



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №212/18-23

**об оценке рыночной стоимости
нежилых помещений, расположенных по адресу:
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский,
ул. Высотная, д. 2**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 04 декабря 2023г.
Дата составления отчета: 11 декабря 2023г.

г. Уфа –2023г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №23/107=04 от 10.05.2023г. заявка №16 от 27.11.2023 года произведена оценка рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 2.

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, Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 2, определенная по состоянию на 04 декабря 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1326	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 129	183,4	9 163 000 (Девять миллионов сто шестьдесят три тысячи) рублей	1 527 166,67
2	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1327	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 130	366,8	19 858 000 (Девятнадцать миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей	3 309 666,67
3	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1325	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 128	669,7	36 257 000 (Тридцать шесть миллионов двести пятьдесят семь тысяч) рублей	6 042 833,33

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 №16 от 27.11.2023 года

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1326	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 129	183,4
2	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1327	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 130	366,8
3	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1325	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 128	669,7

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

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу, Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 2, определенная по состоянию на 04 декабря 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1326	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 129	183,4	9 163 000 (Девять миллионов сто шестьдесят три тысячи) рублей	1 527 166,67
2	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1327	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 130	366,8	19 858 000 (Девятнадцать миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей	3 309 666,67
3	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1325	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 128	669,7	36 257 000 (Тридцать шесть миллионов двести пятьдесят семь тысяч) рублей	6 042 833,33

1.4 Дата оценки

04 декабря 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 212/18-23 от 11 декабря 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.№ 02:55:010805:1326	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 129	183,4
2	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1327	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 130	366,8
3	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1325	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 128	669,7

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

04 декабря 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.№ 02:55:010805:1326	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 129	183,4
2	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1327	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 130	366,8
3	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1325	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 128	669,7

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.№ 02:55:010805:1326	инв.№358241 по состоянию на 13.05.2016г.	29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-268862751
2	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1327	инв.№358241 по состоянию на 13.05.2016г.	29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-268861858
3	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1325	инв.№358241 по состоянию на 13.05.2016г.	29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-268862234

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 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.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

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

Собственник – Республика Башкортостан.

Сведения об оценочной компании - Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаПро», ИНН 0274962585, ОГРН 1210200000108 от 12.01.2021 г, адрес. 450103, г. Уфа, ул. С.Перовской, 13/4, к. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ocenkapro2021@mail.ru. Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в САО «РЕСО-Гарантия» полис страховой №922/2296510296 от 13.12.2022 г. сроком с 14.01.2023 по 13.01.2024 г. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Оценщик: Тухватуллин Тимур Динарович, действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков»,

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж	Балансовая стоимость, руб.	Состояние отделки
нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1326	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 129	183,4	Цокольный этаж № 6/н	7 632 619,58	без отделки
нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1327	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 130	366,8	Этаж № 1	14 686 157,70	без отделки
нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1325	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 128	669,7	Этаж № 1, Цокольный этаж № 6/н	27 276 389,65	без отделки
Правообладатель (хоз.ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871				
	Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта				
	Состояние				
	Конструктивное решение				
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 2				
Год постройки	2014				
Этажность	25				
Фундамент	ленточные из сборных ж/б блоков				
Стены	кирпичные				
Перекрытия	монолитные ж/б				
Крыша	совмещенная рулонная				
Полы	бетонные				
Проемы	пластиковые				
Отделка	без отделки				
Инженерные коммуникации	водопровод, канализация, отопление, электроосвещение				
	подключено				

