всё для праздника, салюты, шары- Детский магазин- Детский сад- Детские дошкольные образовательные	не входят	88,6	1000,0	www.avito.ru, 01.04.2022, 8-919-140-40-53

учреждения и кружки.- Кафе, Фаст Фуд- Клиника- Косметика- Кулинария- Ломбард- Магазины продуктов- Магазины эксклюзивных продуктов- Мебель, кухни- Микрофинансовая организация- Моно магазин узкого направления- Обувь- Общепит- Одежда- Оптика- Офис- Парикмахерская- Пекарня- Пункт выдачи Интернет заказов- Развлечения- Разливные напитки- Ресторан- Рыболовный- Салон красоты- Сантехника- Связь- Спорт- Спортзал- Стоматология- Стройка, строительные материалы- Суши- Табачная продукция- Фрукты, овощи- Хозтовары- Цветы- Школа иностранных языков- Экспресс анализы- Электроника- Детские дошкольные образовательные учреждения и кружки.	Сдам помещение свободного назначения под любую сферу деятельности* своя входная группа • 1 этаж • высота потолков 4 метра , большая свободная планировка и отдельный кабинет.Рядом улицы комсомольская , российской , рудольфа нуриева , лесотехникума , рехмукова	135	740,7	www.avito.ru,18.04.2022,8 917-410-36-59
3 Республика Башкортостан, Уфа, б-р Давлеткильдеева, 5	помещение	не входят		
4 Республика Башкортостан, Уфа, Российская ул., 163	помещение	не входят	1044,8	www.avito.ru,11.04.2022,8 917-730-87-71

Источник информации: СМИ

Таблица 10. Расчетная таблица помещений

Показатель	аналог 1		аналог 2		аналог 3		аналог 4	
	Помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Дополнительная информация(коммуникации и Т.А.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена за 1 кв.м. , руб.	960,8	1 000,0	740,7	1 044,8				
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.	960,8	1 000,0	740,7	1 044,8				
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%				

Отчет №018/12-22 об оценке рыночной стоимости недвижимости

Откорректированная цена, руб.	960,8	1 000,0	740,7	1 044,8
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Откорректированная цена, руб.	888,7	925,0	685,2	966,4
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Глумилинская, д. 4, пом. 4	Республика Башкортостан, Уфа, б-р Давлеткильдеева, 20	Республика Башкортостан, Уфа, б-р Давлеткильдеева, 5	Республика Башкортостан, Уф. Российская ул., 1
Отношение ставок офисно-торговых объектов по районам города	0,8	0,8	0,8	0,8
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	888,7	925,0	685,2	966,4
Площадь, кв.м.	120,0	88,6	135,0	67,0
Корректировка, руб.	1	1	1,03	1
Корректировка, %	0%	0%	3%	0%
Откорректированная цена, руб.	888,7	925,0	705,7	966,4
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помеще- ние
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	888,7	925,0	705,7	966,4
Этаж расположения	1	1	1	1
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	888,7	925,0	705,7	966,4
Отдельный вход	да	да	да	да
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	888,7	925,0	705,7	966,4
Состояние объекта	без отделки	треб. косм. ремонт	без отделки	среднее
Корректировка на площадь	0,00%	-11,00%	0,00%	-21,00%
Откорректированная цена, руб.	888,7	823,3	705,7	763,5
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг	7,5%	18,5%	10,5%	28,5%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	9,9%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	795,3			

