

## **ОТЧЕТ № 3-22-С**

**об оценке рыночной стоимости арендной платы за  
пользование 1 кв. метром площади помещений  
отдельно стоящего трехэтажного нежилого  
строения по адресу: г. Уфа, Кировский район, ул.  
Ленина, д.5, корп.3**

**Заказчик:** Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»

**Исполнитель:** ООО «Агран-бизнес оценка»

**Дата оценки:** 05 сентября 2022 г.

**Дата составления отчета:** 05 сентября 2022 г.

**г. Уфа - 2022 г.**

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

На основании Договора 22/301=04 от 05.09.2022 г. оценщик произвел оценку рыночной стоимости арендной платы за пользование 1 кв. метром площади помещений отдельно стоящего трехэтажного нежилого строения, расположенного по адресу: г. Уфа, Кировский район, ул. Ленина, д.5, корп.3.

Целью оценки является расчет рыночной стоимости объекта для заключения договора аренды по объекту оценки.

Развернутая характеристика оцениваемого объекта приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете. Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости объекта, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки №1 (ФСО №1), №2 (ФСО №2), №3 (ФСО №3), утвержденных приказом Минэкономразвития РФ №297-299 от 20.05.2015 г. соответственно; ФСО №7 (утв. Приказом от 25.09.2014 г. №611), действующим законодательством РФ, а также в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков»; Единым Кодексом профессиональной этики оценщиков.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость арендной платы по состоянию на 05 сентября 2022 года с учетом округления составляет:

Подход к оценке	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.	Удельный вес
Затратный подход	не применялся	0%
Сравнительный подход	1 267,61	100%
Доходный подход	не применялся	0%
<b>Согласованная рыночная стоимость, руб.</b>	<b>1 268,00</b>	<b>100%</b>

Рыночная стоимость арендной ставки составляет:

Наименование и местонахождение объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Рыночная стоимость 1 кв.м. в месяц, руб. с НДС	Рыночная стоимость 1 кв.м. в месяц, руб., без НДС	Рыночная стоимость 1 кв.м. в год, руб., с НДС	Рыночная стоимость 1 кв.м. в год, руб., без НДС	Рыночная стоимость арендной платы за объект (годовая), с НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы за объект (годовая), без НДС, руб.
Респ. Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Ленина, д.5/3	4 062,90	1 268,00	1 056,67	15 216,00	12 680,00	61 821 086,40	51 517 572,00

В соответствии с заданием на оценку итоговый результат рыночной стоимости оцениваемого объекта определен без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

Если у Вас возникнут вопросы по оценке, по методике или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, Директор  
ООО «Агран-бизнес оценка»

\_\_\_\_\_/Оганесов С. Р./

Оценщик

\_\_\_\_\_/Смирнова Е. Б.

Таблица 10.2.2

№ п/п	Наименование корректировки	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Местоположение		Респ. Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Ленина, д.5/3	Башкортостан респ., Уфа, ул. Цюрупы, 30	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Гафури, 25	Республика Башкортостан, Уфа, Верхнеторговая пл., 6
2	Цена аренды	руб./кв.м	-	1 688,31	1 500,00	1 600,00
3	Площадь	кв.м	4 062,90	77,00	80,00	127,00
4	Условия рынка (время продажи)		05 сентября 2022 года	04 сентября 2022 г.	11 августа 2022 г.	05 сентября 2022 г.
4.1.	корректировка			1	1	1
4.2.	скорректированная цена			1 688,31	1 500,00	1 600,00
5	Скидка на торг			Предложение	Предложение	Предложение
5.1.	величина корректировки	в %		14,00%	14,00%	14,00%
	величина корректировки	в руб.		236,36	210,00	224,00
5.2.	скорректированная цена	руб./кв.м		1 451,95	1 290,00	1 376,00
7	Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7.1.	корректировка			не производилась	не производилась	не производилась
8	Условия аренды		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8.1.	корректировка			не производилась	не производилась	не производилась
<b>Качественные и количественные корректировки</b>						
	Коммунальные услуги			не включены	не включены	не включены
		в %		0,00%	0,00%	0,00%
		в руб.		0,00	0,00	0,00
				1 451,95	1 290,00	1 376,00
9	Состояние объекта		Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Требуется косметический ремонт	Без отделки
9.1.	корректировка	в %		0,00%	12,00%	26,00%
	Величина корректировки	в руб.		0,00	154,80	357,76
9.2.	скорректированная цена			1 451,95	1 444,80	1 733,76
10	Корректировка на конструктивное решение		Кирпич	Перекрытия - Железобетонные блоки, железобетонные панели, кирпич	Перекрытия - Железобетонные блоки, железобетонные панели, кирпич	Перекрытия - Железобетонные блоки, железобетонные панели, кирпич

