

ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ №018/42-22

**об оценке рыночной стоимости
нежилых помещений, расположенных
по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа,
р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 21 ноября 2022г.

Дата составления отчета: 21 ноября 2022г.

г. Уфа –2022г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №21/387=04 от 29.11.2021г. заявка №37 от 31.10.2022 года произведена оценка рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа, Р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6.

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, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6, определенная по состоянию на 21 ноября 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	02:55:020503:3597	52,30	725 000 (Семьсот двадцать пять тысяч рублей)	120 833,33
2	нежилое помещение	02:55:020503:2040	154,70	2 215 000 (Два миллиона двести пятнадцать тысяч) рублей	369 166,67

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 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 №37 от 31.10.2022г.

1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – нежилые помещения, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6 подробное описание в разделе 6 «Описание объекта оценки».

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6, определенная по состоянию на 21 ноября 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	02:55:020503:3597	52,30	725 000 (Семьсот двадцать пять тысяч рублей)	120 833,33
2	нежилое помещение	02:55:020503:2040	154,70	2 215 000 (Два миллиона двести пятнадцать тысяч) рублей	369 166,67

1.4 Дата оценки

21 ноября 2022 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 018/42-22 от 21 ноября 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

Нежилые помещения, расположенные по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	нежилое помещение	02:55:020503:3597	52,30
2	нежилое помещение	02:55:020503:2040	154,70

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, сервитутах и прочих обременениях не предоставлены, и при проведении оценки не выявлены. Сведения о притязаниях других лиц не предоставлены.

2.2 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов недвижимости 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

21 ноября 2022 г.

2.7 Специальные допущения

Отсутствуют

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, содержащейся 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.

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.
1	нежилое помещение	Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6	02:55:020503:3597	52,30	296 244,83
2	нежилое помещение	Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6	02:55:020503:2040	154,70	876 272,94

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

№ п/п	Наименование	Выписка из ЕГРН	Технический паспорт
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:020503:3597	29.10.2022 № 99/2022/502316237	инв.№343412 по состоянию на 13.11.1999г.

2	нежилое помещение кад.№ 02:55:020503:2040	29.10.2022 № 99/2022/502330871	технический план по состоянию на 14.03.2013
---	--	-----------------------------------	--

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.

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 №922/2031260892 от 14.09.2021 сроком с 03.12.2021 по 02.12.2022 г. на сумму 30 000 000 руб. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», № 020845-2 от 11.06.2021 г., сроком действия до 11.06.2024 г., 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 является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200

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	02:55:020503:3597	
Год постройки	1999	
Площадь, кв.м.	52,3	
Этаж	цокольный	
Местоположение объекта оценки	РБ, Г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6	
Балансовая стоимость, руб.	296 244,83	
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/б	хорошее
Стены	кирпич	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Полы	бетонные,линолеум	стертости, сколы
Проемы	металлич.,деревянные	полотна осели, приборы повреждены

Отделка	шт-ка, окраска	следы загрязнения, повреждения, сколы, трещины требуется замена отделки
Подведенные коммуникации	отопление, водоснабжение, электроосвещение	удовлетворительное

Источник: документы, визуальный Осмотр

Таблица 2. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	нежилое помещение
Кадастровый номер	02:55:020503:2040
Год постройки	1999
Площадь, кв.м.	154,7
Этаж	цокольный
Местоположение объекта оценки	РБ, Г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6
Балансовая стоимость, руб.	876 272,94
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/б	хорошее
Стены	кирпич	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Полы	бетонные, линолеум, кафель	стертости, сколы
Проемы	металлич., деревянные, пластиковые	полотна осели, приборы повреждены
Отделка	шт-ка, окраска, кафель	следы загрязнения, повреждения, сколы, требуется косметич.ремонт
Подведенные коммуникации	отопление, водоснабжение, электроосвещение	удовлетворительное

