

ОТЧЕТ № 02-23-С

об оценке рыночной стоимости арендной платы за
1 кв. м нежилых помещений площадью 221,8 кв.м.
на цокольном этаже и 7,2 в техническом подполье
жилого дома по адресу: г. Уфа,
Орджоникидзевский район, ул. Дауга Юлтыя, д.12

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

Исполнитель: ООО «Агран-бизнес оценка»

Дата оценки: 18 мая 2023 г.

Дата составления отчета: 18 мая 2023 г.

г. Уфа - 2023 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

На основании Договора 23/121=04 от 18.05.2023 г. оценщик произвел оценку рыночной стоимости арендной платы за 1 кв. м нежилых помещений площадью 221,8 кв.м. на цокольном этаже и 7,2 в техническом подполье жилого дома по адресу: г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Даута Юлтыя, д.12.

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

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

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

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

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость арендной платы по состоянию на 18 мая 2023 года с учетом округления составляет:

Подход к оценке	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.	Удельный вес
Затратный подход	не применялся	0%
Сравнительный подход	485,00	100%
Доходный подход	не применялся	0%
Согласованная рыночная стоимость, руб.	485,00	100%

Рыночная стоимость арендной ставки составляет:

Наименование и местонахождение объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Рыночная стоимость 1 кв.м. в месяц, руб. с НДС	Рыночная стоимость 1 кв.м. в месяц, руб., без НДС	Рыночная стоимость 1 кв.м. в год, руб., с НДС	Рыночная стоимость 1 кв.м. в год, руб., без НДС	Рыночная стоимость арендной платы за объект (годовая), с НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы за объект (годовая), без НДС, руб.
Респ. Башкортостан, г. Уфа,	7,20	253,00	210,83	3 036,00	2 530,00	21 859,20	18 216,00
Орджоникидзевский район, ул. Даута Юлтыя, д. 12	221,80	493,00	410,83	5 916,00	4 930,00	1 312 168,80	1 093 474,00
Итого	229,00	485,00	404,17	5 820,00	4 850,00	1 334 028,00	1 111 690,00

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, Директор
ООО «Агран-бизнес оценка»


/Оганесов С. Р./

Оценщик


/ Смирнова Е. Б.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки, состав объекта оценки.	Нежилые помещения, технического подполья, цокольного/отдельно стоящего 16-ти этажного жилого дома Общая площадь 229,0 кв.м. Подробное описание объекта оценки приведено в п. 6 отчета.
Местоположение объекта:	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Даута Юлтыя, д.12
Основание для проведения оценки:	Договор № 23/121=04 от 18.05.2023 г.
Цели и задачи проведения оценки: Предполагаемое использование результатов оценки:	Целью оценки является определение рыночной стоимости ставки арендной платы за объект недвижимости. Задачей оценки является определение стоимости для заключения договора аренды по объекту оценки
Имущественные права на объект оценки:	Хозяйственное ведение. ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»
Документ, подтверждающий права собственности	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 16.05.2023 г., № КУВИ-001/2023-113027316 Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 16.05.2023 г № КУВИ-001/2023-113026956
Документ, содержащий технические характеристики объекта оценки	Технический паспорт составлен по состоянию на 16 марта 2011 года, инвентарный номер 503512
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.	Итоговый результат рыночной стоимости оцениваемого объекта определен без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта проводился 18.05.2023 года в присутствии собственника
Дата проведения оценки объекта оценки:	18 мая 2023 года
Дата составления отчета:	18 мая 2023 года
Срок проведения оценки:	18 мая 2023 года
Сведения о Заказчике оценки:	
Организационно-правовая форма и полное наименование:	ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001, тел. (347) 229-91-21
Юридический и фактический адреса:	450077, РБ, г.Уфа, ул. Ленина, д.5 корп. 3.
Сведения об Исполнителе:	
Организационно-правовая форма и полное наименование:	ООО «Агран-бизнес оценка»
Юридический и фактический адреса:	г.Уфа, ул.Кольцевая д.159/1 кв.61, Фактический адрес г. Уфа, ул.50 лет СССР д.30

Банковские реквизиты:	ИНН 0276081617 р/с 40702810529330001274 в ФИЛИАЛЕ "НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" к/с 30101810200000000824 БИК 042202824
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), Дата присвоения ОГРН	№ 1040204204732 от 06.02.2004 года, выданное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Октябрьскому району г. Уфы Республики Башкортостан.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. В ходе оценки затратный, доходный подходы не применялись.

