

# **ООО «ОценкаПро»**

**ОТЧЕТ №018/47-22**

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

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 26 декабря 2022г.

Дата составления отчета: 26 декабря 2022г.

**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 №41 от 21.12.2022 года произведена оценка рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 26.

Развернутая характеристика объекта оценки произведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться обособленно, а только в сочетании с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

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

| № п/п | Наименование      | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.                               | в т.ч. НДС (20%), руб. |
|-------|-------------------|-------------------|----------------------|--|------------------------|
| 1     | нежилое помещение | 02:55:010805:1041 | 201,2                | 7 403 000<br>(Семь миллионов четыреста три тысячи) рублей            | 1 233 833,33           |
| 2     | нежилое помещение | 02:55:010805:1048 | 131,3                | 4 831 000<br>(Четыре миллиона восемьсот тридцать одна тысяча) рублей | 805 166,67             |

Все расчеты произведены в соответствии с требованиями: Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон); Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» утверждённые приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

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 №41 от 21.12.2022 года

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объекты оценки:

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

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

### 1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

| № п/п | Наименование      | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.                               | в т.ч. НДС (20%), руб. |
|-------|-------------------|-------------------|----------------------|--|------------------------|
| 1     | нежилое помещение | 02:55:010805:1041 | 201,2                | 7 403 000<br>(Семь миллионов четыреста три тысячи) рублей            | 1 233 833,33           |
| 2     | нежилое помещение | 02:55:010805:1048 | 131,3                | 4 831 000<br>(Четыре миллиона восемьсот тридцать одна тысяча) рублей | 805 166,67             |

### 1.4 Дата оценки

26 декабря 2022 г.

### 1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 018/47-22 от 26 декабря 2022г.

### 1.6 Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения

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

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

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 2.1 Объект оценки

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

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

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

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

Право собственности

### Ограничения (обременения) этих прав

Сведения о заключенных долгосрочных договорах аренды, залогах и прочих обременениях не предоставлены, и при проведении оценки не выявлены. Сведения о залогах, других обременениях не предоставлены.

## 2.2 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации через аукцион

## 2.3 Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

## 2.4 Вид стоимости

Рыночная стоимость

## 2.5 Предпосылки стоимости

Предпосылки определения рыночной стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

## 2.6 Дата оценки

26 декабря 2022 г.

## 2.7 Специальные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

## 2.8 Иные существенные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

## 2.9 Ограничения оценки

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

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

## 2.10 Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

## 2.11 Указание на форму составления отчета об оценке

На бумажном носителе и в форме электронного документа PDF формата.

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

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

## 2.13 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Нет необходимости.

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

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

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

| № | Адрес | Кадастровый номер | Право на объект | Выписка из ЕГРН | Балансовая стоимость |
|---|-------|-------------------|-----------------|-----------------|----------------------|
|---|-------|-------------------|-----------------|-----------------|----------------------|

|   |   |                   |   |                                   |              |
|---|---|-------------------|---|-----------------------------------|--------------|
| 1 | Респ.Башкортостан, г. Уфа,<br>ул. Кавказская, д. 26 | 02:55:010805:1041 | Хозяйственное ведение, №<br>02:55:010805:1041-<br>02/101/2018-1 от 07.06.2018 | 14.12.2022 №<br>99/2022/511725527 | 8 693 552,25 |
| 2 | Респ.Башкортостан, г. Уфа,<br>ул. Кавказская, д. 26 | 02:55:010805:1048 | Хозяйственное ведение, №<br>02:55:010805:1048-<br>02/101/2017-1 от 01.08.2017 | 14.12.2022 №<br>99/2022/511732111 | 5 745 198,67 |

**2.16 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.**

Оцениваемые права на объект оценки – право собственности.  
Ограничения (обременения) права – не выявлено.

### **2.17 Анализ достаточности и достоверности информации**

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

**2.18 Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют**

Осмотр производился по месту расположения объекта оценки лично оценщиком, внешне визуально, с использованием цифрового фотоаппарата, без разборки агрегатов и узлов.

