

**ООО «ОценкаПро»**

**ОТЧЕТ №018/16-22**

**об оценке рыночной стоимости  
нежилого помещения с кад.№ 02:55:020216:1939,  
площадью 174,3 кв.м., расположенного  
по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа,  
р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера,  
д. 3, корп. 3, номер на этаже 81**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ОценкаПро»**

**г. Уфа –2022г.**

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

Уважаемый Рамиль Махматович!

По Вашему запросу согласно договору №21/387=04 от 29.11.2021г. заявка №11 от 12.04.2022 года произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3, корп. 3, номер на этаже 81.

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.№ 02:55:020216:1939, площадью 174,3 кв.м., расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3, корп. 3, номер на этаже 81, определенная по состоянию на 20 мая 2022 года составляет округленно 7 202 000 (Семь миллионов двести две 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	02:55:020216:1939	174,3	7 202 000	1 200 333,33

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. №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 №11 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, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3, корп. 3, номер на этаже 81	02:55:020216:1939	174,3

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, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3, корп. 3, номер на этаже 81, по состоянию на 20.05.2022.: 7 202 494 руб.

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

- в рамках сравнительного подхода, рыночная стоимость объекта оценки составила 7 851 139 руб., при согласовании результатов приняли удельный вес 0,5.

- в рамках доходного подхода, рыночная стоимость объекта оценки составила 6 553 850 руб., при согласовании результатов приняли удельный вес 0,5.

### 1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилого помещения с кад.№ 02:55:020216:1939, площадью 174,3 кв.м., расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3, корп. 3, номер на этаже 81, определенная по состоянию на 20 мая 2022 года составляет округленно 7 202 000 (Семь миллионов двести две 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	02:55:020216:1939	174,3	7 202 000	1 200 333,33

### 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, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3, корп. 3, номер на этаже 81	02:55:020216:1939	174,3

### 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, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3, корп. 3, номер на этаже 81	Хозяйственное ведение № 02:55:020216:1939-02/101/2017-1 от 10.11.2017	02:55:020216:1939

### 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, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3, корп. 3, номер на этаже 81	Иные ограничения (обременения) прав № 02:55:020216:1939-02/118/2020-48	02:55:020216:1939

### 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)

20 мая 2022г.

### 2.8 Сроки проведения оценки

29 ноября 2021 -20 мая 2022г.

### 2.9 Дата составления отчёта

20 мая 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	174,3	02:55:020216:1939	4 878 727,31

### 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	02:55:020216:1939	174,3	от 18.04.2022 № 99/2022/46852583	инв.№502878 по состоянию на 01.03.2012г.

владельцами оцененной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;

- оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости, с 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	02:55:020216:1939		
Год постройки	2012		
Площадь, кв.м.	174,3 кв.м.		
Этаж/этажность	1/17		
Местоположение объекта оценки	РБ, Г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3, корп. 3, номер на этаже 81		
Балансовая стоимость, руб.	4 878 727,31 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.		
<b>Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта</b>			
<b>Конструктивное решение</b>		<b>Состояние</b>	
Фундамент	монолитный	хорошее	
Стены и перегородки	монолитный каркас,	кирпичное	хорошее
	заполнение		
Перекрытия	монолитные ж/б		хорошее
Крыша	плоская мягкая рулонная		хорошее
Полы	бетонные		хорошее

Проемы	окна пластиковые, вх.дверь-железная	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 протяжённости город России после Волгограда, Сочи, Нового Уренгоя, Перми[7][8], и входит в пятёрку 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;