Таблица 1.1.1

Наименование и местонахождение объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Рыночная стоимость 1 кв.м. в месяц, руб. с НДС	Рыночная стоимость 1 кв.м. в месяц, руб., без НДС	Рыночная стоимость 1 кв.м. в год, руб., с НДС	Рыночная стоимость 1 кв.м. в год, руб., без НДС	Рыночная стоимость арендной платы за объект (годовая), с НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы за объект (годовая), без НДС, руб.
Респ. Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Даута Юлтыя, д. 12	7,20	253,00	210,83	3 036,00	2 530,00	21 859,20	18 216,00
	221,80	493,00	410,83	5 916,00	4 930,00	1 312 168,80	1 093 474,00
Итого	229,00	485,00	404,17	5 820,00	4 850,00	1 334 028,00	1 111 690,00

1.2. Основание для оценки

Основание для проведения оценки: Договор № 23/121=04 от 18.05.2023 г.

Предмет Договора - Заказчик поручает, а Оценщик по поручению Заказчика обязуется оказывать услуги по определению рыночной стоимости имущества в соответствии с заданием на оценку (приложение № 1 к настоящему договору).

1.3. Задание на оценку

Объект оценки: рыночная стоимость арендной платы за 1 кв. м нежилых помещений площадью 221,8 кв.м. на цокольном этаже и 7,2 в техническом подполье жилого дома по адресу: г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Даута Юлтыя, д.12.

Имущественные права на объект оценки:

ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан». Хозяйственное ведение

Предполагаемое использование результатов оценки: Для заключения договора аренды по объекту оценки.

Цель оценки: определение рыночной стоимости арендной платы.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: Полученный результат рыночной стоимости объекта оценки действителен в целях указанных в Договоре № 23/121=04 от 18.05.2023 г. с учетом условий указанных в данном договоре. Результат оценки может быть использован только для целей указанных в отчете настоящего задания.

Вид стоимости: рыночная стоимость.

Дата оценки: 18 мая 2023 г.

Дата осмотра: 18 мая 2023 г.

Срок проведения оценки: семь дней со дня подписания задания на оценку.

Номер отчета: 02-23-С

Форма отчета: письменная, развернутая

9. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание имущественных прав на земельный участок.
Документы не представлены.