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

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

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

**Собственник** – Республика Башкортостан.

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

**Оценщик:** Тухватуллин Тимур Динарович, действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков», рег. № 007088 от 28.12.2010г., диплом «О профессиональной переподготовке» ПП № 091118 от 29.02.2008 г., свидетельство о повышении квалификации №348/2011 от 05.03.2011 г, стаж работы оценщиком 15 лет. Профессиональная ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в СПАО "РЕСО-Гарантия", полис №922/2260318170 от 14.09.2022 г. сроком с 03.12.2022 г. по 02.12.2023 г. на сумму 30 000 000 руб. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», № 020845-000 руб. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №020844-1 от 11.06.2021 г., сроком действия до 11.06.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка бизнеса» №026569-3 от 28.07.2021 г., сроком действия до 28.07.2024 г. Адрес 450103, г. Уфа, ул. Софьи Перовской, д. 13/4, кв. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ttd2008@mail.ru.

### **Сведения о независимости оценщика**

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не

интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета 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

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)"

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.

Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

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                       | 02:55:010805:1041  |
| Год постройки                           | 2014   |
| Площадь, кв.м.                          | 201,2  |
| Этаж/этажность                          | цокольный № 1 / 17 (фактически 1 этаж)   |
| Местоположение объекта оценки           | РБ, Г. Уфа, ул. Кавказская, д. 26  |
| Балансовая стоимость, руб.              | 8 693 552,25   |
| 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     |
|                        | монолитный каркас с заполнением                    | хорошее     |
| Стены и перегородки    | наружных стен газосиликатными блоками и утеплением |             |
| Перекрытия             | ж/б сборные  | хорошее     |
| Крыша                  | плоская рулонная                                   | хорошее     |
| Полы                   | бетонные   | хорошее     |
| Проемы                 | пластиковые  | хорошее     |
| Отделка                | без отделки  | треб.ремонт |
| Электроосвещение       | проводка скрытая                                   | хорошее     |

|               |                        |         |
|---------------|------------------------|---------|
| Отопление     | центральное            | хорошее |
| Водоснабжение | централизованное       | хорошее |
| Канализация   | сброс в городскую сеть | хорошее |

Источник: тех.паспорт, визуальный Осмотр

Таблица 2. Характеристика объекта оценки

|   |  |
|---|--|
| Общая характеристика                    | нежилое помещение  |
| Кадастровый номер                       | 02:55:010805:1048  |
| Год постройки                           | 2014   |
| Площадь, кв.м.                          | 131,3 кв.м.  |
| Этаж/этажность                          | 1 / 17   |
| Местоположение объекта оценки           | РБ, Г. Уфа, ул. Кавказская, д. 26  |
| Балансовая стоимость, руб.              | 5 745 198,67руб.   |
| Правообладатель (хозяйственное ведение) | Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3. |

**Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта**

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

Источник: тех.паспорт, визуальный Осмотр

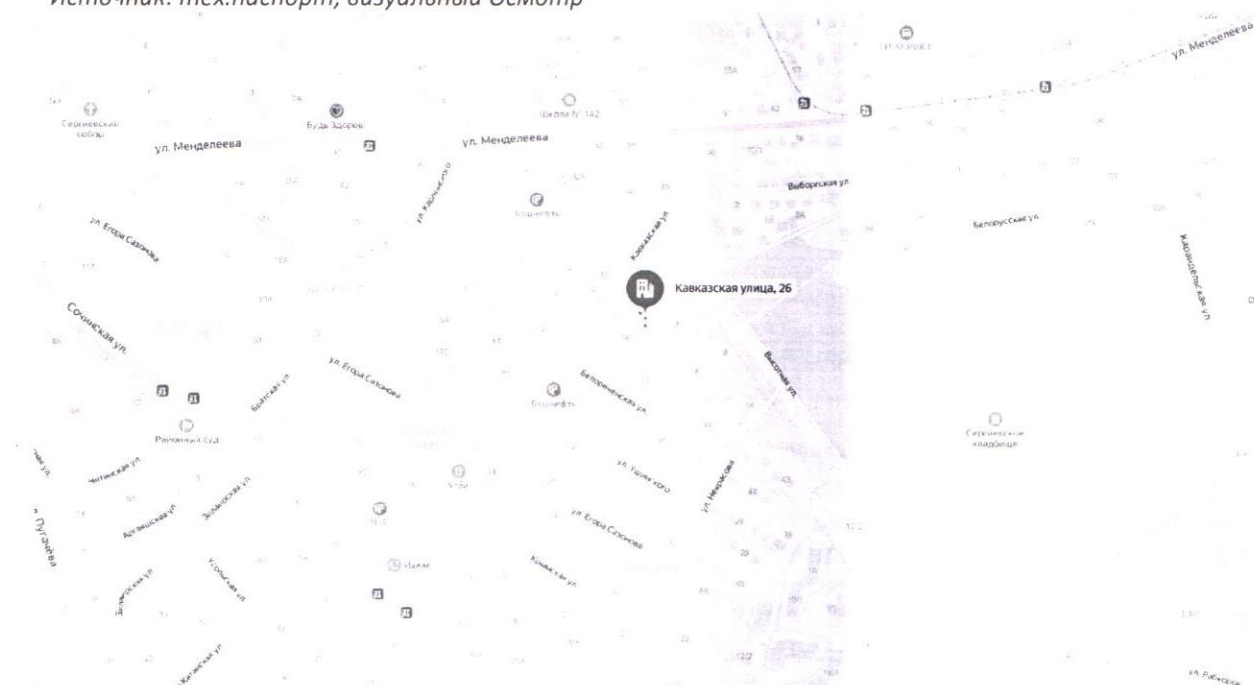


Рис. 1. Местоположение объекта оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

| № п/п | Местоположение   | Наименование | Описание   | Общая площадь, кв.м. | Цена предложения, руб. | Источник информации, дата публикации, конт. телефон                          |
|-------|--|--------------|--|----------------------|------------------------|--|
| 1     | Уфа, ул. Менделеева, 10  | помещение    | Отдельный вход с торца дома. Всегда есть парковочные места. Место тихий центр. Большое помещение, окна высоко. Свободная планировка. Свой санузел и комната для душа или свободного назначения. Отопление отдельно от жилых квартир, для офисов своя болерная. Высокие потолки. Можно использовать под склад, офис, центры йоги, физподготовки, хостел, швейную мастерскую, склад. Нешумное производство. Удобные подъездные пути. Рядом Набережная, мечети, церкви, ФСС, магазин, в доме паркинг - можно арендовать.  | 143,7                | 5 909 000              | <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 14.12.2022, 8-987-090-04-22 |
| 2     | Уфа, Высотная ул., 12/4  | помещение    | Продается помещение свободного назначения по адресу: г. Уфа, ул. Высотная, д. 12/4: 319,2 кв.м смешанная планировка 2 входа 2 санузла высота помещения 3,4 м есть возможность разделить на 2 части с отдельными входами свободная парковка на 50 авто широкие рекламные возможности на красной линии со стороны ул. Ураксина Помещение подойдет под офис, клинику, детский центр и т.д.  | 319,2                | 18 000 000             | <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 15.12.2022, 8-917-750-57-84 |
| 3     | Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Высотная ул., 12/1                      | помещение    | Продам офисное помещение 270,2 кв.м в Зеленой роще, ул Высотная 12/1* высота помещения 2,8 м* цокольный этаж с полноценными окнами, в некоторых помещениях с витражными окнами* автономное газовое отопление* широкие рекламные возможности на фасаде помещения* 3 входа* в т.ч. помещение 20 кв.м с отдельным входом и санузлом* 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!   | 270,20               | 13 000 000             | <a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a> , 18.12.2022, 8-908-350-45-91   |
| 4     | Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Кавказская ул., 6/8 | помещение    | Продается офисное помещение по адресу: г.Уфа, Кировский район ул. Кавказская 6/8.Технические характеристики:Назначение: Офисное помещение. Площадь: Общая 205.9 кв.м., в том числе: 1 этаж - 89,2 кв.м цоколь - 116.7 кв.м. План помещения: Преимущественно свободный Этаж: первый Вход на уровне 1 этажа Высота потолка: цоколь - 2,5 метра Входная группа: Отдельный вход с торца здания Отделка: Получистовая Коммуникации: Центральные Паркинг: Перед фасадом здания Дополнительные характеристики: Местоположение: Расположен в южной части города Уфы Окружение: ТСК "Сочинский", магазин Автозапчастей сеть супермаркетов "Ярмарка" | 205,00               | 9 270 000              | <a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a> , 22.12.2022, 8-917-450-92-11   |