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Местоположение	Наименование	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Источник информации, публикации, конт. телефон
1	Уфа, Глумилинская ул., 4	помещение	Продаются помещения свободного назначения в новом доме по адресу г. Уфа, ул. Глумилинская 4, первый этаж, площадью 79,5, 120 кв.м. Юридическая ситуация: Обременений банков нет, перепланировки не производились. Можно купить одно из них, или все вместе. Описание объекта: Планировка в помещениях свободная, есть торговая(клиентская) зона, так же есть много кабинетов, высокий коэффициент использования полезной площади. Помещения имеют отдельную входную группу, обеспечены всеми необходимыми коммуникациями, охранно-пожарной сигнализацией. Дом обслуживает своя управляющая компания. Инфраструктура: Удобное месторасположение, удобная парковка, магазины.	120,0	6 600 000	<a href="http://www.avito.ru.31.03.20">www.avito.ru.31.03.20</a> <a href="http://22.8-987-490-62-79">22.8-987-490-62-79</a>
2	Уфа, Российская ул., 4/3	помещение	Продаётся коммерческое помещение. ОПИСАНИЕ УСЛОВИЙ. Площадь: 102,5 кв.м (Возможно совмещение с другими помещениями, представленными на схемах. Другие помещения расположены на 2 этаже дома. Стоимость помещений на втором этаже ниже). Возможно объединение до 581,4 кв. в один единый офис.- Ставка: 60.000 р/кв.м- Стоимость общая: 6.150.000,00 рублей ОПИСАНИЕ ЛОКАЦИИ,- Адрес: г. Уфа, ул. Российская, 47/3- Район: "Глумилино". Население в радиусе 500 метров:- Квартир: 3793.- Человек: 9482. Соседство: Магазин "Everyday", компания "Спецнегеромонтаж". Остановка: "Кольская" Красная линия: Нет Пешеходный трафик: Нет Автомобильный трафик: Нет Парковка: Да (стихийная), свободная. Многоквартирный жилой комплекс: Да Микрорайон молодой. Много молодого активного населения. Много продолжающихся новостроек, с соответствующим притоком населения. ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ.- Тип недвижимости: Нежилое помещение- Этаж: 1- Этажность: 16- Входные группы: 2- Материал стен: Монолит- Отделка: Черновая- Высота потолка: 2,8 м- Наличие воды: Централизованное- Охранно-пожарная сигнализация- Электрическая мощность: 15 кВт- Вентиляция: Есть- Кондиционирование: Нет- Оператор телефонной связи: Любой- Интернет провайдер: На выбор Идеально подойдет для:- Ателье- Детские дошкольные образовательные учреждения и кружки.- Клиника- Офис- Парикмахерская- Развлекения- Стоматология- Школа иностранных языков	102,5	6 150 000	<a href="http://www.avito.ru.01.04.20">www.avito.ru.01.04.20</a> <a href="http://22.8-917-381-28-67">22.8-917-381-28-67</a>
3	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	помещение	Продаётся помещение свободного назначения 122 кв.м. на 1 этаже жилого дома по адресу: г.Уфа, ул.Блюхера 3/8. Возможное использование:- склад,- офис,- магазин. Документы готовы. Продажа от физ.лица.	122,0	7 990 000	<a href="http://www.avito.ru.22.04.20">www.avito.ru.22.04.20</a> <a href="http://22.8-904-735-22-35">22.8-904-735-22-35</a>
4	Уфа, ул. Блюхера, 1/3	помещение	Продаётся нежилое помещение в отличном месте по ул. Блюхера, д. 1/3. Дом расположен в экологически чистом месте и в то же время в непосредственной близости с современными активно развивающимися комплексами, такими как "Парковый", "Зеленый берег", а также комплекс домов на Вертолетной	150,50	9 000 000	<a href="http://www.avito.ru.27.04.20">www.avito.ru.27.04.20</a> <a href="http://22.8-986-961-15-77">22.8-986-961-15-77</a>

площадке.Удобная парковка. Отдельная входная группа со двора. Возможно организовать дополнительную входную группу.Удобно использовать под офис, офис с складскими помещениями.Интересный вариант - использовать под жилое помещение с отдельным входом!Лот №130747

Источник информации: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	аналог 1		аналог 2		аналог 3		аналог 4	
	Объект оценки	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Тип объекта	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)								
Цена за 1 кв.м. , руб.	55 000,0	60 000,0	65 491,8	59 800,7				
Цена объекта, руб.	6 600 000	6 150 000	7 990 000	9 000 000				
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность				
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%				
Откорректированная цена, руб.	55 000,0	60 000,0	65 491,8	59 800,7				
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные				
Корректировка,%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%				
Откорректированная цена, руб.	55 000,0	60 000,0	65 491,8	59 800,7				
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные				
Корректировка,%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%				
Откорректированная цена, руб.	55 000,0	60 000,0	65 491,8	59 800,7				
Условия рынка (срок экспозиции)	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев				
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%				
Откорректированная цена, руб.	55 000,0	60 000,0	65 491,8	59 800,7				
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения				
Корректировка на торг ,%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%				
Откорректированная цена, руб.	49 500,0	54 000,0	58 942,6	53 820,6				
Местоположение объекта	г Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул Блюхера, д 3, корп 3, номер на этаже 81	Уфа, Глумилинская ул., 4	Уфа, Российская ул., 47/3	Уфа, ул. Блюхера, 3/8	Уфа, ул. Блюхера, 1/3			
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города	0,81	0,81	0,81	0,81				
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%				
Откорректированная цена, руб.	49 500,0	54 000,0	58 942,6	53 820,6				