Описание земельного участка. Территория и границы объекта недвижимости

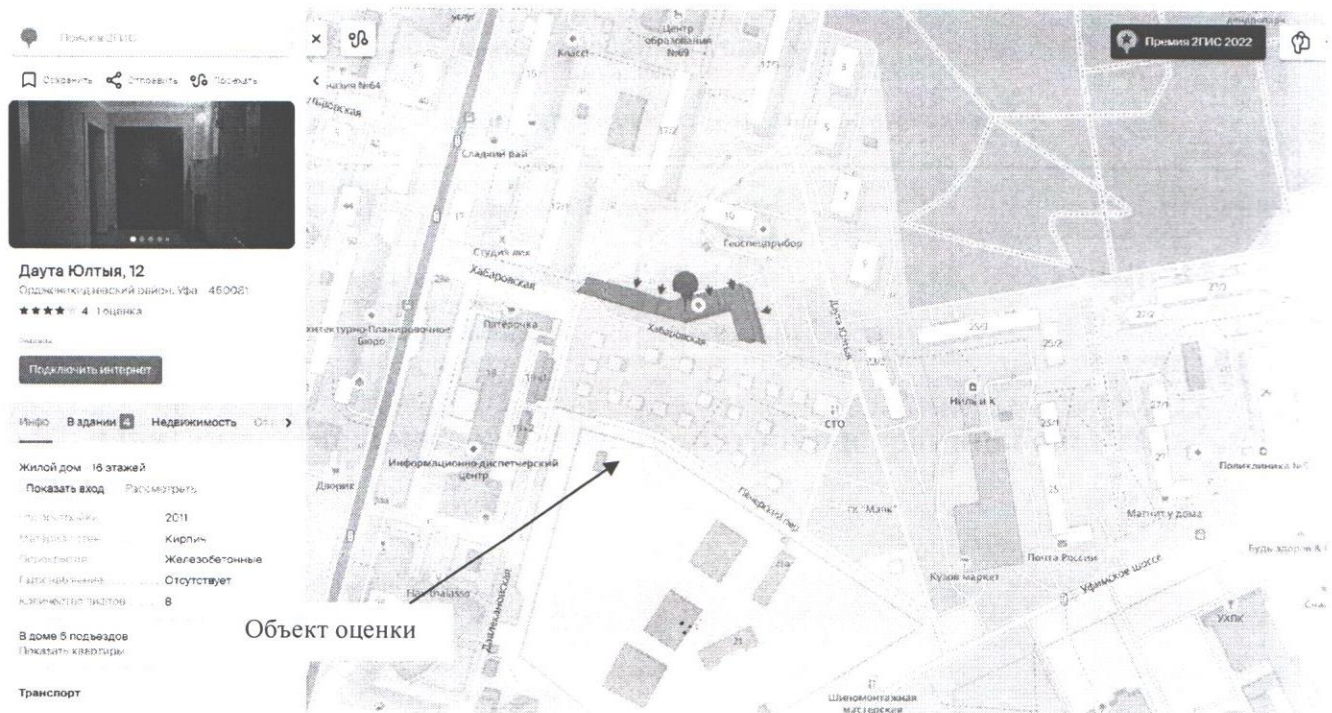


Таблица № 6.1

Характеристика земельного участка, на котором расположен объект недвижимости

Местоположение	
Район г. Уфы	Орджоникидзевский
Экологическое состояние района	Экологическое состояние характеризуется как условно чистое. На территории микрорайона не располагаются производства, дающие вредные выбросы в атмосферу.
Адрес	г. Уфа, ул. Даута Юлтыя, д.12
Тип и качество окружающей застройки	Окружающая застройка представлена кирпичными и блочными зданиями жилого и административного назначения.
Плотность застройки	Плотность застройки средняя. Дальнейшая перспектива развития участка маловероятна.
Объекты социального назначения	В непосредственной близости находятся: предприятия торговли и общепита и т.д.
Транспортная доступность городского транспорта	Участок характеризуется доступностью маршрутами городского и легкового автотранспорта.
Развитость инженерной инфраструктуры	К участку подведены все виды современных, городских коммуникаций. Оцениваемая территория характеризуется высокоразвитой инженерной инфраструктурой: телефон, интернет, электроснабжение, водоснабжение, отопление,

	канализация.
Подъездные пути	Асфальтобетонная дорога.
Физические характеристики улучшения земельного участка	
Назначение	16-ти этажное жилое здание
Информация по земельному участку	
Целевое назначение	Многоквартирная многоэтажная застройка (высотная застройка)
Вид земель	Участки в границах городской черты

Исходя из вышеизложенного, можно сделать следующие выводы о характеристиках земельного участка, на котором расположен объект оценки:

Таблица 7.2

Выводы о характеристике земельного участка

Положительная характеристика.	Отрицательная характеристика.
средняя: - деловая репутация, - развитая инженерная инфраструктура, транспортная доступность	- Ограничения на землепользование.

12. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание конструктивных элементов и материалов помещений здания

Таблица № 9.1

Тип здания	Отдельно стоящее	Факт./нормат. возраст здания	12/120	лет
Этажность	16-ти этажное жилое здание	Год постройки	2011	
Тип помещений	Нежилые помещения техподполья, цокольного этажа 16-ти этажного жилого здания			
Площадь помещений	229,0 кв.м.			