Источник: документы, визуальный Осмотр



Рис. 1. Местоположение объекта оценки

Таблица 3. 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, улица Достоевского, 45	помещение	Продается подвальное коммерческое помещение по адресу: ул. Достоевского, д. 45, вход с подъезда жилого дома. Имеется вся проектная узаконенная документация для устройства входной группы на Красную линию. В помещении вода, электричество, канализация, вентиляция. Возможно под любой вид деятельности. Сидели арендаторы (букмекерская контора, типография, бухгалтерия). Сейчас пусто, требуется ремонт. Один собственник. Чистая продажа. Удобное месторасположение. Рядом улицы: Революционная, Карла Маркса, Мустая Карима, Ленина, Гоголя, Ивана Якутова. Рассмотрим обмен на квартиру, офис и другие варианты. Ипотека возможна. При необходимости можем помочь с оформлением ипотеки по сниженным ставкам. Звоните, расскажу подробнее.	136,0	2 599 000	www.avito.ru , 28.10.2022, 8-987-251-59-27
2	Уфа, ул. Комарова, 32/1	помещение	Продается нежилое помещение, 212 кв м, в цокольном этаже, есть окна, раньше была спортшкола, все коммуникации, высота потолков 2,5 метра, пол бетонный, стены оштукатурены но требуют обновления, есть возможность сделать вход на красную линию, проект имеется. При расселении 1 этажа можно увеличить площадь вдвое	212,0	3 500 000	www.avito.ru , 18.10.2022, 8-987-240-73-3
3	Уфа, пр-т Октября, 3	помещение	Преимуществом данного помещения является хорошая транспортная доступность, большое количество парковочных мест, высокая проходимость. Данное помещение подойдет под склад, торговую площадь, под различные квесты, киберспорт и много другого. Площадь: 252,9 кв.м. Возможна аренда 120 руб./кв.м	252,90	3 700 000	www.avito.ru , 13.10.2022, 8-917-490-64-94
4	Уфа, улица Авроры, 5/10	помещение	Продам отопляемое помещение свободного назначения! В помещении своя отдельная входная группа. Помещение 272,5 м2, идеально подойдет как под складское помещенные так и под офисное, можно и под производство. В помещенные 2 шт, Санузла. Есть возможность сделать душ. Все комнаты изолированы. Площадь вся полезная, коридоров мало. Отдельная входная группа даст круглосуточный доступ. Одна половина помещения, комнаты с окнами. На придомовой территории стоят шлагбаумы, всегда есть парковочные места.	272,5	4 750 000	www.avito.ru , 18.10.2022, 8-986-700-76-59

Источник информации: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Тип объекта	Помещение	помещение	помещение	помещение	помещение

Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена за 1 кв.м. , руб.		19 110,3	16 509,4	14 630,3	17 431,2
Цена объекта, руб.		2 599 000	3 500 000	3 700 000	4 750 000
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		19 110,3	16 509,4	14 630,3	17 431,2
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи (маркетинговое время)		6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		19 110,3	16 509,4	14 630,3	17 431,2
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Откорректированная цена, руб.		16 243,8	14 033,0	12 435,7	14 816,5
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6	Уфа, улица Достоевского, 45	Уфа, ул. Комарова, 32/1	Уфа, пр-т Октября, 3	Уфа, улица Авроры, 5/10
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города	0,81	0,89	0,81	0,89	0,81
Корректировка %		-9,0%	0,0%	-9,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		14 783,6	14 033,0	11 317,9	14 816,5
Площадь, кв.м.	52,3	136,0	212,0	252,9	272,5
Корректировка, руб.		1,15	1,15	1,15	1,15
Корректировка, %		15%	15%	15%	15%
Откорректированная цена, руб.		17 001,2	16 138,0	13 015,6	17 039,0
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		17 001,2	16 138,0	13 015,6	17 039,0
Этаж расположения	цоколь	подвал	цоколь	подвал	цоколь
Корректировка, %		3%	0%	3%	0%
Откорректированная цена, руб.		17 511,2	16 138,0	13 406,1	17 039,0
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		17 511,2	16 138,0	13 406,1	17 039,0
Состояние объекта	без отделки	без отделки	треб.косм.ремонт	без отделки	стандарт
Корректировка на площадь		0,00%	-11,00%	0,00%	-21,00%
Откорректированная цена, руб.		17 511,2	14 362,8	13 406,1	13 460,8

Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		42,0%	41,0%	42,0%	51,0%
Удельный вес	1,00	0,254	0,256	0,254	0,237
Коэффициент вариации	13,2%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	14 705,5				
Рыночная стоимость объекта, руб.	769 099				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Тип объекта	Помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена за 1 кв.м. , руб.		19 110,3	16 509,4	14 630,3	17 431,2
Цена объекта, руб.		2 599 000	3 500 000	3 700 000	4 750 000
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		19 110,3	16 509,4	14 630,3	17 431,2
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи (маркетинговое время)		6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		19 110,3	16 509,4	14 630,3	17 431,2
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Откорректированная цена, руб.		16 243,8	14 033,0	12 435,7	14 816,5
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6	Уфа, улица Достоевского, 45	Уфа, ул. Комарова, 32/1	Уфа, пр-т Октября, 3	Уфа, улица Авроры, 5/10
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города	0,81	0,89	0,81	0,89	0,81
Корректировка %		-9,0%	0,0%	-9,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		14 783,6	14 033,0	11 317,9	14 816,5
Площадь, кв.м.	154,7	136,0	212,0	252,9	272,5
Корректировка, руб.		1	1	1	1
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		14 783,6	14 033,0	11 317,9	14 816,5
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение

Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		14 783,6	14 033,0	11 317,9	14 816,5
Этаж расположения	цоколь	подвал	цоколь	подвал	цоколь
Корректировка, %		3%	0%	3%	0%
Откорректированная цена, руб.		15 227,1	14 033,0	11 657,5	14 816,5
Доступ к объекту	ограничен	свободен	свободен	свободен	свободен
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		15 227,1	14 033,0	11 657,5	14 816,5
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		15 227,1	14 033,0	11 657,5	14 816,5
Состояние объекта	треб.косм.ремонт	без отделки	треб.косм.ремонт	без отделки	стандарт
Корректировка на площадь		13,00%	0,00%	13,00%	-10,00%
Откорректированная цена, руб.		17 206,7	14 033,0	13 172,9	13 334,9
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		40,0%	15,0%	40,0%	25,0%
Удельный вес	1,00	0,222	0,292	0,222	0,264
Коэффициент вариации	13,0%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	14 362,9				
Рыночная стоимость объекта, руб.	2 221 947				

Источник: расчеты Оценщика

Этаж расположения	аналог				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1 00	1 05	1 36	1 39
	2 этаж и выше	0 95	1 00	1 29	1 33
	цоколь	0 74	0 77	1 00	1 03
	подвал	0 72	0 75	0 97	1 00

Рис.6 корректировка на этаж расположения

Корректировка на наличие отдельной входной группы не проводилась, все объекты сопоставимы.

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, σ - 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 37 вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Удельный вес

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

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

где U_v - удельный вес аналога

I - абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов

Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки составила:

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Рыночная стоимость в рамках СП, руб.
1	нежилое помещение кад.№02:55:020503:3597	52,30	769 099
2	нежилое помещение кад.№02:55:020503:2040	154,70	2 221 947

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.

- S1 - премия за риск инвестирования средств.
S2 - премия за низкую ликвидность объектов недвижимости.
S3- премия за риск вложения в недвижимость.