Расположение относительно красной линии	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.	49 500,0	54 000,0	58 942,6	53 820,6	53 820,6
<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>174,3</b>	<b>120,0</b>	<b>122,0</b>	<b>150,5</b>	<b>150,5</b>
Корректировка, руб.	0,87	0,87	0,87	1	1
Корректировка, %	-13%	-13%	-13%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	43 065,0	46 980,0	51 280,1	53 820,6	53 820,6
<b>Тип объекта</b>	<b>встроенное помещение</b>	<b>встроенное помещение</b>	<b>встроенное помещение</b>	<b>встроенное помещение</b>	<b>встроенное помещение</b>
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	43 065,0	46 980,0	51 280,1	53 820,6	53 820,6
<b>Этаж расположения</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	43 065,0	46 980,0	51 280,1	53 820,6	53 820,6
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	43 065,0	46 980,0	51 280,1	53 820,6	53 820,6
<b>Состояние объекта</b>	<b>без отделки</b>	<b>треб. косм.ремонт</b>	<b>без отделки</b>	<b>без отделки</b>	<b>стандарт</b>
Корректировка на площадь		<b>-11,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-21,00%</b>
Откорректированная цена, руб.	38 327,9	46 980,0	51 280,1	42 518,3	31,0%
<b>Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг</b>	<b>34,0%</b>	<b>23,0%</b>	<b>23,0%</b>	<b>31,0%</b>	<b>31,0%</b>
<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,231</b>	<b>0,264</b>	<b>0,240</b>	<b>0,240</b>
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>12,5%</b>				
<b>Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.</b>	<b>45 043,8</b>				
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>	<b>7 851 139</b>				

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

$$U_{в} = (1 - |I|) / (n - 1) \quad (13)$$

где  $U_{в}$  - удельный вес аналога

$I$  - абсолютная величина суммарной поправки

$n$  - количество аналогов

Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составила 7 851 139 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 $i$ , %	10,24
Компенсация за риск вложения, %	2,80
Компенсация за низкую ликвидность, %	2,56
Компенсация за риск владения, %	0,05
<b>Ставка дисконта, %</b>	<b>15,65</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 10,24%, 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	1	6	2	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	0	2	18	8	0	0	0	0	0	0
Сумма					28					
Количество факторов					10					
<b>Средневзвешенное значение</b>					<b>2,80</b>					

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, поправку на инвестиционный риск принимаем в размере 2,8%.

**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 10,24%, которую условно можно принять в качестве минимальной базовой нормы доходности, потери в течении 3 месяцев составят 2,56%.

**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**

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

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

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

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

Где  $Ct$  – стоимость объекта недвижимости в постпрогнозный период;

$CF_{\text{пост}}$  – 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:  $Q = 1/n$  где  $n$  – 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 73 года.