Наименование конструктивных элементов

Описание конструктивных элементов

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельн. весу	Удельный вес с поправкой	Износ в %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
#1	Фундамент	монолитная плита	хорошее	2.0	1	2		
#2	Стены и перегородки	из силикатного и керамического кирпича т=64см	хорошее	29.0	1	29		
#3	Перекрытия	железобетонные плиты	хорошее	13.0	1	13		
#4	Крыша	плоская, мягкая кровля	хорошее	2.0	1	2		
#5	Полы	бетонные, линолеум, плитка	хорошее	9.0	1	9		
#6	Проемы	окна - стеклопакеты, двери - филенчатые, металлические	хорошее	10.0	1	10		
#7	Отделка	штукатурка, обои, в сан/узлах - плитка	хорошее	6.0	1	6		
#8	Санитарно-технические и электротехнические работы			21.0				
#	Отопление центральное	центральное	хорошее	5.2	1	5,2		
#	Водопровод	от городской центральной сети	хорошее	2.1	1	2,1		
#	Канализация	сброс в городскую сеть	хорошее	2.9	1	2,9		
#	Горячее водоснабжение	местное ИТП	хорошее	2.5	1	2,5		
#	Газоснабжение			1.4	-	-		
#	Электроосвещение	проводка скрытая	хорошее	4.5	1	4,5		
	Электроплиты	электроплиты	хорошее		1			
#	Лифты	пассажирские, грузовые, грузопассажирские	хорошее	0.8	1	0,8		
#	Мусоропровод	имеется	хорошее		1			
#	Радио			0.4	-	-		
#	Телефоны	имеется	хорошее	0.8	1	0,8		
#	Слаботочные устройства	телевидение	хорошее	0.4	1	0,4		
#9	Прочие работы	разные	хорошее	8.0	1	8		

Физический износ здания по техническому паспорту – 0%

Описание помещений**Таблица № 9.2**

Площадь помещений	229,0 кв.м.
Высота помещений	3,33 м
Наименование элементов	Состояние
Помещения	
Полы	Керамическая плитка
Стены	Оштукатурено, окрашено
Потолок	Потолочная навесная конструкция
Проёмы оконные	Пластиковые
Проёмы дверные	Филенчатые
Отопление	Исправное
Электроосвещение	Исправное
Водопровод	Исправное

Описание объектов-Аналогов Таблица 10.2.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
Местоположение	Респ. Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Даута Юлтыя, д.12	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Российская, д.13	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Ул. Российская, д.20	Республика Башкортостан, Уфа, улица Российская, д.25
Источник информации		https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_190.3_m_2359460489	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_117.8_m_2805477112	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_88_m_2901926159
Вид права	-	Аренда	Аренда	Аренда
Условия продажи	-	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата предл.)	18 мая 2023 года	12 мая 2023 г.	15 мая 2023 г.	06 мая 2023 г.
Цена аренды, руб./месяц		152 240,00	75 000,00	70 000,00
Характеристика объекта	Нежилое помещение цокольного этажа 16-ти этажного жилого дома	Нежилые помещения первого этажа жилого дома	Нежилые помещения 1 этажа	Нежилые помещения 1 этажа жилого здания
Площадь	221,8	190,30	117,80	88,00
Стоимость 1 кв.м.		800,00	636,67	795,45
Коммунальные платежи		не включены	не включены	не включены
Ценообразующие факторы				
Конструктивное решение	Перекрытия - железобетонные плиты, стены - кирпичные	Перекрытия - Железобетонные блоки, железобетонные панели, кирпич	Перекрытия - Железобетонные блоки, железобетонные панели, кирпич	Перекрытия - Железобетонные блоки, железобетонные панели, кирпич
Местоположение, расположение входа	В некотором удалении от основных людских потоков, выход во двор	В непосредственной близости от основных людских потоков, выход на красную линию	В непосредственной близости от основных людских потоков, выход на красную линию	В непосредственной близости от основных людских потоков, выход на красную линию
Этаж	Цокольный	Первый	Первый	Первый
Наличие инженерных сетей	Все	все	все	все
Состояние	Требуется косметический ремонт	Отделка в среднем состоянии	Требуется косметический ремонт	Отделка в среднем состоянии
Наличие отдельного входа	Есть	Нет	Есть	Есть
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Обременения	Нет	нет	нет	нет