Источник: тех.паспорт, визуальный Осмотр

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность														
ВВП	3,2	5,0	5,5	5,6	5,5	5,2	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	1,9	5,5	4,0	12,7	-6,3	-2,9	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	8,1	3,2	8,0	8,4	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	9,5	25,5	22,9	21,2	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,3	10,7	9,6	10,0	9,4	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,5	12,7	11,3	12,2	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	5,1	4,9	4,4	5,0	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,3	9,1	7,2	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,8	2,8	0,8	1,7	0,9	-0,1	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,5	2,5	2,7	2,7	1,5	3,9	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 ¹	-	13,3	-	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,5	5,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,1	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,4	9,5	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	5,5	6,69/ 7,54 ²	5,2	6,00	5,15	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	0,9	21,6	10,4	16,7	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-2,9	56,9	23,1	41,2	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	0,5	13,5	6,7	10,9	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4 ¹	-	8,7	7,2	9,5	9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	13,2 ¹	-	14,3	13,6	15,1	13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 ¹	-	4,9	-	-	-	5,4 ²	3,2 ³	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ¹	-	5,1	-	-	-	5,1 ³	4,6 ³	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,7	1,7	2,0	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,4	76,3	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,6	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,7	2,6	2,8	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,5	74,1	74,1	74,0	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,8	73,7	73,8	73,7	73,8	73,6	73,5	-	71,8	71,9	72,1	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-23,2	-20,6	-19,8	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	61,0	61,0	61,0	60,9	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,2	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	3,0	3,0	3,0	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Январь-сентябрь 2023 г.

² В октябре / по состоянию на 27 ноября

³ За периоды 2023 г. данные уточнены по сравнению с ранее опубликованными

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-октябрь 2023	октябрь 2023	III кв. 23	сентябрь 23	август 23	июль 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,5	5,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,1	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	2,2	2,6	2,1	1,4	4,4	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,0	-0,5	-2,3	-1,7	-3,2	-1,9	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,8	-15,7	0,1	-5,7	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,5	6,3	3,7	3,7	4,4	3,1	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,4	9,5	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,2	4,2	6,4	4,5	6,4	8,5	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.														
пищевые продукты и напитки	6,4	5,7	8,9	6,7	8,8	11,3	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
табачные изделия	1,3	4,4	-2,9	-1,8	-1,6	-5,0	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
легкая промышленность	-4,9	-28,2	-11,8	-18,0	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
в т.ч.														
текстильные изделия и одежда	-0,4	5,0	4,8	2,6	9,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
кожа и изделия из неё	5,2	-0,9	6,1	2,8	9,1	6,4	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
деревообрабатывающий комплекс	12,3	23,0	14,7	17,4	11,1	15,9	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,9	6,2	4,1	4,0	4,0	4,3	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
бумага и бумажные изделия	-1,9	12,4	11,6	11,0	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,4	0,0	-3,4	-3,6	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
производство кокса и нефтепродуктов	0,0	10,2	9,3	10,6	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
химический комплекс	3,3	-1,9	0,8	-0,6	1,7	1,3	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	5,4	15,0	11,2	14,7	9,2	9,7	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
лекарственные средства и медицинские материалы	5,8	15,6	10,8	15,1	8,8	8,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
резиновые и пластмассовые изделия	-1,7	13,8	6,4	12,8	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
прочие производства	9,9	13,7	16,6	14,8	16,8	18,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	октябрь 23	III кв. 23	сентябрь 23	август 23	июль 23	II кв. 23	июнь 23	май 23	апрель 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	97,0	94,1	96,6	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	15,0	13,0	13,0	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)															
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2	
По рублёвым жилищным кредитам	8,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0	
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)	8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5	
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)															
Кредит экономике	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