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

$$Ct = CFt / K, \text{ где}$$

$Ct$  – 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 $i$ , %	10,24
Компенсация за риск, %	2,80
Компенсация за низкую ликвидность, %	2,56
Премия за инвестиционный менеджмент, %	0,05
<b>Норма отдачи <math>Y_0</math>, %</b>	<b>15,65000</b>
Норма возврата капитала (метод Инвуда), %	0,00037
<b>Ставка капитализации по методу Инвуда</b>	<b>15,65037</b>
Норма возврата капитала (метод Хоскольда), %	0,00805
<b>Ставка капитализации по методу Хоскольда</b>	<b>15,65805</b>
Норма возврата капитала (метод Ринга), %	1,3636
<b>Ставка капитализации по методу Ринга</b>	<b>17,01364</b>
<b>Среднее значение ставки капитализации</b>	<b>16,1074%</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	Описание	Коммунальные услуги	Общая площадь, кв.м.	цена за 1 кв.м.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Уфа, пр-т 182/1	Аренда отличного торгового помещения на проспекте Октября, д. 182/1, на 1 этаже - остановка ГДК, напротив ЗАГСа. Отдельностоящее, нежилое двухэтажное здание. Огромная парковка перед зданием, в шаговой доступности остановка общественного транспорта, легкая транспортная доступность из любой точки города. Свободная планировка, высокие потолки, отдельная входная группа, отличные рекламные возможности, 3 сан. узла. Есть загрузка. ТОРГ. Любой вид деятельности. Объект №63886-98.	не входят	280	821,4	<a href="http://www.avito.ru/22.04.20">www.avito.ru,22.04.20</a> <a href="http://22.8-917-740-05-94">22.8-917-740-05-94</a>
2	Уфа, Российская ул., 98/2	Сдается помещение свободного назначения в г. Уфа по ул. Российской, д.98/2 площадь 393,7 кв.м. Возможно деление 1 этаж имеется центральная входная группа, подъемные ворота для разгрузки с улицы, эвакуационный выход большое количество окон чистовая отделка кондиционирование отсутствие ступеней при входе парковка свободного типа перед помещением удобное расположение с выездом на крупные транспортные развязки расположение - внутри жилого массива	не входят	393,7	800,0	<a href="http://www.avito.ru/27.04.20">www.avito.ru,27.04.20</a> <a href="http://22.8-917-430-40-50">22.8-917-430-40-50</a>
3	Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Глумилино, ул. Глумилинская, 8	С отдельным входом в новом сданном высотном (24! этажа) доме. Большой жилой массив. Близость к Проспекту октября, проспекту Салавата Юлаева. арендные каникулы. Объект 66494-172.	не входят	105	700,0	<a href="http://ufa.cian.ru/28.04.2022">ufa.cian.ru,28.04.2022</a> <a href="http://8-917-401-80-08">8-917-401-80-08</a>
4	Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Восточный, просп. Октября, 128/2	Предлагается в аренду торгово-офисное помещение по адресу: г. Уфа, ул. Проспект Октября 128/2.ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ:Площадь 84 кв.м.Этаж: 1 этаж с окнами.Высота потолка: 4,8 м.Входная группа: отдельная .ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:Парковка: у фасада здания.Дополнительно: 380 квт, выжка идет на крышу дома, имеется оборудование под общепит, возможно деление по 84 и 102 квадратов. Местоположение: помещение расположено в центре города. Удобная транспортная доступность, плотный жилой массив. Собственник: физическое лицо. НДС не облагается.Возможно использовать под общепит	не входят	84	833,0	<a href="http://ufa.cian.ru/27.04.2022">ufa.cian.ru,27.04.2022</a> <a href="http://8-917-420-47-42">8-917-420-47-42</a>

Источник информации: СМИ

Таблица 10. Расчетная таблица помещений

Показатель	Объект оценки		аналог 1		аналог 2		аналог 3		аналог 4	
	Помещение	все коммуникации	помещение	все коммуникации	помещение	все коммуникации	помещение	все коммуникации	помещение	все коммуникации
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)										
Цена за 1 кв.м. , руб.	821,4	800,0	800,0	700,0	833,0					
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	821,4	800,0	800,0	700,0	833,0					
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Отчет №018/16-22 об оценке рыночной стоимости недвижимости