Таблица 10.2.1

№ п/п	Наименование корректировки	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Местоположение		Респ. Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Даута Юлтыя, д.12	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Российская, д.13	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Ул. Российская, д.20	Республика Башкортостан, Уфа, улиц Российская, д.25
2	Цена аренды	руб./кв.м	-	800,00	636,67	795,45
3	Площадь	кв.м	221,80	190,30	117,80	88,00
4	Условия рынка (время продажи)		18 мая 2023 года	12 мая 2023 г.	15 мая 2023 г.	06 мая 2023 г.
4.1.	корректировка			1	1	1
4.2.	скорректированная цена			800,00	636,67	795,45
5	Скидка на торг			Предложение	Предложение	Предложение
5.1.	величина корректировки	в %		12,80%	12,80%	12,80%
	величина корректировки	в руб.		102,40	81,49	101,82
5.2.	скорректированная цена	руб./кв.м		697,60	555,18	693,64
7	Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7.1.	корректировка			не производилась	не производилась	не производилась
8	Условия аренды		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8.1.	корректировка			не производилась	не производилась	не производилась
Качественные и количественные корректировки						
9	Состояние объекта		Требуется косметический ремонт	Отделка в среднем состоянии	Требуется косметический ремонт	Отделка в среднем состоянии
9.1.	корректировка	в %		-10,00%	0,00%	-10,00%
	Величина корректировки	в руб.		-69,76	0,00	-69,36
9.2.	скорректированная цена			627,84	555,18	624,27
10	Корректировка на конструктивное решение		Кирпич	Перекрытия - Железобетонные блоки, железобетонные панели, кирпич	Перекрытия - Железобетонные блоки, железобетонные панели, кирпич	Перекрытия - Железобетонные блоки, железобетонные панели, кирпич
10.1.	корректировка	в %		0,00%	0,00%	0,00%
	величина корректировки	в руб.		0,00	0,00	0,00
10.2.	скорректированная цена			627,84	555,18	624,27

11	Корректировка на площадь		221,80	190,30	117,80	88,00
11.1.	Группа		от 125 до 300 кв.м.	от 125 до 300 кв.м.	от 50 до 125 кв.м.	от 50 до 125 кв.м.
11.2.	корректировка	в %		0,00%	-3,00%	-3,00%
	величина корректировки	в руб.		0,00	-16,66	-18,73
11.3.	скорректированная цена			627,84	538,52	605,54
12	Корректировка на инженерные коммуникации		Все	все	все	все
12.1.	Корректировка	в %		0,00%	0,00%	0,00%
	величина корректировки	в руб.		0,00	0,00	0,00
12.2.	скорректированная цена			627,84	538,52	605,54
13	Корректировка на тип объекта		Цокольный	Первый	Первый	Первый
13.1.	корректировка	в долях		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	величина корректировки	в руб.		-62,78	-53,85	-60,55
13.2.	скорректированная цена			565,06	484,67	544,99
14	Наличие отдельного входа		Есть	Нет	Есть	Есть
14.1.	корректировка	в долях		4,00%	0,00%	0,00%
	величина корректировки	в руб.		22,60	0,00	0,00
14.2.	скорректированная цена	в руб.		587,66	484,67	544,99
15	Корректировка на местоположение		В некотором удалении от основных людских потоков, выход во двор	В непосредственной близости от основных людских потоков, выход на красную линию	В непосредственной близости от основных людских потоков, выход на красную линию	В непосредственной близости от основных людских потоков, выход на красную линию
15.1.	корректировка	в долях		-7,00%	-7,00%	-7,00%
	величина корректировки	в руб.		-41,14	-33,93	-38,15
15.2.	скорректированная цена			546,52	450,74	506,84
16	Корректировка на назначение		Административное	Административное	Административное	Административное
16.1.	корректировка	в %		0,00%	0,00%	0,00%
	величина корректировки	в руб.		0,00	0,00	0,00
16.2.	скорректированная цена			546,52	450,74	506,84

Расчет весовых коэффициентов

17	Суммарная корректировка руб	773,22		298,68	185,93	288,61
18	Доля корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок			0,39	0,24	0,37
19	Коэффициент (1/доля аналога в сумме корректировок)	9,43		2,59	4,16	2,68
20	Вес аналога (деления коэффициента каждого аналога на сумму коэффициентов)			0,27	0,44	0,28
21	Средневзвешенная стоимость арендной ставки, руб./кв. м			492,99		
22	Расчетная величина стоимости, с учетом округления			493,00		