По данным www.economy.gov.ru

Таблица 2. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Местоположение	Наименование помещения	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Источник информации, дата публикации, конт. телефон
1	Республика Башкортостан, Уфа, Кавказская ул., 8/5	помещение	Продается офисное помещение, площадью 72,90 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Кавказская ул, 8/5. Отличительные особенности: Отличный офис в Зеленой Роше, 72,9 м2 уютный офис в Зеленой Роше, в районе комплекса таунхаусов на ул. Кавказская! - закрытая территория - шлагбаум - отличная логистика: быстрый выезд на Проспект Салавата Юлаева, ул. Менделеев - Развита инфраструктура общественного транспорта - 3 кабинет - комната отдыха - санузел - все коммуникации подведены - 2 типа отопления - электричество или газ - по выбору. Легкий перевод из нежилого в жилое помещение с возможностью надстройки 2-го этажа! В случае покупки до 20 ноября - большой торг! Стоимость объекта 6 700 000 руб (91 907 р/м2).	72,9	6 700 000	www.avito.ru , 27.11.2023, 8-906-371-76-55
2	Республика Башкортостан, Уфа, Кавказская ул., 6/9	помещение	Продается помещение свободного назначения по ул. Кавказская, д. 6/9: Помещение расположено на цокольном этаже жилого дома. Цоколь с окнами. Планировка в настоящее время кабинетная. Возможно деление/возведение перегородок по своему усмотрению. Собственная индивидуальная вытяжка. Собственный газовый котел, плата за отопление существенно ниже! Возможен подвод мокрой точки в любую комнату! Площадь 135,4 кв.м. Требуется косметический ремонт. Собственная входная группа. Рекламные возможности на входной группе. Помещение подойдет под любой вид деятельности, офис компании, пункт выдачи, косметологию, торговый магазин, парикмахерскую, салон красоты, и тд.	135,4	8 550 000	www.avito.ru , 16.11.2023, 8-917-350-59-30
3	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Рабборов, 2/1	помещение	Продается офисное помещение по улице Рабборов 2/1. Площадь 230 кв.м. Первый этаж. Первая линия. Отдельная входная группа и выход в гараж. Выделенная электрическая мощность 25 кВт. Имеется серверное помещение, архивное помещение, комната приема пищи, гараж. Хорошо подходит для работы САЛОНА КРАСОТЫ, ОФИСА, УСЛУГ. Подходит к концу работа по реконструкции дороги ул. Кувykiна, Рабборов, Высотная в связи с чем, ликвидность помещения возрастает! Звоните БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ!	230,0	20 000 000	www.avito.ru , 17.11.2023, 8-987-100-58-55
4	Республика Башкортостан, Уфа, Сочинская ул., 15/1	помещение	Продается офисное помещение по адресу ул. Сочинская, д. 15/1- Общая площадь 191,4 кв.м- Первый этаж- Отдельная входная группа- Высота потолка 2,5 м- Кабинетная планировка: 8 кабинетов, подсобка,	191,40	18 183 000	www.avito.ru , 16.11.2023, 8-917-371-01-96

санузел.- Чистовая отделка- Коммуникации все центральные, электричество 10 квт- Продажа с НДС. Помещение находится рядом со зданием Фонда социального и пенсионного страхования, в непосредственной близости от основных магистралей города: проспект С. Юлаева, ул. Менделеева, ул. С. Перовской, в 5 мин. езды от исторического центра города. Рядом две остановки общественного транспорта. Без комиссии для покупателя.

Источник информации: СМИИ

Таблица 3. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки			
	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Цена за 1 кв.м., руб.	91 906,7	63 146,2	86 956,5	95 000,0
Цена объекта, руб.	6 700 000	8 550 000	20 000 000	18 183 000
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	91 906,7	63 146,2	86 956,5	95 000,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	91 906,7	63 146,2	86 956,5	95 000,0
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.	91 906,7	63 146,2	86 956,5	95 000,0
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %	-9,4%	-9,4%	-9,4%	-9,4%
Откорректированная цена, руб.	83 267,5	57 210,5	78 782,6	86 070,0
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2	Республика Башкортостан, Уфа, Башкортостан, Уфа, Кавказская ул., 8/5	Республика Башкортостан, Уфа, Рабкоров, 2/1	Республика Башкортостан, Уфа, Социнская ул., 15/1
Отношение цен объектов по районам города	0,84	0,84	0,84	0,84
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	83 267,5	57 210,5	78 782,6	86 070,0
Площадь, кв.м.	183,4	135,4	230,0	191,4