Источник: расчеты Оценщика

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	120,00	1	12	795,3	1 145 169	100,0%
Итого:		120,0				1 145 169,3	100,0%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 12. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Тип использования объекта	1					2					3					4					5					Постпрогнозный			
	2022	2023	2024	2025	2026	2022	2023	2024	2025	2026	2022	2023	2024	2025	2026	2022	2023	2024	2025	2026	2022	2023	2024	2025	2026				
Темпы роста, %	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5			
Потенциальный валовый доход (PGI), руб	1 145 169	1 173 799	1 203 144	1 233 222	1 264 053	1 145 169	1 173 799	1 203 144	1 233 222	1 264 053	-12,5%	1 002 023	1 027 074	1 052 751	1 079 069	1 106 046	1 133 697	1 160 348	1 187 000	1 213 652	1 240 304	1 266 956	1 293 608	1 320 260	1 346 912	1 373 564	1 400 216		
Рыночная рента, руб	1 145 169	1 173 799	1 203 144	1 233 222	1 264 053	-12,5%	1 002 023	1 027 074	1 052 751	1 079 069	-12,5%	808 490	828 702	849 419	870 655	892 421	914 732	937 044	959 356	981 668	1 003 980	1 026 292	1 048 604	1 070 916	1 093 228	1 115 540	1 137 852	1 160 164	
Потери аренд. платы из-за вакансий и неплатежей, %																													
Эффективный валовый доход (EGI), руб	1 002 023	1 027 074	1 052 751	1 079 069	1 106 046	1 002 023	1 027 074	1 052 751	1 079 069	1 106 046	1 002 023	1 027 074	1 052 751	1 079 069	1 106 046	1 133 697	1 160 348	1 187 000	1 213 652	1 240 304	1 266 956	1 293 608	1 320 260	1 346 912	1 373 564	1 400 216	1 426 868	1 453 520	
Операционные расходы (OE), руб	193 533,61	198 371,95	203 331,25	208 414,53	213 624,90	193 533,61	198 371,95	203 331,25	208 414,53	213 624,90	193 533,61	198 371,95	203 331,25	208 414,53	213 624,90	218 965,52	224 311,04	229 656,56	235 002,08	240 347,60	245 693,12	251 038,64	256 384,16	261 729,68	267 075,20	272 420,72	277 766,24	283 111,76	
Чистый операционный доход (NOI), руб	808 490	828 702	849 419	870 655	892 421	808 490	828 702	849 419	870 655	892 421	808 490	828 702	849 419	870 655	892 421	914 732	937 044	959 356	981 668	1 003 980	1 026 292	1 048 604	1 070 916	1 093 228	1 115 540	1 137 852	1 160 164	1 182 476	1 204 788
Ставка дисконтирования	15,48%					15,48%					15,48%					15,48%					15,48%					15,48%			
Коэффициент текущей стоимости	0,931	0,806	0,698	0,604	0,523	0,931	0,806	0,698	0,604	0,523	0,931	0,806	0,698	0,604	0,523	0,931	0,806	0,698	0,604	0,523	0,931	0,806	0,698	0,604	0,523	0,931	0,806	0,698	0,604
Текущая стоимость денежных потоков	752 368	667 831	592 792	526 185	467 061	752 368	667 831	592 792	526 185	467 061	752 368	667 831	592 792	526 185	467 061	5 752 097	5 156 560	4 561 023	3 965 486	3 370 000	2 774 513	2 179 026	1 583 539	1 000 000	426 500	0	0	0	0
Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года																													
Текущая стоимость выручки от продажи	2 801 472					2 801 472					2 801 472					5 807 709	5 202 242	4 597 775	3 993 308	3 388 841	2 784 374	2 179 907	1 575 440	1 000 000	426 500	0	0	0	
Рыночная стоимость объекта, руб	5 807 709					5 807 709					5 807 709					5 807 709	5 202 242	4 597 775	3 993 308	3 388 841	2 784 374	2 179 907	1 575 440	1 000 000	426 500	0	0	0	

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	54 493	48 398
Диапазон стоимости по двум критериям, ±%	не применялся		10
Показатель качества модели, ед.	не применялся	1,2	1,2
Диапазон стоимости, ±%	не применялся	12	12
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	не применялся	47 954	42 590
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	не применялся	61 032	54 205
Существенность отличий	Отличия не существенны : разница между результатом, полученным в рамках сравнительного подхода и результатом, полученным в рамках доходного подхода составляет 12,6%, результат сравнительного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученной доходным подходом		
Анализ и установление причин расхождений	<i>Данные отличия несут незначительный характер 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
	Удельный вес		0,000	0,500	0,500	
1	нежилое помещение	120,00	не применялся	6 539 158	5 807 709	6 173 434
	Итого	120,00		6 539 158	5 807 709	6 173 434

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилого помещения с кад.№ 02:55:020621:338, площадью 120 кв.м., расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Глумилинская, д. 4, пом. 4, определенная по состоянию на 25 апреля 2022 года составляет округленно 6 173 000 (Шесть миллионов сто семьдесят три тысячи) 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	02:55:020621:338	120	6 173 000 (Шесть миллионов сто семьдесят три тысячи) рублей	1 028 833,33