Описание объектов-Аналогов Таблица 10.2.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение	Электрощитовая	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Местоположение	Респ. Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Даута Юлтыя, д.12	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Трамвайная, д.2/7	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Уфимское шоссе, д.36	Республика Башкортостан, Уфа, улица Адмирала Макарова, д.5/1
Источник информации		https://ufa.domclick.ru/card/rent_warehouse_156719478_1	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/285133426/	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_10_m_2172887377
Вид права	-	Аренда	Аренда	Аренда
Условия продажи	-	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата предл.)	18 мая 2023 года	28 марта 2023 г.	2 мая 2023 г.	17 мая 2023 г.
Цена аренды, руб./месяц		40 000,00	60 000,00	3 500,00
Характеристика объекта	Нежилое помещение технического подполья 16-ти этажного жилого дома	Нежилые помещения первого этажа нежилого дома	Нежилые помещения 1 этажа	Нежилые помещения 1 этажа жилого здания
Площадь	7,2	144,00	150,00	10,00
Стоимость 1кв.м.		277,78	400,00	350,00
Коммунальные платежи		не включены	не включены	не включены
Ценообразующие факторы				
Конструктивное решение	Перекрытия - железобетонные плиты, стены - кирпичные	Перекрытия - Железобетонные блоки, железобетонные панели, кирпич	Перекрытия - Железобетонные блоки, железобетонные панели, кирпич	Перекрытия - Железобетонные блоки, железобетонные панели, кирпич
Местоположение, расположение входа	В некотором удалении от основных людских потоков, выход во двор	В некотором удалении от основных людских потоков, выход во двор	В некотором удалении от основных людских потоков, выход во двор	В некотором удалении от основных людских потоков, выход во двор
Этаж	Техническое подполье (подвал)	Первый	Первый	Первый
Наличие инженерных сетей	Все	все	все	все
Состояние	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Есть	Есть
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Обременения	Нет	нет	нет	нет

Таблица 10.2.

№ п/п	Наименование корректировки	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Местоположение		Респ. Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Даута Юлтыя, д.12	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Трамвайная, д.2/7	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Уфимское шоссе, д.36	Республика Башкортостан, Уфа, улиц Адмирала Макарова, д.5/
2	Цена аренды	руб./кв.м	-	277,78	400,00	350,00
3	Площадь	кв.м	7,20	144,00	150,00	10,00
4	Условия рынка (время продажи)		18 мая 2023 года	28 марта 2023 г.	2 мая 2023 г.	17 мая 2023 г.
4.1.	корректировка			1	1	1
4.2.	скорректированная цена			277,78	400,00	350,00
5	Скидка на торг			Предложение	Предложение	Предложение
5.1.	величина корректировки	в %		10,00%	10,00%	10,00%
	величина корректировки	в руб.		27,78	40,00	35,00
5.2.	скорректированная цена	руб./кв.м		250,00	360,00	315,00
7	Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7.1.	корректировка			не производилась	не производилась	не производилась
8	Условия аренды		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8.1.	корректировка			не производилась	не производилась	не производилась
Качественные и количественные корректировки						
9	Состояние объекта		Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
9.1.	корректировка	в %		0,00%	0,00%	0,00%
	Величина корректировки	в руб.		0,00	0,00	0,00
9.2.	скорректированная цена			250,00	360,00	315,00
10	Корректировка на конструктивное решение		Кирпич	Перекрытия - Железобетонные блоки, железобетонные панели, кирпич	Перекрытия - Железобетонные блоки, железобетонные панели, кирпич	Перекрытия - Железобетонные блоки, железобетонные панели, кирпич
10.1.	корректировка	в %		0,00%	0,00%	0,00%
	величина корректировки	в руб.		0,00	0,00	0,00
10.2.	скорректированная цена			250,00	360,00	315,00
11	Корректировка на площадь		7,20	144,00	150,00	10,00
11.1.	Группа		до 300 кв.м.	до 300 кв.м.	до 300 кв.м.	до 300 кв.м.
11.2.	корректировка	в %		0,00%	0,00%	0,00%

