



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №212/13-23

**об оценке рыночной стоимости
нежилого помещения с кад.№ 02:55:020503:3597,
площадью 52,3 кв.м., расположенного по адресу:
Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский,
ул. Академика Королева, д. 6**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 24 августа 2023г.
Дата составления отчета: 24 августа 2023г.

г. Уфа –2023г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №23/107=04 от 10.05.2023г. заявка №13 от 17.08.2023 года произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, 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 нежилого помещения с кад.№ 02:55:020503:3597, площадью 52,3 кв.м., расположенного по адресу, Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6, определенная по состоянию на 24 августа 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:020503:3597	52,3	751 000 (Семьсот пятьдесят одна тысяча) рублей	125 166,67

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

С уважением,
Генеральный директор,
оценщик



Т.Д. Тухватуллин

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор №23/107=04 от 10.05.2023г. заявка №13 от 17.08.2023 года

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:020503:3597	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6	52,3

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

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилого помещения с кад.№ 02:55:020503:3597, площадью 52,3 кв.м., расположенного по адресу, Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6, определенная по состоянию на 24 августа 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:020503:3597	52,3	751 000 (Семьсот пятьдесят одна тысяча) рублей	125 166,67

1.4 Дата оценки

24 августа 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 212/13-23 от 24 августа 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

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

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:020503:3597	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6	52,3

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: не зарегистрировано

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

24 августа 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, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

2.11 Указание на форму составления отчета об оценке

На бумажном носителе и в форме электронного документа PDF формата.

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

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

2.13 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Нет необходимости.

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

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:020503:3597	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6	52,3

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

№	Наименование	Технический паспорт	Выписка из ЕГРН
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:020503:3597	инв.№343412 по состоянию на 13.11.1999	21.08.2023г. № КУВИ-001/2023-190905488

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 – см. пункт 2.1.

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

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

Наименование	Площадь, кв.м.	Этаж	Балансовая стоимость, руб.	Состояние отделки
нежилое помещение кад.№ 02:55:020503:3597	52,3	цокольный	296 244,83	шт-ка, окраска, линолеум/ повреждения, увлажнения, трещины, стертости

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

	Конструктивное решение	Состояние
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6	
Год постройки	1999	
Этажность	9	
Фундамент	железобетонный	хорошее
Стены	кирпичные	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Крыша	совмещенная из сборных ж/б панелей	хорошее
Полы	бетонные, линолеум	стертости, повреждения
Проемы	пластиковые, металлические	полотна осели, повреждения окрасочного слоя
Отделка	шт-ка, окраска	повреждения, трещины, увлажнения
Инженерные коммуникации	водопровод, канализация, отопление, электроосвещение	подключено

Источник: тех.паспорт, визуальный Осмотр

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	Уфа, ул. Чернышевского, 105	помещение	Помещение расположено на цокольном этаже жилого дома, с верху расположено нежилое помещение. Помещение после косметического ремонта, идеально подойдет под магазин-склад, производство, мастерскую по ремонту, расположено в историческом центре города с отличным пешим и автомобильным трафиком.	98,0	2 200 000	www.avito.ru ,04.08.2023,8-917-410-24-85
2	Уфа, ул. Рихарда Зорге, 26	помещение	Коммерческое помещение находится в одном из лучших районов Уфы по адресу Рихарда Зорге, д. 26.Огромные возможности по использованию помещения:-склад-магазин-производство-офис доставки-1 собственник	147,50	2 650 000	www.avito.ru ,21.08.2023,8-987-090-23-29
3	Уфа, Высотная ул., 14/2	помещение	Лучшее вложение денег !!!Срочно продаётся помещение по супер цене! Без Долгов и обременений.Стоимость за все помещения. Обмен на авто или жилое помещение.Расположение очень удобное для транспортной логистики, хорошие подъездные пути.В помещении 3 своих!!! отдельных входа.Помещение подвальное, потолки высокие 3 метра, площадь 377 квадратов. Возможна продажа по частям.Подходит под торговое помещение, под офисы, под склад, под образовательную деятельность, под хостел и другие услуги.В черновой отделке. Шикарно как и для своего бизнеса, так и под сдачу.Хороший автомобильный и пешеходный трафик, в доме находятся: Пятёрочка, детский бассейн, озон.На фото лишь малая часть кабинетов.	377,0	4 990 000	www.avito.ru ,05.08.2023,8-987-091-15-41
4	Уфа, ул. Авроры, 5/10	помещение	Продам отапливаемое помещение свободного назначения!В помещение 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.ПОМОГУ ОФОРМИТЬ ИПОТЕКУ. ПОМОГУ ПРОВЕСТИ СДЕЛКУ,	272,5	4 500 000	www.avito.ru ,23.08.2023,8-965-922-25-68