Диапазон итоговой стоимости, рассчитанный по формуле (10), составил 42 590 – 61 032 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 45 000 до 55 000 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



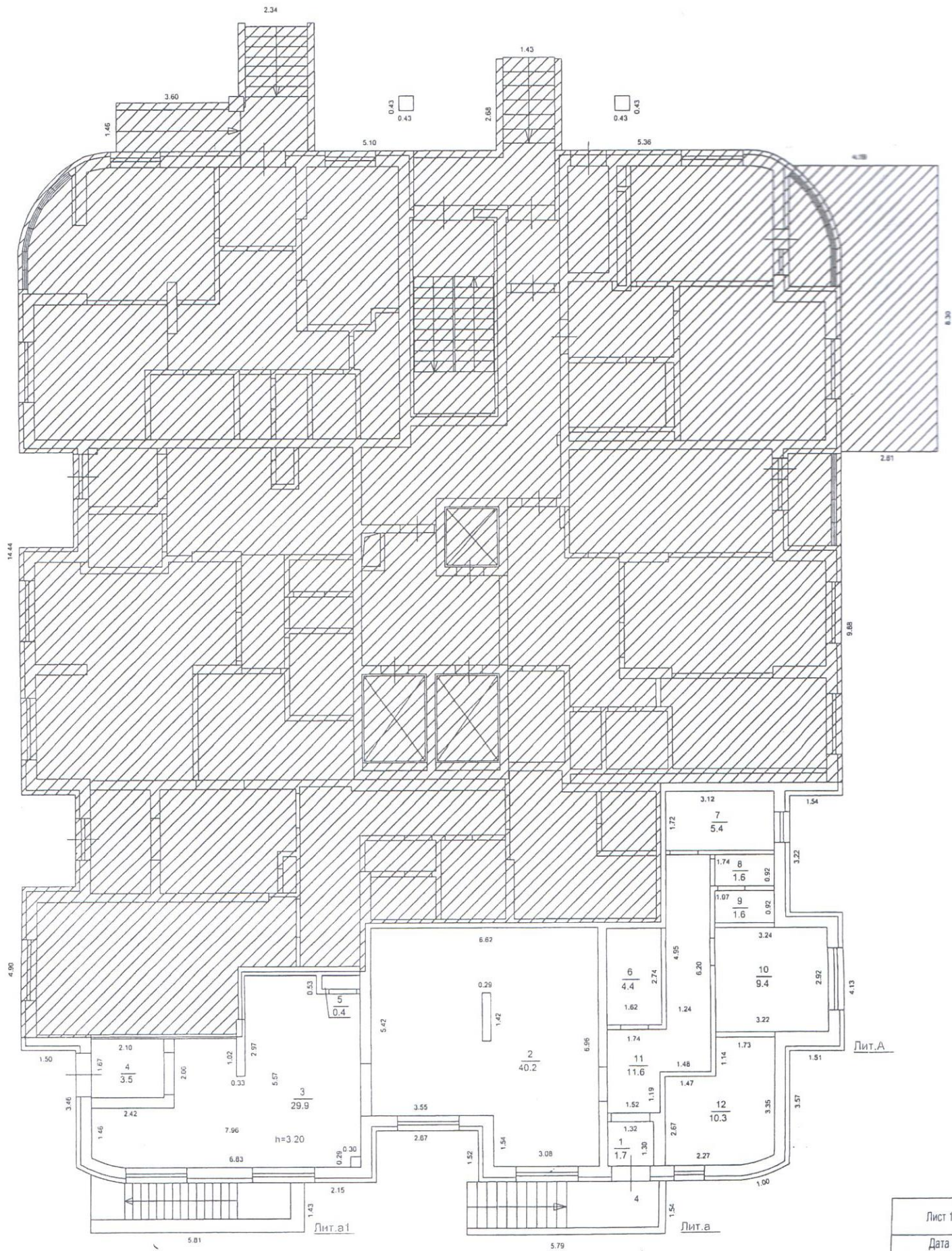
общий вид (10).JPG



кад.02 55 020621 338 (3).JPG



Этаж расположения 1



Лист 1
Дата
19.08.201