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 |



|   |  |                                |  |   |
|---|--|--------------------------------|--|---|
| <b>Цена за 1 кв.м., руб.</b>                                    | <b>41 120,4</b>  | <b>56 391,0</b>                | <b>48 112,5</b>  | <b>45 219,5</b>   |
| Цена объекта, руб.  | 5 909 000  | 18 000 000                     | 13 000 000   | 9 270 000   |
| <b>Право на объект</b>  | <b>право собственности</b>                                 | <b>право собственности</b>     | <b>право собственности</b>                                     | <b>право собственности</b>  |
| Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %          | 0,0%   | 0,0%                           | 0,0%   | 0,0%  |
| Откорректированная цена, руб.                                   | 41 120,4   | 56 391,0                       | 48 112,5   | 45 219,5  |
| <b>Условия финансирования</b>                                   | <b>рыночные</b>  | <b>рыночные</b>                | <b>рыночные</b>  | <b>рыночные</b>   |
| Корректировка   | 0,0%   | 0,0%                           | 0,0%   | 0,0%  |
| Откорректированная цена, руб.                                   | 41 120,4   | 56 391,0                       | 48 112,5   | 45 219,5  |
| <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.                                   | 41 120,4   | 56 391,0                       | 48 112,5   | 45 219,5  |
| <b>Условия продажи</b>  | <b>цена предложения</b>                                    | <b>цена предложения</b>        | <b>цена предложения</b>  | <b>цена предложения</b>   |
| Корректировка на торг, %  | -10,0%   | -10,0%                         | -10,0%   | -10,0%  |
| Откорректированная цена, руб.                                   | 37 008,4   | 50 751,9                       | 43 301,3   | 40 697,6  |
| <b>Местоположение объекта</b>                                   | <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, 10</b> | <b>Уфа, Высотная ул., 12/4</b> | <b>Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Высотная ул., 12/1</b> | <b>Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Кавказская ул., 6/8</b> |
| <b>Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города</b> | <b>0,81</b>  | <b>0,81</b>                    | <b>0,81</b>  | <b>0,81</b>   |
| Корректировка %   | 0,0%   | 0,0%                           | 0,0%   | 0,0%  |
| Откорректированная цена, руб.                                   | 37 008,4   | 50 751,9                       | 43 301,3   | 40 697,6  |
| <b>Расположение относительно красной линии</b>                  | <b>нет</b>   | <b>нет</b>                     | <b>нет</b>   | <b>нет</b>  |
| Корректировка, %  | 0,00%  | 0,00%                          | 0,00%  | 0,00%   |
| Откорректированная цена, руб.                                   | 37 008,4   | 50 751,9                       | 43 301,3   | 40 697,6  |
| <b>Площадь, кв.м.</b>   | <b>201,2</b>   | <b>319,2</b>                   | <b>270,2</b>   | <b>205,0</b>  |
| Корректировка, руб.   | 1  | 1,11                           | 1  | 1   |
| Корректировка, %  | 0%   | 11%                            | 0%   | 0%  |
| Откорректированная цена, руб.                                   | 37 008,4   | 56 334,6                       | 43 301,3   | 40 697,6  |
| <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.                                   | 37 008,4   | 56 334,6                       | 43 301,3   | 40 697,6  |
| <b>Этаж расположения</b>  | <b>1</b>   | <b>1</b>                       | <b>цоколь</b>  | <b>1,цоколь</b>   |
| Корректировка, %  | 19%  | 0%                             | 19%  | 0%  |
| Откорректированная цена, руб.                                   | 44 039,9   | 56 334,6                       | 51 528,5   | 40 697,6  |
| <b>Отдельный вход</b>   | <b>Да</b>  | <b>Да</b>                      | <b>Да</b>  | <b>Да</b>   |
| Корректировка, %  | 0%   | 0%                             | 0%   | 0%  |
| Откорректированная цена, руб.                                   | 44 039,9   | 56 334,6                       | 51 528,5   | 40 697,6  |

|   | без отделки   | без отделки  | стандарт       | стандарт       | треб. косм. ремонт |
|---|---------------|--------------|----------------|----------------|--------------------|
| <b>Состояние объекта</b>  |               |              | <b>-21,00%</b> | <b>-21,00%</b> | <b>-11,00%</b>     |
| Корректировка на площадь  | 0,00%         | 0,00%        | 44 504,3       | 40 707,5       | 36 220,8           |
| Откорректированная цена, руб.                                       | 29,0%         | 29,0%        | 42,0%          | 50,0%          | 21,0%              |
| <b>Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг</b> | <b>1,00</b>   | <b>0,265</b> | <b>0,235</b>   | <b>0,216</b>   | <b>0,284</b>       |
| <b>Удельный вес</b>   | <b>9,2%</b>   |              |                |                |                    |
| <b>Коэффициент вариации</b>   | <b>41 208</b> |              |                |                |                    |
| <b>Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.</b>                         |               |              |                |                |                    |