Корректировка, руб.	0,88	1	1	1	1
Корректировка, %	-12%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	73 275,4	57 210,5	78 782,6	86 070,0	86 070,0
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	73 275,4	57 210,5	78 782,6	86 070,0	86 070,0
Этаж расположения	1	цоколь	1	1	1
Корректировка, %	-17%	0%	-17%	-17%	-17%
Откорректированная цена, руб.	60 818,6	57 210,5	65 389,6	71 438,1	71 438,1
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	60 818,6	57 210,5	65 389,6	71 438,1	71 438,1
Состояние объекта	без отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка на площадь	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Откорректированная цена, руб.	51 087,6	48 056,8	54 927,2	60 008,0	60 008,0
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг	54,4%	25,4%	42,4%	42,4%	42,4%
Удельный вес	1,00	0,282	0,247	0,247	0,247
Коэффициент вариации	9,6%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	53 349,1				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 4. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	аналог 1		аналог 2		аналог 3		аналог 4	
	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Цена за 1 кв.м., руб.	91 906,7	63 146,2	63 146,2	86 956,5	86 956,5	95 000,0	95 000,0	95 000,0
Цена объекта, руб.	6 700 000	8 550 000	8 550 000	20 000 000	20 000 000	18 183 000	18 183 000	18 183 000
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	91 906,7	63 146,2	63 146,2	86 956,5	86 956,5	95 000,0	95 000,0	95 000,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	91 906,7	63 146,2	63 146,2	86 956,5	86 956,5	95 000,0	95 000,0	95 000,0
Дата продажи (маркетинговое время)	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев
корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.	91 906,7	63 146,2	63 146,2	86 956,5	86 956,5	95 000,0	95 000,0	95 000,0

Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %	-9,4%	-9,4%	-9,4%	-9,4%
Откорректированная цена, руб.	83 267,5	57 210,5	78 782,6	86 070,0
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2	Республика Башкортостан, Уфа, Кавказская ул., 6/9	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Рабкоров, 2/1	Республика Башкортостан, Уфа, Сочинская ул., 15/1
Отношение цен объектов по районам города	0,84	0,84	0,84	0,84
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	83 267,5	57 210,5	78 782,6	86 070,0
Площадь, кв.м.	366,8	135,4	230,0	191,4
Корректировка, руб.	0,8	0,91	0,91	0,91
Корректировка, %	-20%	-9%	-9%	-9%
Откорректированная цена, руб.	66 614,0	52 061,5	71 692,2	78 323,7
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	66 614,0	52 061,5	71 692,2	78 323,7
Этаж расположения	1	цоколь	1	1
Корректировка, %	0%	20%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	66 614,0	62 473,9	71 692,2	78 323,7
Отдельный вход	да	да	да	да
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	66 614,0	62 473,9	71 692,2	78 323,7
Состояние объекта	без отделки	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка на площадь	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Откорректированная цена, руб.	55 955,8	52 478,0	60 221,4	65 791,9
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг	45,4%	54,4%	34,4%	34,4%
Удельный вес	1,00	0,226	0,265	0,265
Коэффициент вариации	9,8%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	58 437,4			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Наименование	Площадь, кв.м.	Этаж	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость объекта, руб.
нежилое помещение кад.№02:55:010805:1326	183,40	цоколь	53 349,08	9 784 222
нежилое помещение кад.№02:55:010805:1327	366,80	1	58 437,38	21 434 832
нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1325	669,70	1	58 437,38	39 135 516

Примечание к таблицам

Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, все в собственности.

Условия финансирования не проводилась, все рыночные.

Корректировка на условия продажи не проводилась, все типичные.

Корректировка на условия рынка (срок экспозиции). При подборе аналогов для расчета, Оценщиком приняты в расчет аналоги, объявления о продаже которых опубликованы не более чем 6 месяцев от даты оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на торг проводилась согласно справочнику оценщика недвижимости «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» - 2023 стр 343, под ред. Лейфера Л.А.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1% - 9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5% - 10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5% - 10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1% - 12,6%

Рис.2 Скидки на цены предложений

Корректировка на тип объекта не проводилась, все объекты являются помещениями.

Корректировка на местоположение по отношению к самому дорогому району в городе проводилась согласно справочнику оценщика недвижимости «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» - 2023 стр 117, под ред. Лейфера Л.А.