10.1.	корректировка	в %		0,00%	0,00%	0,00%
	величина корректировки	в руб.		0,00	0,00	0,00
10.2.	скорректированная цена			1 451,95	1 444,80	1 733,76
11	Корректировка на площадь		4 062,90	77,00	80,00	127,00
11.1.	Группа		от 1500 кв.м.	от 50 до 125 кв.м.	от 50 до 125 кв.м.	125-300 кв.м.
11.2.	корректировка	в %		-15,00%	-15,00%	-12,00%
	величина корректировки	в руб.		-217,79	-216,72	-208,05
11.3.	скорректированная цена			1 234,16	1 228,08	1 525,71
12	Корректировка на инженерные коммуникации		Все	все	все	все
12.1.	Корректировка	в %		0,00%	0,00%	0,00%
	величина корректировки	в руб.		0,00	0,00	0,00
12.2.	скорректированная цена			1 234,16	1 228,08	1 525,71
13	Корректировка на тип объекта		Здание	помещение, четвертый этаж	помещение, первый этаж	помещение, третий этаж
13.1.	корректировка	в долях		-7,00%	-7,00%	-7,00%
		в руб.		-86,39	-85,97	-106,80
13.2.	скорректированная цена			1 147,76	1 142,11	1 418,91
	Корректировка на этаж		Здание (принято как первый этаж)	помещение, четвертый этаж	помещение, первый этаж	помещение, третий этаж
	корректировка			3,00%	0,00%	3,00%
	величина корректировки			34,43	0,00	42,57
	скорректированная цена			1 182,20	1 142,11	1 461,48
14	Наличие отдельного входа		Есть	Нет	Есть	Нет
14.1.	корректировка	в долях		4,00%	0,00%	4,00%
	величина корректировки	в руб.		45,91	0,00	56,76
14.2.	скорректированная цена	в руб.		1 228,11	1 142,11	1 518,23
15	Корректировка на местоположение		В непосредственной близости от основных людских потоков, выход на красную линию	В непосредственной близости от основных людских потоков, выход на красную линию	В непосредственной близости от основных людских потоков, выход на красную линию	В непосредственной близости от основных людских потоков, выход на красную линию
15.1.	корректировка	в долях		0,00%	0,00%	0,00%
	величина корректировки	в руб.		0,00	0,00	0,00

15.2.	скорректированная цена			1 228,11	1 142,11	1 518,23
16	Корректировка на назначение		Административное	Административное	Административное	Административное
16.1.	корректировка	в %		0,00%	0,00%	0,00%
	величина корректировки	в руб.		0,00	0,00	0,00
16.2.	скорректированная цена			1 228,11	1 142,11	1 518,23
Расчет весовых коэффициентов						
17	Суммарная корректировка руб	2 284,31		620,89	667,49	995,93
18	Доля корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок			0,27	0,29	0,44
19	Коэффициент ( 1/доля аналога в сумме корректировок)	9,39		3,68	3,42	2,29
20	Вес аналога ( деления коэффициента каждого аналога на сумму коэффициентов)			0,39	0,36	0,24
21	<b>Средневзвешенная стоимость арендной ставки, руб./кв. м</b>			<b>1 267,61</b>		
22	<b>Расчетная величина стоимости, с учетом округления</b>			<b>1 268,00</b>		