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5.1 Расчетная таблица сравнительным подходом

| Наименование      | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб. | Рыночная стоимость объекта, руб. |
|-------------------|-------------------|----------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| нежилое помещение | 02:55:010805:1041 | 201,20         | 41 208                               | 8 291 120                        |
| нежилое помещение | 02:55:010805:1048 | 131,30         | 41 208                               | 5 410 656                        |

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, конг. тел.                      |
|-------|---|--------------|--|---------------------|--------|----------------------|-----------------|--|
|       |   |              |  | не входят           | входят |                      |                 |  |
| 1     | Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Кавказская ул., 26 | помещение    | СДАМ ВАМ ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 59 кв.м, УЛ.КАВКАЗСКАЯ, 26.ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД, РЕКЛАМНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ.Удобная локация, Комфортные условияСтоимость аренды 55000 руб, коммунальные платежи дополнительноРядом располагаются улицы Менделеева. Сочинская, Кувькина  | не входят           | входят | 59                   | 932,2           | <a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a> , 25.12.2022, 8-917-430-89-92   |
| 2     | Уфа, ул. Бехтерева, 6                                   | помещение    | Сдается помещение в новом престижном ЖК СИМВОЛ площадь 43,5 м2 отдельная входная группа, 2 этаж Отделка предчистовая, под ремонт предоставляются арендные каникулы В данном доме открыт магазин Эвридей, скоро будут открыты: кофейня, салон мебели, Озон, магазин деликатесов и паб хорошо подойдет под услуги, салон или офис Звоните! | не входят           | входят | 43,5                 | 750,0           | <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 02.12.2022, 8-917-470-61-97 |
| 3     | Уфа, Кавказская ул., 24/1                               | помещение    | 2-х этажное помещение, состоит из нескольких помещений, имеет 2 входа, просторная стоянка для автомобилей, отдельный вход со стороны дороги, есть разгрузочная площадка. Возможна перепланировка помещений под ваш запрос. Аренда возможна для любого рода деятельности, кафе, аптеки, магазина, склада, офиса, медцентра и т.д.         | не входят           | входят | 245                  | 600,0           | <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 10.12.2022, 8-919-610-38-44 |
| 4     | Уфа, Кавказская ул., 6/12                               | помещение    | Сдается офис кабинетной планировки с хорошей транспортной доступностью в Зеленой роще.Рядом остановка транспорта "Некрасова" и мечеть "Ихлас".- площадь 70 кв.м;- отдельный вход;- офисный ремонт; 2 кабинета;- несколько сан/узлов;Ремонт, условия и каникулы обсуждаются при встрече, звоните!   | не входят           | входят | 70                   | 750,0           | <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 12.12.2022, 8-950-930-23-95 |