Таблица 6. Расчет ставки дисконтирования

Безрисковая процентная ставка i , %	9,26
Компенсация за риск вложения, %	4,00
Компенсация за низкую ликвидность, %	4,63
Компенсация за риск владения, %	0,05
Ставка дисконта, %	17,94

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 9,26%, Расчеты бескупонной доходности осуществляются ММВБ на основании результатов торгов ОФЗ по методике, разработанной совместно с Банком России по данным ЦБ РФ 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	0	1	4	3	1	0	0	0	0
Взвешенный итог	0	0	3	16	15	6	0	0	0	0
Сумма							40			
Количество факторов							10			
Средневзвешенное значение							4,00			

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, поправку на инвестиционный риск принимаем в размере 4%.

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 9,26%, которую условно можно принять в качестве минимальной базовой нормы доходности, потери в течении 6 месяцев составят 4,63%.

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 диапазоне¹ 0,04%-0,06%. Данная поправка должна учитывать все возможные страховые случаи. Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии². 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

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_{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 60 лет.

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, %	9,26
Компенсация за риск, %	4,00
Компенсация за низкую ликвидность, %	4,63
Премия за инвестиционный менеджмент, %	0,05
Норма отдачи Yo, %	17,94000

¹ Прайс-листы ОАО "Росгосстрах", ОАО "Страховая компания "Зенит", ОАО "Ренессанс страхование".

² С учетом вида использования.

Норма возврата капитала (метод Инвуда), %	0,00085
Ставка капитализации по методу Инвуда	17,94085
Норма возврата капитала (метод Хоскальда), %	0,04448
Ставка капитализации по методу Хоскальда	17,98448
Норма возврата капитала (метод Ринга), %	1,6575
Ставка капитализации по методу Ринга	19,59746
Среднее значение ставки капитализации	18,5076%

Источник: расчеты Оценщика

Определим чистый операционный доход от сдачи объекта в аренду

Таблица 9. Подбор аналогов для расчета величины арендной ставки

№ п/п	Местоположение	Наименование	Описание	Коммунальные услуги	Общая площадь, кв.м.	цена за 1 кв.м.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Уфа, ул. Рихарда Зорге, 76	помещение	Сдается цоколь в жилом массиве. Площадь 197 м2. Отдельный вход + пожарный выход свежий ремонт. Сауна, душ, 2 с/у. Рядом с парком им Гафури, в элитном жилом массиве. Парковка!	не входят	197	400,0	www.avito.ru , 25.10.2022, 8-917-470-61-97
2	Уфа, ул. Софьи Перовской, 29	помещение	Сдается в аренду цокольное помещение (подвальное помещение). Площадь 140 кв. м. Помещение с отдельным входом, старца здания. Есть все коммуникации, зона разгрузки, вентиляция. В помещении требуется косметический ремонт. Помещение расположено в многоквартирном новом доме. Рядом магазины, резидент отель, много новых домов. Возможно под сауну, компьютерный клуб, хостел. Высота 2,7-2,9 м. Арендная ставка 300 рублей/ кв.м. Коммунальные платежи не входят в арендную ставку. Возможны каникулы на время ремонта. Показ по предварительной записи! Эксперт по недвижимости Анна	не входят	140	300,0	www.avito.ru , 05.11.2022, 8-917-370-22-57
3	Уфа, Высотная ул., 12/4	помещение	Сдам офисное помещение по ул. Высотной, д. 12/4 - Общая площадь от 125 до 340 кв.м - Цокольный этаж - Высота помещения 3,2 м - Смешанная планировка, 2 санузла - Отдельная входная группа, запасной выход - Получистовая отделка - Коммуникации центральные, вентиляция, кондиционеры, локальная сеть - Большая парковка на прилегающей территории - Выделенная электрическая мощность 35 кВт. Южная часть города. Густонаселенный жилой массив. Звоните, отвечу на все Ваши вопросы!	не входят	125	300,0	www.avito.ru , 20.10.2022, 8-917-370-10-77
4	Уфа, р-н Советский, ул. Цюрупы, 149	помещение	Аренда цокольного помещения. Адрес: Цюрупы 149. Площадь: 107.3 м2. Объект расположен на цокольном этаже, 5 этажного жилого дома. Помещение имеет 2 входа, 1 вход через подъезд. 2 вход непосредственно с улицы - парковка - место под вывеску - полноценные окна - понятная локация. Подойдет под размещение склада, типографии, копировального центра, офиса, склада или иного заведения. Звоните!	не входят	107,3	363,5	www.cian.ru , 19.10.2022, 8-960-805-98-99