Откорректированная ставка, руб.	821,4	800,0	700,0	833,0
<b>Условия продажи</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная ставка, руб.	821,4	800,0	700,0	833,0
<b>Дата продажи (маркетинговое время)</b>	<b>6 месяцев</b>	<b>6 месяцев</b>	<b>6 месяцев</b>	<b>6 месяцев</b>
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.	821,4	800,0	700,0	833,0
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Откорректированная цена, руб.	759,8	740,0	647,5	770,5
<b>Местоположение объекта</b>	<b>г Уфа, ул Блюхера, Д 3, корп 3, номер на этаже 81</b>	<b>Уфа, Российская ул., 98/2</b>	<b>Уфа, ул. Глумилинская, 8</b>	<b>Уфа, просп. Октября, 128/2</b>
<b>Отношение цен 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.	759,8	740,0	647,5	770,5
<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>174,3</b>	<b>393,7</b>	<b>105,0</b>	<b>84,0</b>
Корректировка, руб.	1	1,03	0,97	0,97
Корректировка, %	0%	3%	-3%	-3%
Откорректированная цена, руб.	759,8	762,2	628,1	747,4
<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.	759,8	762,2	628,1	747,4
<b>Этаж расположения</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	759,8	762,2	628,1	747,4
Отдельный вход	Да	Да	Да	Да
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	759,8	762,2	628,1	747,4
<b>Состояние объекта</b>	<b>без отделки</b>	<b>стандарт</b>	<b>без отделки</b>	<b>стандарт</b>
Корректировка на площадь	-21,00%	-21,00%	0,00%	-21,00%
Откорректированная цена, руб.	600,3	602,1	628,1	590,5
<b>Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг</b>	<b>28,5%</b>	<b>31,5%</b>	<b>10,5%</b>	<b>31,5%</b>
<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,250</b>	<b>0,250</b>	<b>0,250</b>
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>2,7%</b>			
<b>Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.</b>	<b>605,2</b>			

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 кад.№02:55:020216:1939	174,30	1	12	605,2	1 265 769	100,0%
<b>Итого:</b>							<b>100,0%</b>
						<b>1 265 769,5</b>	<b>100,0%</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 12. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Тип использования объекта	1		2		3		4		5		6	
	2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026	Постпрогнозный	Постпрогнозный	Постпрогнозный
Года	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Темпы роста, %												
Потенциальный валовый доход ( PGI ), руб	1 265 769	1 310 071	1 355 924	1 403 381	1 452 500	1 403 381	1 452 500	1 403 381	1 452 500	1 403 381	1 452 500	1 503 337
Рыночная рента, руб	1 265 769	1 310 071	1 355 924	1 403 381	1 452 500	1 403 381	1 452 500	1 403 381	1 452 500	1 403 381	1 452 500	1 503 337
Потери аренд. платы из-за вакансий и неплатежей, %	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%
Эффективный валовый доход ( EGI ), руб	1 107 548	1 146 312	1 186 433	1 227 959	1 270 937	1 227 959	1 270 937	1 227 959	1 270 937	1 227 959	1 270 937	1 315 420
Операционные расходы ( OE), руб	213 915,04	221 402,07	229 151,14	237 171,43	245 472,43	237 171,43	245 472,43	237 171,43	245 472,43	237 171,43	245 472,43	254 063,96
Чистый операционный доход ( NOI ), руб	893 633	924 910	957 282	990 787	1 025 465	990 787	1 025 465	990 787	1 025 465	990 787	1 025 465	1 061 356
Ставка дисконтирования	15,65%											
Коэффициент текущей стоимости	0,930	0,804	0,695	0,601	0,520	0,601	0,520	0,601	0,520	0,601	0,520	0,483
Текущая стоимость денежных потоков	830 972	743 672	665 543	595 622	533 047	595 622	533 047	595 622	533 047	595 622	533 047	589 265
Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года												
Текущая стоимость выручки от продажи	3 184 995											
<b>Рыночная стоимость объекта, руб</b>	<b>6 553 850</b>											

Источник: расчеты Оценщика

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	45 044	37 601
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	39 639	33 089
Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{max}$ ), руб.	не применялся	50 449	42 113
Существенность отличий	Отличия не <b>существенны</b> : разница между результатом, полученным в рамках сравнительного подхода и результатом, полученным в рамках доходного подхода, составляет 19,8%, результат сравнительного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученной доходным подходом		
Анализ и установление причин расхождений	<i>Данные отличия не существенны 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, м <sup>2</sup>	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 кад.№02:55:020216:1939	174,30	не применялся	7 851 139	6 553 850	7 202 494
	<b>Итого</b>	<b>174,30</b>		<b>7 851 139</b>	<b>6 553 850</b>	<b>7 202 494</b>

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилого помещения с кад.№ 02:55:020216:1939, площадью 174,3 кв.м., расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3, корп. 3, номер на этаже 81, определенная по состоянию на 20 мая 2022 года составляет округленно 7 202 000 (Семь миллионов двести две 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	02:55:020216:1939	174,3	7 202 000	1 200 333,33

Диапазон итоговой стоимости, рассчитанный по формуле (10), составил 33 089 – 45 044 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 40 000 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.