Источники 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.д.) | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| Цена за 1 кв.м. , руб.                         | 932,2            | 750,0            | 932,2            | 750,0            | 600,0            | 750,0            | 750,0            | 750,0            |
| Цена объекта, руб.                             | не входят        | не входят        | не входят        | не входят        | не входят        | не входят        | не входят        | не входят        |
| Право на объект                                | 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%                            |
| Откорректированная цена, руб.                                   | 932,2   | 750,0  | 600,0                        | 750,0                           |
| <b>Условия финансирования</b>                                   | <b>рыночные</b>   | <b>рыночные</b>  | <b>рыночные</b>              | <b>рыночные</b>                 |
| Корректировка %   | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%                         | 0,0%                            |
| Откорректированная цена, руб.                                   | 932,2   | 750,0  | 600,0                        | 750,0                           |
| <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.                                   | 932,2   | 750,0  | 600,0                        | 750,0                           |
| Условия продажи   | цена предложения  | цена предложения   | цена предложения             | цена предложения:               |
| <b>Корректировка на торг, %</b>                                 | <b>-9,0%</b>  | <b>-9,0%</b>   | <b>-9,0%</b>                 | <b>-9,0%</b>                    |
| Откорректированная цена, руб.                                   | 848,3   | 682,5  | 546,0                        | 682,5                           |
| <b>Местоположение объекта</b>                                   | <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Кавказская, д. 26</b> | <b>Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Кавказская ул., 26</b> | <b>Уфа, ул. Бехтерева, 6</b> | <b>Уфа, Кавказская ул. 6/12</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.                                   | 848,3   | 682,5  | 546,0                        | 682,5                           |
| <b>Площадь, кв.м.</b>   | <b>201,2</b>  | <b>43,5</b>  | <b>245,0</b>                 | <b>70,0</b>                     |
| Корректировка, руб.   | 0,97  | 0,95   | 1                            | 0,97                            |
| Корректировка, %  | -3%   | -5%  | 0%                           | -3%                             |
| Откорректированная цена, руб.                                   | 822,9   | 648,4  | 546,0                        | 662,0                           |
| <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.                                   | 822,9   | 648,4  | 546,0                        | 662,0                           |
| <b>Этаж расположения</b>  | <b>1</b>  | <b>2</b>   | <b>1</b>                     | <b>1</b>                        |
| Корректировка, %  | 0%  | 3%   | 0%                           | 0%                              |
| Откорректированная цена, руб.                                   | 822,9   | 667,8  | 546,0                        | 662,0                           |
| Отдельный вход  | да  | да   | да                           | да                              |
| Корректировка, %  | 0%  | 0%   | 0%                           | 0%                              |
| Откорректированная цена, руб.                                   | 822,9   | 667,8  | 546,0                        | 662,0                           |
| <b>Состояние объекта</b>  | <b>без отделки</b>  | <b>без отделки</b>   | <b>без отделки</b>           | <b>стандарт</b>                 |
| Корректировка на площадь  | <b>-21,00%</b>  | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b>                 | <b>-21,00%</b>                  |
| Откорректированная цена, руб.                                   | 650,1   | 667,8  | 546,0                        | 523,0                           |

|  |       |       |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг |       |       | 17,0% | 9,0%  | 33,0% |
| Удельный вес   | 1,00  | 0,250 |       | 0,250 | 0,250 |
| Коэффициент вариации   | 12,2% |       |       |       |       |
| Средневзвешенная ставка за 1 кв.м руб.                       | 596,7 |       |       |       |       |

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10.1 Расчет арендной ставки

| № п/п | Наименование      | Площадь, кв.м. | Арендная ставка за 1 кв.м./мес, руб. |
|-------|-------------------|----------------|--------------------------------------|
| 1     | нежилое помещение | 201,20         | 596,7                                |
| 2     | нежилое помещение | 131,30         | 596,7                                |