Источник информации: СМИ

Таблица 10. Расчетная таблица помещений

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Тип объекта	Помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Дополнительная информация (коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена за 1 кв.м., руб.		400,0	300,0	300,0	363,5

Цена объекта, руб.		не входят	не входят	не входят	не входят
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		400,0	300,0	300,0	363,5
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи (маркетинговое время)		6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		400,0	300,0	300,0	363,5
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Откорректированная цена, руб.		344,0	258,0	258,0	312,6
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6	Уфа, ул. Рихарда Зорге, 76	Уфа, ул. Софьи Перовской, 29	Уфа, Высотная ул., 12/4	Уфа, р-н Советский, ул. Цюрупы, 149
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		344,0	258,0	258,0	312,6
Площадь, кв.м.	52,3	197,0	140,0	125,0	107,3
Корректировка, руб.		1,03	1,03	1,03	1
Корректировка, %		3%	3%	3%	0%
Откорректированная цена, руб.		354,3	265,7	265,7	312,6
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		354,3	265,7	265,7	312,6
Этаж расположения	цоколь	цоколь	подвал	цоколь	цоколь
Корректировка, %		0%	5%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		354,3	279,0	265,7	312,6
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		354,3	279,0	265,7	312,6
Состояние объекта	без отделки	стандарт	треб.косм.ремонт	без отделки	треб.косм.ремонт
Корректировка на площадь		-21,00%	-11,00%	0,00%	-11,00%
Откорректированная цена, руб.		279,9	248,3	265,7	278,2
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		38,0%	33,0%	17,0%	25,0%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250

Коэффициент вариации	5,4%
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	267,98

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 11. Расчетная таблица помещений

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Тип объекта	Помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена за 1 кв.м. , руб.		400,0	300,0	300,0	363,5
Цена объекта, руб.		не входят	не входят	не входят	не входят
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		400,0	300,0	300,0	363,5
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи (маркетинговое время)		6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		400,0	300,0	300,0	363,5
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Откорректированная цена, руб.		344,0	258,0	258,0	312,6
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6	Уфа, ул. Рихарда Зорге, 76	Уфа, ул. Софьи Перовской, 29	Уфа, Высотная ул., 12/4	Уфа, р-н Советский, ул. Цюрупы, 149
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		344,0	258,0	258,0	312,6
Площадь, кв.м.	154,7	197,0	140,0	125,0	107,3
Корректировка, руб.		1	1	1	0,97
Корректировка, %		0%	0%	0%	-3%
Откорректированная цена, руб.		344,0	258,0	258,0	303,2
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		344,0	258,0	258,0	303,2
Этаж расположения	цоколь	цоколь	подвал	цоколь	цоколь
Корректировка, %		0%	5%	0%	0%

Откорректированная цена, руб.		344,0	270,9	258,0	303,2
Красная линия	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		344,0	270,9	258,0	303,2
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		344,0	270,9	258,0	303,2
Состояние объекта	треб.косм.ремонт	стандарт	треб.косм.ремонт	без отделки	треб.косм.ремонт
Корректировка на площадь		-10,00%	0,00%	13,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		309,6	270,9	291,5	303,2
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		24,0%	19,0%	27,0%	17,0%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	5,8%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	293,76				

Источник: расчеты Оценщика

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1 00	1 03	1 11	1 17
	2 этаж и выше	0 97	1 00	1 08	1 14
	цоколь	0 90	0 93	1 00	1 05
	подвал	0 85	0 88	0 95	1 00

Рис.11 корректировки на этаж

Корректировка на наличие отдельной входной группы не проводилась, все объекты сопоставимы.

