

ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ №001/25-23

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

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 19 мая 2023г.
Дата составления отчета: 19 мая 2023г.

г. Уфа –2023г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №21/387=04 от 29.11.2021г. заявка №67 от 16.05.2023 года произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3, корп. 3.

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

Рыночная стоимость нежилого помещения кад.№ 02:55:020216:1939, площадью 174,3 кв.м., расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3, корп. 3, определенная по состоянию на 19 мая 2023 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 | 02:55:020216:1939 | 174,3 | 7 660 000 (Семь миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей | 1 276 666,67 |

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 №67 от 16.05.2023 года

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

| № п/п | Наименование | Адрес | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м. |
|-------|-------------------|--|-------------------|----------------------|
| 1 | нежилое помещение | Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3, корп. 3 | 02:55:020216:1939 | 174,3 |

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

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилого помещения кад.№ 02:55:020216:1939, площадью 174,3 кв.м., расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3, корп. 3, определенная по состоянию на 19 мая 2023 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 | 02:55:020216:1939 | 174,3 | 7 660 000 (Семь миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей | 1 276 666,67 |

1.4 Дата оценки

19 мая 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 001/25-23 от 19 мая 2023г.

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, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3, корп. 3 | 02:55:020216:1939 | 174,3 |

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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности, вид права - хозяйственное ведение

Ограничения (обременения) этих прав: иные ограничения (обременения) 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 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

19 мая 2023 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, 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 | Общая площадь, кв.м. |
|-------|-------------------|--|-------------------|----------------------|
| 1 | нежилое помещение | Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3, корп. 3 | 02:55:020216:1939 | 174,3 |

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, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3, корп. 3 | 02:55:020216:1939 | Хозяйственное ведение 02:55:020216:1939-02/101/2017-1 10.11.2017 15:45:14 | 10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-108137884 | 4 878 727,31 |

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 | 02:55:020216:1939 |
| Год постройки | 2012 |
| Площадь, кв.м. | 174,3 |
| Этаж/этажность | 1 |
| Местоположение объекта оценки | РБ, Г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3, корп. 3 |
| Балансовая стоимость, руб. | 4 878 727,31 |
| 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 | монолитный | хорошее | |
| Стены и перегородки | монолитный каркас, кирпичное заполнение | хорошее | |
| Перекрытия | монолитные ж/б | хорошее | |
| Крыша | плоская мягкая рулонная | хорошее | |
| Полы | бетонные | хорошее | |
| Проемы | окна пластиковые, вх.дверь-железная | хорошее | |
| Отделка | без отделки | треб.ремонт | |
| Электроосвещение | проводка скрытая | хорошее | |
| Отопление | центральное | хорошее | |
| Водоснабжение | централизованное | хорошее | |
| Канализация | сброс в городскую сеть | хорошее | |