Таблица 11. Расчет годового валового дохода

| № п/п         | Вид арендуемой единицы | Площадь единицы, м2 | Кол-во единиц i-го вида | Кол-во платежей в году | Месячная арендная плата, руб/м2 | Годовая арендная плата, руб/м2 | Уд. вес, %    |
|---------------|------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------|
|               |                        |                     |                         |                        |                                 |                                |               |
| 1             | нежилое помещение      | 201,20              | 1                       | 12                     | 596,7                           | 1 440 583                      | 60,5%         |
| 2             | нежилое помещение      | 131,30              | 1                       | 12                     | 596,7                           | 940 102                        | 39,5%         |
| <b>Итого:</b> |                        |                     |                         |                        |                                 | <b>2 380 685,2</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       |  | 2024       |  | 2025       |  | 2026       |  | 2027       |  | 2028       |  | 2029       |  | 2030       |  | 2031       |  | 2032       |  | 2033       |  | 2034       |  | 2035       |  | 2036       |  | 2037       |  | 2038       |  | 2039       |  | 2040 |  |
| 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        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  |      |  |
| Темпы роста, %   | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5        |  | 3,5  |  |
| Потенциальный валовый доход ( PGI ), руб                       | 2 380 685  |  | 2 464 009  |  | 2 550 250  |  | 2 639 508  |  | 2 731 891  |  | 2 827 507  |  | 2 923 570  |  | 3 020 088  |  | 3 117 264  |  | 3 214 499  |  | 3 311 782  |  | 3 409 115  |  | 3 506 448  |  | 3 603 781  |  | 3 701 114  |  | 3 798 447  |  | 3 895 780  |  | 3 993 113  |  |      |  |
| Рыночная рента, руб  | 2 380 685  |  | 2 464 009  |  | 2 550 250  |  | 2 639 508  |  | 2 731 891  |  | 2 827 507  |  | 2 923 570  |  | 3 020 088  |  | 3 117 264  |  | 3 214 499  |  | 3 311 782  |  | 3 409 115  |  | 3 506 448  |  | 3 603 781  |  | 3 701 114  |  | 3 798 447  |  | 3 895 780  |  | 3 993 113  |  |      |  |
| 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%     |  | -12,5%     |  | -12,5%     |  | -12,5%     |  | -12,5%     |  | -12,5%     |  | -12,5%     |  |      |  |
| Эффективный валовый доход ( EGI ), руб                         | 2 083 100  |  | 2 156 008  |  | 2 231 468  |  | 2 309 570  |  | 2 390 405  |  | 2 474 069  |  | 2 556 733  |  | 2 639 508  |  | 2 722 283  |  | 2 805 058  |  | 2 887 833  |  | 2 970 608  |  | 3 053 383  |  | 3 136 158  |  | 3 218 933  |  | 3 301 708  |  | 3 384 483  |  | 3 467 258  |  |      |  |
| Операционные расходы ( OE), руб                                | 471 375,67 |  | 487 873,82 |  | 504 949,41 |  | 522 622,64 |  | 540 914,43 |  | 559 846,43 |  | 579 778,43 |  | 599 710,43 |  | 619 642,43 |  | 639 574,43 |  | 659 506,43 |  | 679 438,43 |  | 699 370,43 |  | 719 302,43 |  | 739 234,43 |  | 759 166,43 |  | 779 098,43 |  | 799 030,43 |  |      |  |
| Чистый операционный доход ( NOI ), руб                         | 1 611 724  |  | 1 668 134  |  | 1 726 519  |  | 1 786 947  |  | 1 849 490  |  | 1 914 222  |  | 1 978 954  |  | 2 043 686  |  | 2 108 418  |  | 2 173 150  |  | 2 237 882  |  | 2 302 614  |  | 2 367 346  |  | 2 432 078  |  | 2 496 810  |  | 2 561 542  |  | 2 626 274  |  | 2 691 006  |  |      |  |
| Ставка дисконтирования   | 17,26%     |  | 17,26%     |  | 17,26%     |  | 17,26%     |  | 17,26%     |  | 17,26%     |  | 17,26%     |  | 17,26%     |  | 17,26%     |  | 17,26%     |  | 17,26%     |  | 17,26%     |  | 17,26%     |  | 17,26%     |  | 17,26%     |  | 17,26%     |  | 17,26%     |  | 17,26%     |  |      |  |
| Коэффициент текущей стоимости                                  | 0,923      |  | 0,788      |  | 0,672      |  | 0,573      |  | 0,488      |  | 0,411      |  | 0,341      |  | 0,278      |  | 0,222      |  | 0,171      |  | 0,125      |  | 0,083      |  | 0,046      |  | 0,014      |  | 0,004      |  | 0,001      |  | 0,000      |  | 0,000      |  |      |  |
| Текущая стоимость денежных потоков                             | 1 488 386  |  | 1 313 730  |  | 1 159 569  |  | 1 023 498  |  | 903 395    |  | 798 292    |  | 703 189    |  | 618 086    |  | 542 983    |  | 477 880    |  | 412 777    |  | 357 674    |  | 302 571    |  | 247 468    |  | 192 365    |  | 137 262    |  | 82 159     |  | 27 056     |  |      |  |
| Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года | 4 876 591  |  | 4 876 591  |  | 4 876 591  |  | 4 876 591  |  | 4 876 591  |  | 4 876 591  |  | 4 876 591  |  | 4 876 591  |  | 4 876 591  |  | 4 876 591  |  | 4 876 591  |  | 4 876 591  |  | 4 876 591  |  | 4 876 591  |  | 4 876 591  |  | 4 876 591  |  | 4 876 591  |  | 4 876 591  |  |      |  |
| Рыночная стоимость объекта, руб                                | 10 765 170 |  | 10 765 170 |  | 10 765 170 |  | 10 765 170 |  | 10 765 170 |  | 10 765 170 |  | 10 765 170 |  | 10 765 170 |  | 10 765 170 |  | 10 765 170 |  | 10 765 170 |  | 10 765 170 |  | 10 765 170 |  | 10 765 170 |  | 10 765 170 |  | 10 765 170 |  | 10 765 170 |  | 10 765 170 |  |      |  |

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 12.1 Расчет стоимости в рамках доходного подхода

| № п/п        | Наименование      | Площадь, кв.м. | Уд. вес, % | Стоимость объекта в рамках ДП, руб. |
|--------------|-------------------|----------------|------------|-------------------------------------|
|              |                   |                |            |                                     |
| 2            | нежилое помещение | 131,30         | 39,5%      | 4 251 028                           |
| <b>Итого</b> |                   |                |            | <b>10 765 170</b>                   |

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

По рис. 2. определен диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов) – он составил  $\pm 30\%$ .