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.		22 449,0	17 966,1	13 236,1	16 513,8
Цена объекта, руб.		2 200 000	2 650 000	4 990 000	4 500 000
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		22 449,0	17 966,1	13 236,1	16 513,8
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		22 449,0	17 966,1	13 236,1	16 513,8
Дата продажи (маркетинговое время)		12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		22 449,0	17 966,1	13 236,1	16 513,8
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-14,6%	-14,6%	-14,6%	-14,6%
Откорректированная цена, руб.		19 171,4	15 343,1	11 303,6	14 102,8
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6	Уфа, ул. Чернышевского, 105	Уфа, ул. Рихарда Зорге, 26	Уфа, Высотная ул., 14/2	Уфа, ул. Авроры, 5
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города	0,84	0,94	0,84	0,84	0,84
Корректировка %		-10,6%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		17 131,9	15 343,1	11 303,6	14 102,8
Площадь, кв.м.	52,3	98,0	147,5	377,0	272,5
Корректировка, руб.		1	1	1,18	1,18
Корректировка, %		0%	0%	18%	18%
Откорректированная цена, руб.		17 131,9	15 343,1	10 537,2	16 641,2
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		17 131,9	15 343,1	10 537,2	16 641,2
Этаж расположения	цоколь	цоколь	подвал	цоколь	цоколь
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		17 131,9	15 343,1	10 537,2	16 641,2
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		17 131,9	15 343,1	10 537,2	16 641,2

Состояние объекта	без отделки	треб.косм.ремонт	без отделки	без отделки	треб.косм.ремонт
Корректировка на площадь		-7,00%	0,00%	0,00%	-7,00%
Откорректированная цена, руб.		15 932,7	15 343,1	10 537,2	15 476,4
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		32,2%	14,6%	53,6%	39,6%
Удельный вес	1,00	0,257	0,299	0,206	0,239
Коэффициент вариации	17,7%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	14 537,4				
Рыночная стоимость объекта, руб.	760 307				

Источник: расчеты Оценщика

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1.00	1.04	1.31
	2 этаж и выше	0.96	1.00	1.26
	цоколь/подвал	0.76	0.79	1.00

Рис.6 корректировки 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 40 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:

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта в рамках СП, руб.
нежилое помещение кад.№ 02:55:020503:3597	52,3	760 307

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:

$$R = R_f + S + S1 + S2 \quad (16)$$

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 7. Подбор аналогов для расчета величины арендной ставки