	величина корректировки	в руб.		0,00	0,00	0,00
11.3.	скорректированная цена			250,00	360,00	315,00
12	Корректировка на инженерные коммуникации		Все	все	все	все
12.1.	Корректировка	в %		0,00%	0,00%	0,00%
	величина корректировки	в руб.		0,00	0,00	0,00
12.2.	скорректированная цена			250,00	360,00	315,00
13	Корректировка на тип объекта		Техническое подполье (подвал)	Первый	Первый	Первый
13.1.	корректировка	в долях		-16,00%	-16,00%	-16,00%
		в руб.		-40,00	-57,60	-50,40
13.2.	скорректированная цена			210,00	302,40	264,60
14	Наличие отдельного входа		Есть	Нет	Есть	Есть
14.1.	корректировка	в долях		0,00%	0,00%	0,00%
	величина корректировки	в руб.		0,00	0,00	0,00
14.2.	скорректированная цена			210,00	302,40	264,60
	Расчет весовых коэффициентов					
17	Суммарная корректировка руб	250,78		67,78	97,60	85,40
18	Доля корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок			0,27	0,39	0,34
19	Коэффициент (1/доля аналога в сумме корректировок)	9,21		3,70	2,57	2,94
20	Вес аналога (деления коэффициента каждого аналога на сумму коэффициентов)			0,40	0,28	0,32
21	Средневзвешенная стоимость арендной ставки, руб./кв. м			253,21		
22	Расчетная величина стоимости, с учетом округления			253,00		

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании обследования технического состояния объекта оценки, а также аналитических данных по исследованию конъюнктуры рынка оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость арендной платы за 1 кв. м нежилых помещений площадью 221,8 кв.м. на цокольном этаже и 7,2 в техническом подполье жилого дома по адресу: г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Даута Юлтыя, д.12, по состоянию на 18 мая 2023 года с учетом округления составляет:

Наименование и местонахождение объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Рыночная стоимость 1 кв.м. в месяц, руб. с НДС	Рыночная стоимость 1 кв.м. в месяц, руб., без НДС	Рыночная стоимость 1 кв.м. в год, руб., с НДС	Рыночная стоимость 1 кв.м. в год, руб., без НДС	Рыночная стоимость арендной платы за объект (годовая), с НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы за объект (годовая), без НДС, руб.
Респ. Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Даута Юлтыя, д. 12	7,20	253,00	210,83	3 036,00	2 530,00	21 859,20	18 216,00
Итого	221,80	493,00	410,83	5 916,00	4 930,00	1 312 168,80	1 093 474,00
Итого	229,00	485,00	404,17	5 820,00	4 850,00	1 334 028,00	1 111 690,00

В данной работе были использован сравнительный подход оценки недвижимости.

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

Суждение оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов:

В рамках сравнительного подхода оценщик определил рыночную величину 1 кв.м. нежилого помещения первого этажа свободного назначения.

Величина рыночной стоимости составила 485 рублей за кв.м. с НДС. По данным анализа рынка диапазон цен составил:

- Для помещений офисного назначения, от 350 до 4 500 рублей за кв.м. по городу

Данные результаты позволяют делать вывод, что сравнительный подход на активном рынке продажи недвижимости дает обоснованные значения.

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость:

В соответствии с п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

На настоящий момент отсутствуют какие-либо расчетные модели, позволяющие количественно учесть фактор неопределенности и рассчитать возможные границы интервала рыночной стоимости, в то же время в отдельных публикациях¹ указывается на наличие «внутреннего» разброса цен на недвижимости – до 30% вследствие того, что рынок недвижимости не является совершенным. Таким образом, для целей настоящего отчета границы

¹ How to Discredit Most Real Estate Appraisals in One Minute By Eugene Pasymowski, MAI Published in the TriState REALTORS® Commercial Alliance Newsletter Spring 2007,

<http://www.tristaterca.com/tristaterca/>,

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=12333&p=1>

Econometric Solutions for Real Estate Valuation Automated Valuation Models – Friend or Foe? By Eugene Pasymowski, MAI, RealStat®, Inc. (USA), <http://www.appraisalinstitute.org/ppc/abstract2.asp#ws1t1a>

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=12333&p=3>

интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, определены как $\pm 15\%$ от итогового значения рыночной стоимости, определенной в Отчете.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины арендной ставки на дату осуществления фактической сделки. Согласно п.26 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

Оценщик



Смирнова Е.Б.