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,94	0,83	1,00
Прочие	0,84	0,73	0,95
Окраины городов	0,67	0,54	0,80

Рис.3 корректировки на местоположение

Корректировка на площадь проводилась согласно справочнику оценщика недвижимости «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» - 2023 стр 214, под ред. Лейфера Л.А.

Объект оценки	Аналог					
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
до 125	1,00	1,13	1,24	1,34	1,50	1,57
от 125 до 300	0,88	1,00	1,10	1,19	1,32	1,39
от 300 до 750	0,80	0,91	1,00	1,08	1,20	1,27
от 750 до 1500	0,74	0,84	0,93	1,00	1,11	1,17
от 1500 до 5000	0,67	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
от 5000	0,64	0,72	0,79	0,85	0,95	1,00

Рис.4 корректировки на площадь

Корректировка на состояние отделки проводилась согласно справочнику оценщика недвижимости «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» - 2023 стр 305, под ред. Лейфера Л.А.

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

Рис.5 корректировки на состояние

Корректировка на этаж расположения проводилась согласно справочнику оценщика недвижимости «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» - 2023 стр 252, под ред. Лейфера Л.А.

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,20
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,13
	цоколь/подвал	0,83	0,88	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 43 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, руб.
нежилое помещение кад.№02:55:010805:1326	183,40	9 784 222
нежилое помещение кад.№02:55:010805:1327	366,80	21 434 832
нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1325	669,70	39 135 516

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.

S_1 - премия за риск инвестирования средств.

S_2 - премия за низкую ликвидность объектов недвижимости.

S_3 - премия за риск вложения в недвижимость.

Таблица 6. Расчет ставки дисконтирования

Безрисковая процентная ставка i , %	11,70
Компенсация за риск вложения, %	2,60
Компенсация за низкую ликвидность, %	2,93
Компенсация за риск владения, %	0,05
Ставка дисконта, %	17,28

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 11,7%, 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	3	4	2	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	0	6	12	8	0	0	0	0	0	0
Сумма					26					
Количество факторов					10					
Средневзвешенное значение					2,6					

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, поправку на инвестиционный риск принимаем в размере 2,6%

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 3 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 11,7%, которую условно можно принять в качестве минимальной базовой нормы доходности, потери в течении 3 месяцев составят 2,93%.

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%.

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

² С учетом вида использования.

Расчет ставки капитализации

Выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного года (стоимость реверсии) была определена по формуле Гордона:

$$St = CF_{\text{пост}} / (D-g) \quad (17)$$

Где St – 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 74 года

Выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного года (стоимость реверсии) была определена по формуле:

$$St = CFt / K, \text{ где}$$

St – 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, %	11,70
Компенсация за риск, %	2,60
Компенсация за низкую ликвидность, %	2,93
Премия за инвестиционный менеджмент, %	0,05
Норма отдачи Y₀, %	17,27500
Норма возврата капитала (метод Инвуда), %	0,00012
Ставка капитализации по методу Инвуда	17,27512
Норма возврата капитала (метод Хоскольда), %	0,00314
Ставка капитализации по методу Хоскольда	17,27814
Норма возврата капитала (метод Ринга), %	1,3453
Ставка капитализации по методу Ринга	18,62029
Среднее значение ставки капитализации	17,7245%