Анализ показателя качества модели приведен в табл. 13.

Таблица 13. Анализ качества модели

| Параметр   | Подход к оценке                    |                                    |                                   |
|--|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
|  | затратный                          | сравнительный                      | доходный                          |
| Качество исходной информации по параметрам расчета               | фактические и оценочные показатели | фактические и оценочные показатели | оценочные и прогнозные показатели |
| Количество параметров в расчетной модели                         | низкая                             | низкая                             | низкая                            |
| Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели | специфика не выявлена              | специфика не выявлена              | специфика не выявлена             |
| Качество модели  | 1,2                                | 1,2                                | 1,2                               |

Итоговый анализ диапазонов, определение интервала величины рыночной стоимости могут быть представлены в виде, показанном в табл. 14

Таблица 14 Анализ диапазонов стоимости по подходам (помещения подвала)

| Параметр  | Подход к оценке   |               |          |
|---|---|---------------|----------|
|   | затратный   | сравнительный | доходный |
| Результат расчета, руб./кв.м.                           | не применялся   | 41 208        | 32 376   |
| 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   | 36 263        | 28 491   |
| Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{max}$ ), руб. | не применялся   | 46 153        | 36 262   |
| Существенность отличий                                  | Отличия не <b>существенны</b> : разница между результатом, полученным в рамках сравнительного подхода и результатом, полученным в рамках доходного подхода составляет 21,43%, результат сравнительного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученной доходным подходом |               |          |
| Анализ и установление причин расхождений                | <i>Данные отличия возникают по причине не развитости рынка коммерческой недвижимости в г. Уфа. Однако 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   | 201,20        | не применялся          | 8 291 120                  | 6 514 142             | 7 402 631                           |
| 2     | нежилое помещение   | 131,30        | не применялся          | 5 410 656                  | 4 251 028             | 4 830 842                           |
|       | <b>Итого</b>        | <b>332,50</b> |                        | <b>13 701 776</b>          | <b>10 765 170</b>     | <b>12 233 473</b>                   |

Источник: расчеты Оценщика

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

| № п/п | Наименование      | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.                               | в т.ч. НДС (20%), руб. |
|-------|-------------------|-------------------|----------------------|--|------------------------|
| 1     | нежилое помещение | 02:55:010805:1041 | 201,2                | 7 403 000<br>(Семь миллионов четыреста три тысячи) рублей            | 1 233 833,33           |
| 2     | нежилое помещение | 02:55:010805:1048 | 131,3                | 4 831 000<br>(Четыре миллиона восемьсот тридцать одна тысяча) рублей | 805 166,67             |

#### 15. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из ЕГРН (копии)
2. Технический паспорт (копия)
3. Справка о балансовой стоимости (копии)

#### 16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

| № | Наименование, вид данных                                    | Чем или кем устанавливаются                                | Источник получения        |
|---|---|--|---------------------------|
| 1 | Количественные и качественные характеристики объекта оценки | Технический паспорт, выписки из ЕГРН, бух. справка (копии) | ГУП ФЖС РБ                |
| 5 | Безрисковая процентная ставка                               | ГКО-ОФЗ Банк России  | Интернет www.cbr.ru       |
| 6 | Аналоги для определения цен на объекты недвижимости         | СМИ  | www.avito.ru, ufa.cian.ru |
| 7 | Аналоги для определения ставок арендной платы               | СМИ  | www.avito.ru ufa.cian.ru  |
| 8 | Тарифы страховых компаний                                   | ОАО "Росгосстрах"  | Интернет www.rgs.ru       |

Отчет подготовил \_\_\_\_\_ Тухватуллин Т.Д.

Другие специалисты к выполнению данной работы не привлекались.







02 55 010805 1041 (1).JPG





02 55 010805 1041 (22).jpg





общий вид (5).JPG