№ п/п	Местоположение	Этаж	Наименование	Описание	Коммунальные услуги	Общая площадь, кв.м.	цена за 1 кв.м.	Источник информац дата подачи объявле конт. тел.
1	Уфа, ул. Карла Маркса, 32	подвал	помещение	Сдается помещение свободного назначения в центре города, рядом с площадью Мустая Карима, в квартале, ограниченном улицами Карла Маркса и Мустая Карима. Подходит для размещения магазина, офиса, кафе, студии йоги, танцевальной студии. В помещении сделан свежий ремонт.	не входят	175,0	457,1	www.avito.ru , 14.08.2020 917-041-45-51
2	Уфа, б-р Хади Давлетшиной, 16	цоколь	помещение	Сдается помещение , площадью 161.60 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Хади Давлетшиной ул., 16.Отличительные особенности: Помещение свободного назначения в аренду, в центре, 161 м2!- цоколь- площадь 161,6 м2 с возможностью увеличения до 211,6м2- густонаселенный массив- большой пешеходный и автомобильный трафик- санузел- отдельный вход (доступ 24/7)- низкая арендная ставка. Различные варианты использования- мастерские- складские помещения- офис- квест. Рядом расположены- Бизнес-центр- Торговые точки, клиентские офисы- Медицинский центр- Аграрный университет	не входят	161,6	350,0	www.avito.ru , 08.08.2020 908-350-06-16
3	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, ул. Цюрупы, 149	цоколь	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 , 29.07.2020 986-970-88-18
4	Уфа, ул. Пархоменко, 108	цоколь	помещение	Собственник, в самом центре, сдам сухое, тёплое помещение без ремонта, под склад, цех, не шумное производство, мастерскую итд, потолки четыре метра, есть удобная зона погрузки, возможность подъехать грузовому транспорту, санузел есть, вода и электричество есть, звоните в любое время или пишите в сообщения	не входят	80	312,5	www.avito.ru , 31.07.2020 917-411-20-49

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.		457,1	350,0	363,5	312,5
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.		457,1	350,0	363,5	312,5
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		457,1	350,0	363,5	312,5
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.		457,1	350,0	363,5	312,5
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Откорректированная цена, руб.		394,5	302,1	313,7	269,7
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6	Уфа, ул. Карла Маркса, 32	Уфа, б-р Хадии Давлетшиной, 16	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, ул. Цюрупы, 149	Уфа, ул. Пархоменко, 108
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города	0,78	0,97	0,78	0,97	0,97
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		394,5	302,1	313,7	269,7
Площадь, кв.м.	52,3	175,0	161,6	107,3	80,0
Корректировка, руб.		1,07	1,07	1	1
Корректировка, %		7%	7%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		422,1	323,2	313,7	269,7
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		422,1	323,2	313,7	269,7
Этаж расположения	цоколь	подвал	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		422,1	323,2	313,7	269,7
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		422,1	323,2	313,7	269,7
Состояние объекта	без отделки	стандарт	без отделки	треб.косм.ремонт	без отделки
Корректировка на площадь		-16,00%	0,00%	-7,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		354,6	323,2	291,7	269,7
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		36,7%	20,7%	20,7%	13,7%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	12,0%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	309,7				

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.№02:55:020503:3597	52,30	1	12	309,7	194 391	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, %	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
Потенциальный валовый доход (PGI), руб	194 391	200 611	207 031	213 656	220 493	227 549
Рыночная рента, руб	194 391	200 611	207 031	213 656	220 493	227 549
Потери аренд. платы из-за вакансий и неплатежей, %	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Эффективный валовый доход (EGI), руб	167 176	172 526	178 047	183 744	189 624	195 692
Операционные расходы (OE), руб	40 238,92	41 526,56	42 855,41	44 226,79	45 642,04	47 102,59
Чистый операционный доход (NOI), руб	126 937	130 999	135 191	139 517	143 982	148 589
Ставка дисконтирования	19,62%					
Коэффициент текущей стоимости	0,914	0,764	0,639	0,534	0,447	0,408
Текущая стоимость денежных потоков	116 061	100 130	86 385	74 527	64 297	
Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года						735 972
Текущая стоимость выручки от продажи	300 498					
Рыночная стоимость объекта, руб	741 899					

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.
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:020503:3597	52,3	не применялся	760 307	741 899	751 103

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилого помещения с кад.№ 02:55:020503:3597, площадью 52,3 кв.м., расположенного по адресу, Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6, определенная по состоянию на 24 августа 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:020503:3597	52,3	751 000 (Семьсот пятьдесят одна тысяча) рублей	125 166,67

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

1. Выписка из ЕГРН (копия)
2. Технический 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, выписка 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.