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. Софьи Перовской, 44	помещение	Сдается помещение банковского назначения 301,9 м.кв. Софьи перовской 44- Свободная планировка- Красная линия- Две входные группы- Парковка- Прекрасная видимость с дороги	не входят	301,9	1 500,0	www.avito.ru,28.11.2023,8-917-750-58-66
2	Уфа, ул. Бехтерева, 6	помещение	Сдается помещение в новом престижном ЖК СИМВОЛ.Общая площадь 156,8 м2 2 входа, витражи, угловое, 50 квт согласования для входа готовы. Вентиляция, подвод под кондиционирование и коммуникации под с/у подведены Отделка предчистовая, под ремонт предоставляются арендные каникулы Помещения светлые, уютные!В данном доме открыт маг Эвридей, скоро открытие кофейни, магазина деликатесов, Озон и салона мебели	не входят	156,8	1116,1	www.avito.ru,20.11.2023,8-987-481-87-95
3	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Софьи Перовской, 11	помещение	РЕНОВАЦИЯ ТОРГОВОГО ПОМЕЩЕНИЯ.Город Уфа, ул. Софьи Перовской 11.Что мы уже делаем: изменяем фасад с использованием современного витражного остекления, организуем дополнительные входные группы, изменяем функциональное зонирование в помещениях, чтобы сделать площади максимально удобными для арендаторов и посетителей, проводим новое инженерное обеспечение.Площади: 93 кв.м.; 119 кв.м.; 126 кв.м.; 176 кв.м.; 185 кв.м.; 245 кв.м. Вход: Отдельная входная группа каждому арендатору, возможность размещения вывески на центральном фасаде помещения. Окружение: медицинская клиника "Медис", Магнит, Монетка, Магнит косметик, АЭС Лукойл, Плотный жилой массив, Остановка транспорта "Софьи Перовской" 6 маршрутов	не входят	93	1100,0	www.cian.ru,03.12.2023,8-917-450-92-11
4	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Бакалинская ул., 4	помещение	СДАМ ВАМ ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 154 кв.м. по адресу: Ул. Бакалинская, 4-здание расположено на красной линии;- высокий пешеходный трафик!- бесплатная парковка;- новое здание;- санузел в блоке;- есть возможность выведения мокрой точки;- развитая инфраструктура (кафе, остановки общественного транспорта, аптеки, цветочные салоны)Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.Удобная пешая и транспортная доступность. Рядом улицы: Менделеева, Степана Кувыкина, Авроры, Проспект Салавата Юлаева.	не входят	154	1500,0	www.cian.ru,02.12.2023,8-917-430-89-92

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
Цена за 1 кв.м., руб.	1 500,0	1 116,1	1 100,0	1 500,0
Передаваемые права	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.	1 500,0	1 116,1	1 100,0	1 500,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	1 500,0	1 116,1	1 100,0	1 500,0
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.	1 500,0	1 116,1	1 100,0	1 500,0
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
Откорректированная цена, руб.	1 372,5	1 021,2	1 006,5	1 372,5
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Перовской, 44	Уфа, ул. Бехтерева, 6	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Софьи Перовской, 11	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Бакалинская ул., 4
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города	0,78	0,78	0,78	0,78
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	1 372,5	1 021,2	1 006,5	1 372,5
Площадь, кв.м.	183,4	156,8	93,0	154,0
Корректировка, руб.	1,1	1	0,88	1
Корректировка, %	10%	0%	-12%	0%
Откорректированная цена, руб.	1 509,8	1 021,2	885,7	1 372,5
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	1 509,8	1 021,2	885,7	1 372,5
Этаж расположения	цоколь	1	1	1
Корректировка, %	-15%	-15%	-15%	-15%
Откорректированная цена, руб.	1 283,3	868,0	752,9	1 166,6

Отдельный вход	Да	Да	Да	Да
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.	1 283,3	868,0	752,9	1 166,6
Состояние объекта	без отделки	без отделки	треб. косм. ремонт	без отделки
Корректировка на площадь	-27,00%	0,00%	-17,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.	936,8	868,0	624,9	1 166,6
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг	60,5%	23,5%	52,5%	23,5%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	24,8%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	899,0			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 11. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Дополнительная информация (коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена за 1 кв.м., руб.	1 500,0	1 116,1	1 100,0	1 500,0
Передаваемые права	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.	1 500,0	1 116,1	1 100,0	1 500,0
Условия финансирования	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.	1 500,0	1 116,1	1 100,0	1 500,0
Условия продажи	цена предложения.	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
Откорректированная цена, руб.	1 372,5	1 021,2	1 006,5	1 372,5
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Перовской, 44	Уфа, ул. Бехтерева, 6	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Софьи Перовской, 11	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Бакалинская ул., 4
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города	0,78	0,78	0,78	0,78
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.	1 372,5	1 021,2	1 006,5	1 372,5