Источник: тех.паспорт, визуальный Осмотр

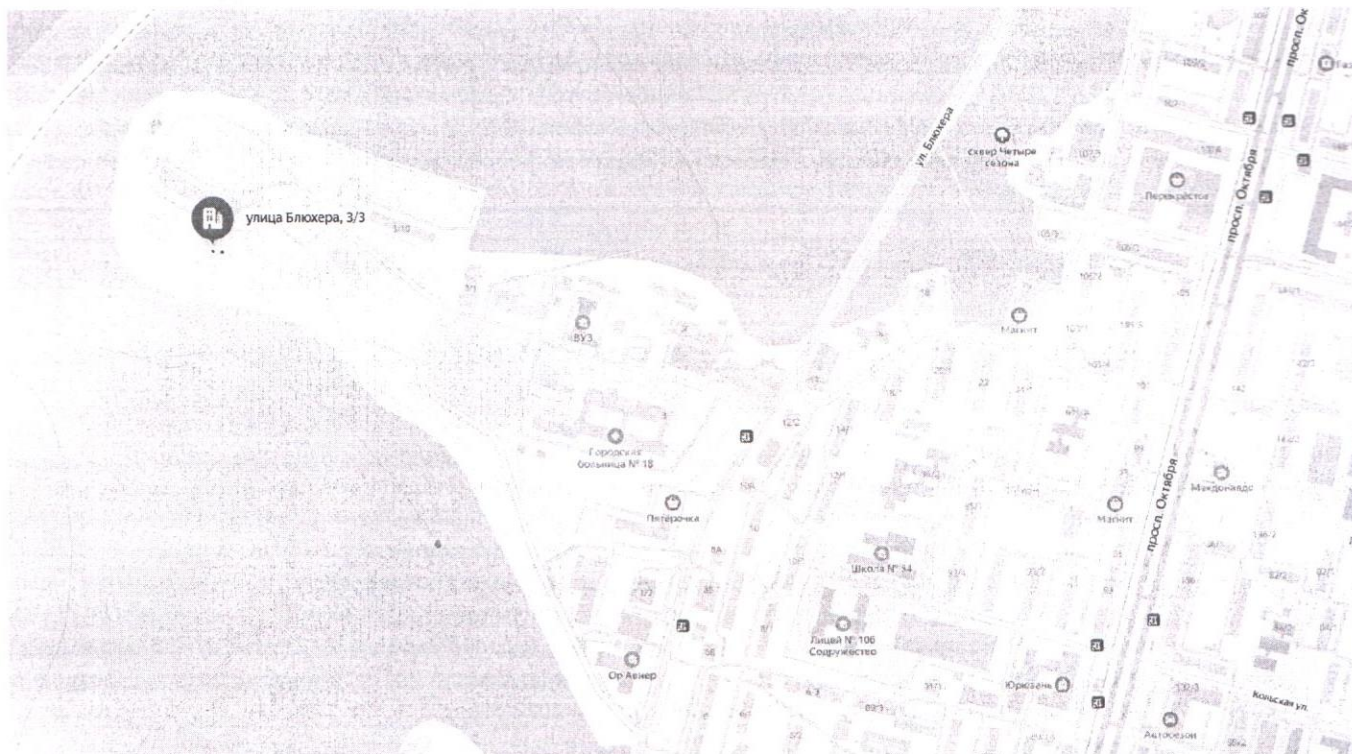


Рис. 1. Местоположение объекта оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Описание социально-экономических условий региона и местоположения объекта оценки

Объект расположен в г.Уфа Республики Башкортостан.

Уфа — город в России, столица субъекта страны — Республики Башкортостан, административный центр Уфимского района, в состав которого входит. Город республиканского значения, образует муниципальное образование город Уфа со статусом городского округа. Входит в число крупнейших экономических, культурных и научных центров Российской Федерации. Расположен на берегу реки Белой, при впадении в неё рек Уфы и Дёмы, на Прибельской увалисто-волнистой равнине, в 100 км к западу от хребтов Южного Урала. Лежит преимущественно в междуречье рек Белой и Уфы, на Уфимском полуострове. Площадь города составляет 707,93 км²^[5]. Протяженность с севера на юг 53,5 км, с запада на восток 29,8 км в самой широкой части^[6]. Уфа — пятый по протяженности город России после Волгограда, Сочи, Нового Уренгоя, Перми^{[7][8]}, и входит в пятёрку крупнейших по площади городов России. Уфа — самый просторный город-миллионер России: в 2010 году на одного жителя приходилось 698 м² городской территории.

Местное самоуправление

Органами местного самоуправления городского округа город Уфа являются:

- Совет городского округа город Уфа (Уфимский городской совет) является представительным органом муниципального самоуправления, формируется из 36 депутатов, избираемых на муниципальных выборах, срок полномочий — 4 года;
- Председатель Совета городского округа город Уфа — глава городского округа город Уфа избирается советом из числа депутатов совета, срок полномочий — 4 года;
- Администрация городского округа город Уфа (администрация города Уфы) является исполнительным органом местного самоуправления, её структура утверждается советом по представлению главы администрации;
- Глава администрации городского округа город Уфа осуществляет руководство администрацией на принципах единоначалия, назначается по контракту, который заключается по результатам конкурса, срок полномочий главы администрации ограничивается периодом осуществления полномочий совета соответствующего созыва.
- В рамках административно-территориального устройства, город Уфа состоит из 7 городских районов:^{[31][32]}
- Районам подчинены напрямую 2 сельских населённых пункта (д. Князево подчинена Калининскому району и д. Ветошниково - Ленинскому району), а также 5 сельсоветов (включающих 22 населённых пункта): Фёдоровский сельсовет подчинён Калининскому району, Искинский сельсовет - Кировскому району, Нагаевский сельсовет - Октябрьскому району, Новочеркасский и Турбаглинский сельсоветы -