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:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (18)$$

где V - искомый показатель, σ - 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 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.

Таким образом, рыночная величина ставки аренды составляет на дату оценки:

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Месячная арендная плата, руб/м2
1	нежилое помещение кад.№02:55:020503:3597	52,30	268,0
2	нежилое помещение кад.№02:55:020503:2040	154,70	293,8

Таблица 12. 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.№02:55:020503:3597	52,30	1	12	268,0	168 181	23,6%
2	нежилое помещение кад.№02:55:020503:2040	154,70	1	12	293,8	545 330	76,4%
Итого:		207,0				713 511,1	100,0%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 13. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Тип использования объекта	1	2	3	4	5	6
Года	2022	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный
Темпы роста, %	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Потенциальный валовый доход (PGI), руб	713 511	738 484	764 331	791 082	818 770	847 427
Потери аренд. платы из-за вакансий и неплатежей, %	-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%
Эффективный валовый доход (EGI), руб	577 944	598 172	619 108	640 777	663 204	686 416
Операционные расходы (OE), руб	127 718,48	132 188,63	136 815,23	141 603,76	146 559,89	151 689,49
Чистый операционный доход (NOI), руб	450 225	465 983	482 293	499 173	516 644	534 727
Ставка дисконтирования	17,94%					
Коэффициент текущей стоимости	0,921	0,781	0,662	0,561	0,476	0,438
Текущая стоимость денежных потоков	414 572	363 813	319 270	280 180	245 876	
Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года						2 889 228
Текущая стоимость выручки от продажи	1 266 124					
Рыночная стоимость объекта, руб	2 889 835					

Источник: расчеты Оценщика

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДИАПАЗОНОВ СТОИМОСТЕЙ ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ ПОДХОДОВ, И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Объектом оценки являются нежилые помещения, расположенные по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, Р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6. Реализованы два подхода к оценке – сравнительный и доходный, от использования затратного подхода обоснованный отказ, в рамках подходов использовано по одному методу.

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

Таблица 14. 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. 15

Таблица 15 Анализ диапазонов стоимости по подходам

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб./кв.м.	не применялся	14 449	13 961
Диапазон стоимости по двум критериям, $\pm\%$	не применялся		20
Показатель качества модели, ед.	не применялся	1,2	1,2
Диапазон стоимости, $\pm\%$	не применялся	24	24
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	не применялся	10 982	10 610
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	не применялся	17 917	17 311
Существенность отличий	Отличия не существенны : разница между результатом, полученным в рамках сравнительного подхода и результатом, полученным в рамках доходного подхода составляет 3,38%, результат сравнительного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученной доходным подходом		
Анализ и установление причин расхождений	<i>Данные отличия несущественны и оценщик счел возможным согласовать между собой результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов.</i>		

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

- Объект оценки, рассматриваемые в данном отчете, 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 16. Согласование полученных результатов

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Затратный подход	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная стоимость руб. с НДС
Удельный вес			0,000	0,500	0,500	
1	нежилое помещение кад.№02:55:020503:3597	52,30	не применялся	769 099	681 162	725 130
2	нежилое помещение кад.№02:55:020503:2040	154,70	не применялся	2 221 947	2 208 673	2 215 310
Итого		207,00		2 991 046	2 889 835	2 940 440

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6, определенная по состоянию на 21 ноября 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	02:55:020503:3597	52,30	725 000 (Семьсот двадцать пять тысяч рублей)	120 833,33
2	нежилое помещение	02:55:020503:2040	154,70	2 215 000 (Два миллиона двести пятнадцать тысяч рублей)	369 166,67

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

1. Выписка из ЕГРН (копия)
2. Кадастровый 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.