Площадь, кв.м.	300-750	301,9	156,8	93,0	154,0
Корректировка, руб.		1	0,91	0,8	0,91
Корректировка, %		0%	-9%	-20%	-9%
Откорректированная цена, руб.		1 372,5	929,3	805,2	1 249,0
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		1 372,5	929,3	805,2	1 249,0
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		1 372,5	929,3	805,2	1 249,0
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		1 372,5	929,3	805,2	1 249,0
Состояние объекта	без отделки	стандарт	без отделки	треб.косм.ремонт	без отделки
Корректировка на площадь		-27,00%	0,00%	-17,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		1 001,9	929,3	668,3	1 249,0
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		35,5%	17,5%	45,5%	17,5%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	24,8%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	962,1				

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.№02:55:010805:1326	183,40	1	12	899,0	1 978 488	14,2%
2	нежилое помещение кад.№02:55:010805:1327	366,80	1	12	962,1	4 234 606	30,4%
3	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1325	669,70	1	12	962,1	7 731 504	55,4%
Итого:		1 219,9				13 944 597,6	100,0%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 13. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Тип использования объекта	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	13 944 598	14 390 825	14 851 331	15 326 574	15 817 024	16 323 169
Рыночная рента, руб	13 944 598	14 390 825	14 851 331	15 326 574	15 817 024	16 323 169
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	11 992 354	12 376 109	12 772 145	13 180 853	13 602 641	14 037 925
Операционные расходы (OE), руб	2 886 531,71	2 978 900,72	3 074 225,54	3 172 600,76	3 274 123,99	3 378 895,95
Чистый операционный доход (NOI), руб	9 105 822	9 397 209	9 697 919	10 008 253	10 328 517	10 659 029
Ставка дисконтирования	17,28%					
Коэффициент текущей стоимости	0,923					
Текущая стоимость денежных потоков	8 408 460					
Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года	7 399 301					
Текущая стоимость выручки от продажи	27 109 158					
Рыночная стоимость объекта, руб	60 200 098					

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 14. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Уд. вес, %	Рыночная стоимость в рамках ДП
1	нежилое помещение кад.№02:55:010805:1326	183,40	14,2%	8 541 313
2	нежилое помещение кад.№02:55:010805:1327	366,80	30,4%	18 281 180
3	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1325	669,70	55,4%	33 377 606
Итого				60 200 098

Источник: расчеты Оценщика

Примечание к таблицам

Прогноз среднегодового роста арендных ставок важен при реализации доходного подхода при оценке недвижимости. Здесь отдельно приведены ожидания рынка на ближайший год и на последующие 5 лет.

Ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды составляет 3,2%, согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л. А. 2023 г, стр.111

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	1,4%	5,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	3,2%	1,4%	5,0%
3. Объекты свободного назначения	3,2%	1,3%	5,1%

Рис.14 корректирующие коэффициенты

Потери арендной платы составляет 14%, согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л. А. 2023 г, стр.35

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,9%	10,8%	13,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,0%	12,6%	15,3%
3. Объекты свободного назначения	14,0%	12,6%	15,3%

Рис. 15 Процент недозагрузки

Анализ расходов.

Операционные расходы - это расходы на содержание и обеспечение нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства валового дохода, являющиеся важнейшей характеристикой недвижимости. Операционные расходы распределяются по трем группам:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- расходы на замещение.

К постоянным расходам относят налоги на недвижимость, страхование, т.е., которые не зависят от степени использования объекта.

К переменным расходам – расходам, напрямую зависящим от интенсивности использования собственности уровня, предоставляемых услуг, оценщиком отнесены расходы на управление, расходы на уборку, на эксплуатацию, ремонт объекта недвижимости, расходы на содержание территории, расходы по обеспечению безопасности.

Операционные расходы от потенциального валового дохода составляет 20,7%, согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ. Операционные расходы» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022 г, стр.96

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	18,9%	22,5%

Рис.16 операционные расходы

Текущая стоимость денежных потоков определялась дисконтированием денежных потоков на середине периода, из предположения получения дохода равномерно в течение года.

Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет:

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость в рамках ДП
1	нежилое помещение кад.№02:55:010805:1326	183,40	8 541 313
2	нежилое помещение кад.№02:55:010805:1327	366,80	18 281 180
3	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1325	669,70	33 377 606
Итого			60 200 098

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

Объектом оценки являются нежилое помещение, расположенное по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа Кировский, ул. Высотная, д. 2. Реализованы два подхода к оценке – сравнительный и доходный, от использования затратного подхода обоснованный отказ, в рамках подходов использовано по одному методу.

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

- Объект оценки, рассматриваемые в данном отчёте, оцениваются для определения его обоснованной рыночной стоимости,
- При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались количеством информации имеющейся по каждому подходу.

Основываясь на трех разных подходах к оценке, получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки.

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. **Данным подходом расчеты не производились.**

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. В настоящее время рынок коммерческой недвижимости по г.Уфа достаточно развит, что говорит о том, что стоимость, полученная в рамках этого подхода, является среднерыночной, и наиболее полно отражает рыночную ситуацию в данном сегменте. **Данному подходу присваиваем весовой коэффициент - 0,5.**

3. Доходный подход отражает цену оцениваемого объекта, исходя из тех доходов, которые может принести данный объект недвижимости, согласно принципу ожидания. А ожидаемая доходность, для инвестора, должна быть выше или на уровне среднерыночной доходности, исходя из анализа среднерыночной доходности по альтернативным вариантам инвестиций, анализа арендных ставок в данном сегменте, мы полагаем стоимость, рассчитанную в рамках данного подхода обоснованной. **Данному подходу присваиваем весовой коэффициент 0,5**

Таблица 15. Согласование полученных результатов

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная стоимость, руб.
	Удельный вес		0,000	0,500	0,500	
1	нежилое помещение кад.№02:55:010805:1326	183,40	не применялся	9 784 222	8 541 313	9 162 767
2	нежилое помещение кад.№02:55:010805:1327	366,80	не применялся	21 434 832	18 281 180	19 858 006
3	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1325	669,70	не применялся	39 135 516	33 377 606	36 256 561

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу, Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Высотная, д. 2, определенная по состоянию на 04 декабря 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1326	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 129	183,4	9 163 000 (Девять миллионов сто шестьдесят три тысячи) рублей	1 527 166,67
2	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1327	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 130	366,8	19 858 000 (Девятнадцать миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей	3 309 666,67
3	нежилое помещение кад.№ 02:55:010805:1325	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Высотная, д. 2, номер на этаже 128	669,7	36 257 000 (Тридцать шесть миллионов двести пятьдесят семь тысяч) рублей	6 042 833,33

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

1. Выписки из ЕГРН (копии)
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.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. «Справочник оценщика. Общественные здания.»/ООО КО-Инвест.М.-2020 г.
2. Бухгалтерский учет на современном предприятии. Издание третье. И.Е.Глушков - Новосибирск, 1995г. - 630 стр.
3. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д.Фридман, Н.Ордуэй./ «Дело Лтд», М.,1995. - 480 стр.
4. Справочная система «Гарант»
5. Правила оценки физического износа зданий. ВСН 53-86 (р). Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР/ Прейскурантиздат. М. - 1988, 72 стр.
6. Сайт Государственного комитета по статистике РФ. <http://www.gks.ru/>
7. Сайт информационного агентства "РосБизнесКонсалтинг". <http://www.rbs.ru>
8. Сайт Минэкономразвития РФ. <http://www.economy.gov.ru/>
9. Сайт бесплатных объявлений: www.avito.ru, www.cian.ru
10. Сайт Федерального агентства кадастра объектов недвижимости. <http://www.kadastr.ru/>
11. "Оценщик Башкортостана". Научно-практический журнал.
12. Обзор рынка недвижимости ООО КИТ Инженеръ, expert-russia@mail.ru
13. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2023г.



кад.02550108051325 (1).jpg



кад.02550108051325 (10).jpg



кад.02550108051325 (35).jpg



кад.02550108051325 (36).jpg



кад.02550108051326 (1).JPG



кад.02550108051326 (2).JPG