Таблица 2. 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 | Башкортостан респ., Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. проспект Октября, ул. Блюхера, 1/3 | помещение | Продается нежилое помещение в отличном месте по ул. Блюхера, д. 1/3. Дом расположен в экологически чистом месте и в то же время в непосредственной близости с современными активно развивающимися комплексами, такими как "Парковый", "Зеленый берег", а также комплекс домов на Вертолетной площадке. Удобная парковка. Отдельная входная группа со двора. Возможно организовать дополнительную входную группу. Удобно использовать под офис, офис с складскими помещениями. Интересный вариант - использовать под жилое помещение с отдельным входом! | 150,5 | 8 900 000 | www.cian.ru , 13.05.2023, 8-986-970-82-64 |
| 2 | Башкортостан респ., Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. проспект Октября, ул. Блюхера, 3/8 | помещение | Продается помещение свободного назначения на 1 этаже 14-ти этажного жилого дома по адресу г. Уфа ул. Блюхера д. 3/8. Общая площадь - 122,2 кв.м. Помещение подойдет под небольшой магазин, косметологический или массажный кабинет, сервис центр, аптеку, кулинарию, хозяйственные товары, суши, швейное ателье и т.д. По ремонту: в трех помещениях покрашены стены, выложена напольная плитка, в остальных - полы залиты, на стенах цементная штукатурка. Хорошие парковочные возможности, коммуникации центральные. Все документы готовы, быстрый выход на сделку. Возникли вопросы, звоните. Доп. описание: улучшенная черновая отделка. Номер в базе: 8489580. | 122,2 | 6 990 000 | www.cian.ru , 17.05.2023, 8-917-041-66-29 |
| 3 | Республика Башкортостан, Уфа, Российская ул., 33/4 | помещение | Готовое помещение для видения вашего бизнеса. 120 кв. метров по адресу: г. Уфа Орджоникидзевский район, ул. Российская 33/4, 6 этаж. Восьмиэтажное офисное здание. Свежий ремонт. В помещении находится 7 кабинетов общей вместимостью до 30 человек. Удобно разведены розетки к каждому рабочему месту. Яркое и экономичное освещение при помощи светодиодных светильников. Белый натяжной потолок. Всё абсолютно новое. Повышенная укрепленность помещения – не смотря на 6-м этаж, на всех окнах установлены решётки металлические и жалюзи от солнца, двери металлические двойные с решеткой. В связи с этим возможно использовать помещение под специфичные виды деятельности, к примеру под охранное предприятие или под работу с большими денежными суммами или с дорогостоящим материальными и ценностями. Так же в наличии имеется туалетная комната, душ, кухня, стиральная машина, гардероб, укрепленное хранилище, видеонаблюдение, интернет, отдельно отведённое место для курения, холодильник, микроволновка. (большая лоджия 10 кв. метров). Здание находится в географическом центре Уфы. Круглосуточно охраняется. Удобная транспортная развязка, перед зданием большая бесплатная парковка на 200 машин, в здании имеется 2 лифта (грузовой и пассажирский) К зданию можно проехать как с улицы Российская, так и с Уфимского шоссе. Ближайшая остановка на Проспекте Октября – «Театр кукол» (10 минут пешком от офиса) и остановка на ул. Российская – «Смена» (5 минут пешком). Сейчас в офисе есть мебель, столы, стулья, шкафы, диваны. 15 столов, 7 шкафов, 20 стульев. ЛЕГКО КУПИТЬ: 1 собственник, без долгов и обременений наличные ипотека торг Гарантия юридической | 120,0 | 7 000 000 | www.avito.ru , 27.04.2023, 8-965-931-06-30 |

чистоты сделки от компании. Звоните. Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас.
Рады будем ответить на все ваши вопросы с 9:00 до 21:00.