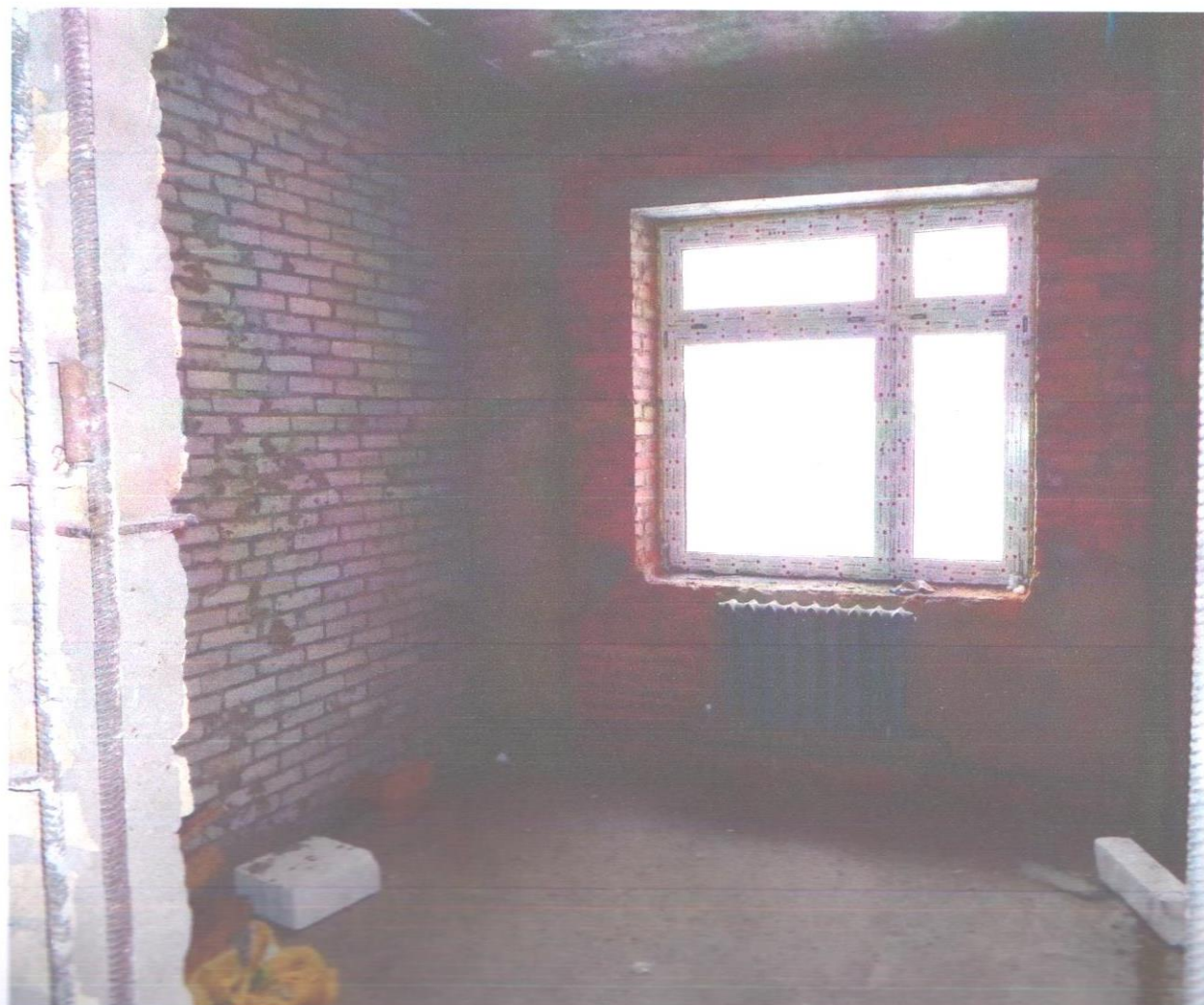


кад.номер 02 55 020216 1939 (1).JPG



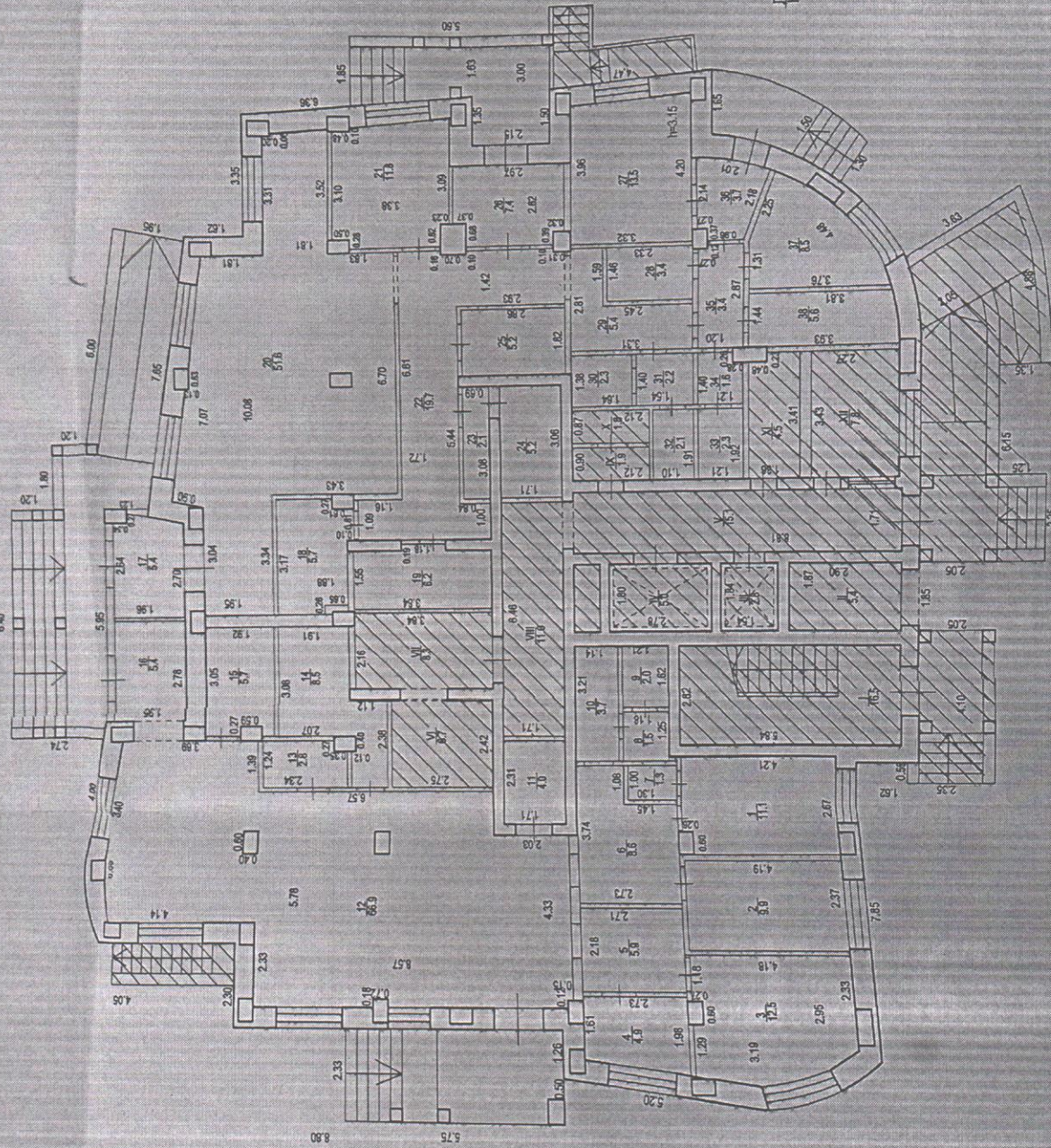


кад.номер 02 55 020216 1939 (13).JPG



Первый этаж

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
Нежилого помещения по ул. Блюхера, дом №3 корп.3  
Литера А



Масштаб 1:100

Городской проект  
с. Уфа  
Государственного  
университета  
«Бурятия» (инженерный  
факультет)  
Республика Бурятия  
Иркутск

И.И.И.