| | | | | | | |
|---|---|-----------|---|------|-----------|--|
| 4 | Республика Башкортостан, Уфа, Глумилинская ул., 4 | помещение | Продаётся офисное помещение. Адрес: Глумилинская 4. ХАРАКТЕРИСТИКА: -1 этаж-79.5 кв.м.-Отделка получистовая.-потолки 3.3-Санузел 2шт.-Собственная входная группа-Место для рекламной вывески.ЛОКАЦИЯ:-Октябрьский район-ГлумилиноНАЗНАЧЕНИЕ:-Магазин-Клиентский офис-Отделение банка-Пункт выдачи заказов-Мед.анализы | 79,5 | 5 800 000 | www.avito.ru,10.05.2023,8-904-735-48-26 |
|---|---|-----------|---|------|-----------|--|

Источник информации: СМИ

Таблица 3. 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. | | 59 136,2 | 57 201,3 | 58 333,3 | 72 956,0 |
| Цена объекта, руб. | | 8 900 000 | 6 990 000 | 7 000 000 | 5 800 000 |
| Передаваемые имущественные права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 59 136,2 | 57 201,3 | 58 333,3 | 72 956,0 |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка,% | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 59 136,2 | 57 201,3 | 58 333,3 | 72 956,0 |
| Условия продажи | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка,% | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 59 136,2 | 57 201,3 | 58 333,3 | 72 956,0 |
| Условия рынка (срок экспозиции) | | 6 месяцев | 6 месяцев | 6 месяцев | 6 месяцев |
| Корректировка на дату продажи, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Откорректированная цена, руб. | | 59 136,2 | 57 201,3 | 58 333,3 | 72 956,0 |
| Условия продажи | | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| Корректировка на торг ,% | | -8,3% | -8,3% | -8,3% | -8,3% |
| Откорректированная цена, руб. | | 54 227,9 | 52 453,6 | 53 491,7 | 66 900,6 |
| Местоположение объекта | г Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул Блюхера, д 3, корп 3, номер на этаже 81 | Башкортостан респ., Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. проспект Октября, ул. Блюхера, 1/3 | Башкортостан респ., Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. проспект Октября, ул. Блюхера, 3/8 | Республика Башкортостан, Уфа, Российская ул., 33/4 | Республика Башкортостан, Уфа, Глумилинская ул., 4 |
| 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. | | 54 227,9 | 52 453,6 | 53 491,7 | 66 900,6 |
| Площадь, кв.м. | 174,3 | 150,5 | 122,2 | 120,0 | 79,5 |
| Корректировка, руб. | | 1 | 0,94 | 0,94 | 0,94 |
| Корректировка, % | | 0% | -6% | -6% | -6% |
| Откорректированная цена, руб. | | 54 227,9 | 49 306,4 | 50 282,2 | 49 680,4 |
| Тип объекта | | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 54 227,9 | 49 306,4 | 50 282,2 | 49 680,4 |
| Этаж расположения | 1 | 1 | 1 | 6 | 1 |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 4% | 0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 54 227,9 | 49 306,4 | 52 293,5 | 49 680,4 |
| Отдельный вход | да | да | да | нет | да |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 4% | 0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 54 227,9 | 49 306,4 | 54 385,2 | 49 680,4 |
| Состояние объекта | без отделки | стандарт | треб. косм. ремонт | стандарт | без отделки |
| Корректировка на площадь | | -16,00% | -7,00% | -16,00% | 0,00% |
| Откорректированная цена, руб. | | 45 551,4 | 45 854,9 | 45 683,6 | 49 680,4 |
| Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг | | 24,3% | 21,3% | 38,3% | 35,3% |
| Удельный вес | 1,00 | 0,265 | 0,274 | 0,226 | 0,235 |
| Коэффициент вариации | 4,3% | | | | |
| Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб. | 46 633,2 | | | | |
| Рыночная стоимость объекта, руб. | 8 128 159 | | | | |

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7. 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. Блюхера, 1/3 | помещение | СДАМ ВАМ ПОМЕЩЕНИЕ 148 кв.м, УЛ.БЛЮХЕРА, 1/3.ЦОКОЛЬ. выше находится Пятерочка.ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД, РЕКЛАМНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ, КРАСНАЯ ЛИНИЯ.ПРИТОЧНО-ВЫТЯЖНАЯ ВЕНТИЛЯЦИЯ.Доступ 24/7, Свободный план. СВЕЖИЙ РЕМОНТ.Стоимость аренды 800 руб/кв.м, КУ дополнительно.Рядом улицы: Российская, бульвар Славы, Проспект Октября, Кольская | не входят | 148,0 | 800,0 | www.avito.ru ,27.04.202 3,8-917-470-87-71 |
| 2 | Республика Башкортостан, Уфа, ул. Воинов-Интернационалистов, 7 | помещение | Новое помещение, подходит под любой вид деятельности. НОВЫЙ ЖК Республика , два дома сданы и заселены. Помещение находится на первом этаже, отдельный вход- самая проходимая часть, в будущем будет проходить центральная дорога соединяющая ул. Сипайловская и Российская,вдоль этого помещения. Идеально для парикмахерской, салона красоты , пив. Магазины и т.д, конкурентов нет. В доме уже есть красное и белое.Огромное число квартир и молодых семей. Возможен ремонт под арендатора, а также каникулы если сами произведете ремонт под себя. Три больших окна, два санузла | не входят | 51 | 960,8 | www.avito.ru ,15.05.202 3,8-917-460-16-01 |
| 3 | Уфа, Российская ул., 47/3 | помещение | Сдаём нежилое помещение в новом доме по адресу: г. Уфа, ул. Российская, д.47/3. Новый дом с открытой территорией. Заселен. Густо населенный район. Характеристики: - два входа: отдельный (со двора) и общий - 197 кв.м. - наличие парковки перед входом 2 этаж - наличие санузла - без отделки (возможны арендные каникулы) Аренда напрямую от собственника. По телефону проконсультирую о наличии поблизости компаний в интересующей Вас сфере. Организуем просмотр в удобное для Вас время. Пишите, звоните! Алия | не входят | 197 | 850,0 | www.avito.ru ,08.05.202 3,8-987-030-78-69 |
| 4 | Уфа, Российская ул., 47/3 | помещение | Сдаём нежилое помещение в новом доме по адресу: г. Уфа, ул. Российская, д.47/3. Новый дом с открытой территорией. Заселен. Густо населенный район. Характеристики: - два входа (отдельный и общий) - 89,7 кв.м.- наличие парковки перед входом - 1 этаж - наличие санузла - наличие входной группы - без отделки (возможны арендные каникулы) - есть рядом два складских помещения общей площадью 12 кв.м. (цена другая) Аренда напрямую от собственника. По телефону проконсультирую о наличии поблизости компаний в интересующей Вас сфере. Организуем просмотр в удобное для Вас время. Пишите, звоните! Алия | не входят | 89,7 | 1050,0 | www.avito.ru ,08.05.202 3,8-987-030-78-69 |

Источник информации: СМИ

Таблица 8. 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. | | 800,0 | 960,8 | 850,0 | 1 050,0 |
| 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. | | 800,0 | 960,8 | 850,0 | 1 050,0 |
| Передаваемые права | 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. | | 800,0 | 960,8 | 850,0 | 1 050,0 |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка,% | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Откорректированная ставка, руб. | | 800,0 | 960,8 | 850,0 | 1 050,0 |
| Условия продажи | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка,% | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Откорректированная ставка, руб. | | 800,0 | 960,8 | 850,0 | 1 050,0 |
| 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. | | 800,0 | 960,8 | 850,0 | 1 050,0 |
| Условия продажи | | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| Корректировка на торг ,% | | -7,4% | -7,4% | -7,4% | -7,4% |
| Откорректированная цена, руб. | | 740,8 | 889,7 | 787,1 | 972,3 |
| Местоположение объекта | г Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул Блюхера, д 3, корп 3, номер на этаже 81 | Уфа, ул. Блюхера, 1/3 | Республика Башкортостан, Уфа, ул. Воинов- Интернационалистов, 7 | Уфа, Российская ул., 47/3 | Уфа, Российская ул., 47 |
| Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,8 |
| Корректировка % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 740,8 | 889,7 | 787,1 | 972,3 |
| Площадь, кв.м. | 174,3 | 148,0 | 51,0 | 197,0 | 89,7 |
| Корректировка, руб. | | 0,94 | 0,94 | 1 | 0,94 |
| Корректировка, % | | -6% | -6% | 0% | -6% |
| Откорректированная цена, руб. | | 696,4 | 836,3 | 787,1 | 914,0 |
| Тип объекта | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещени |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 696,4 | 836,3 | 787,1 | 914,0 |

| | | | | | |
|---|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Этаж расположения | 1 | цоколь | 1 | 2 | 1 |
| Корректировка, % | | 28% | 0% | 4% | 0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 891,3 | 836,3 | 818,6 | 914,0 |
| Отдельный вход | да | да | да | да | да |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 891,3 | 836,3 | 818,6 | 914,0 |
| Состояние объекта | без отделки | стандарт | без отделки | без отделки | без отделки |
| Корректировка на площадь | | -27,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Откорректированная цена, руб. | | 650,7 | 836,3 | 818,6 | 914,0 |
| Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг | | 68,4% | 13,4% | 11,4% | 13,4% |
| Удельный вес | 1,00 | 0,250 | 0,250 | 0,250 | 0,250 |
| Коэффициент вариации | 13,8% | | | | |
| Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб. | 804,8 | | | | |

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9. Расчет годового валового дохода

| № п/п | Вид арендуемой единицы | Площадь единицы, м2 | Кол-во единиц i-го вида | Кол-во платежей в году | Месячная арендная плата, руб/м2 | Годовая арендная плата, руб/м2 | Уд. вес, % |
|---------------|---|---------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------|
| 1 | нежилое помещение кад.№02:55:020216:1939 | 174,30 | 1 | 12 | 804,8 | 1 683 363 | 100,0% |
| Итого: | | 174,3 | | | | 1 683 362,7 | 100,0% |

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

| Тип использования объекта | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Года | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Постпрогнозный |
| Темпы роста, % | 3,5 | 3,5 | 3,5 | 3,5 | 3,5 | 3,5 |
| Потенциальный валовый доход (PGI), руб | 1 683 363 | 1 742 280 | 1 803 260 | 1 866 374 | 1 931 697 | 1 999 307 |
| Рыночная рента, руб | 1 683 363 | 1 742 280 | 1 803 260 | 1 866 374 | 1 931 697 | 1 999 307 |
| Потери аренд. платы из-за вакансий и неплатежей, % | -12,5% | -12,5% | -12,5% | -12,5% | -12,5% | -12,5% |
| Эффективный валовый доход (EGI), руб | 1 472 942 | 1 524 495 | 1 577 853 | 1 633 078 | 1 690 235 | 1 749 394 |
| Операционные расходы (ОЕ), руб | 398 956,97 | 412 920,46 | 427 372,68 | 442 330,72 | 457 812,30 | 473 835,73 |
| Чистый операционный доход (NOI), руб | 1 073 985 | 1 111 575 | 1 150 480 | 1 190 747 | 1 232 423 | 1 275 558 |
| Ставка дисконтирования | 17,21% | | | | | |
| Коэффициент текущей стоимости | 0,924 | 0,788 | 0,672 | 0,574 | 0,489 | 0,452 |
| Текущая стоимость денежных потоков | 992 031 | 876 031 | 773 595 | 683 137 | 603 257 | |
| Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года | | | | | | 7 218 700 |
| Текущая стоимость выручки от продажи | 3 263 836 | | | | | |
| Рыночная стоимость объекта, руб | 7 191 887 | | | | | |

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 15. Согласование полученных результатов

| № п/п | Наименование | Площадь, м2 | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. | Итого рыночная стоимость руб. с НДС |
|-------|--|-------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| | Удельный вес | | 0,000 | 0,500 | 0,500 | |
| 1 | нежилое помещение кад.№02:55:020216:1939 | 174,3 | не применялся | 8 128 159 | 7 191 887 | 7 660 023 |

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилого помещения кад.№ 02:55:020216:1939, площадью 174,3 кв.м., расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3, корп. 3, определенная по состоянию на 19 мая 2023 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 | 02:55:020216:1939 | 174,3 | 7 660 000 (Семь миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей | 1 276 666,67 |

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.





