



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №002/1-24

**об оценке рыночной стоимости
нежилого помещения кад.№ 02:55:020503:2046,
площадью 149,9 кв.м., расположенного по адресу:
Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский,
ул. Академика Королева, д. 6**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 15 января 2024г.
Дата составления отчета: 15 января 2024г.

г. Уфа –2024г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №23/107=04 от 10.05.2023г. заявка №18 от 19.12.2023 года произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6.

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

Рыночная стоимость нежилого помещения кад.№ 02:55:020503:2046, площадью 149,9 кв.м., расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6, определенная по состоянию на 15 января 2024 года составляет округленно:

| № п/п | Наименование | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб. | в т.ч. НДС (20%), руб. |
|-------|-------------------|-------------------|----------------------|--|------------------------|
| 1 | нежилое помещение | 02:55:020503:2046 | 149,9 | 5 168 000 (Пять миллионов сто шестьдесят восемь тысяч) рублей | 861 333,33 |

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» (ФСОН№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

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 №18 от 19.12.2023 года.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

| № п/п | Наименование | Адрес | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м. |
|-------|-------------------|--|-------------------|----------------------|
| 1 | нежилое помещение | Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6 | 02:55:020503:2046 | 149,9 |

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

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилого помещения кад.№ 02:55:020503:2046, площадью 149,9 кв.м., расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6, определенная по состоянию на 15 января 2024 года составляет округленно:

| № п/п | Наименование | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб. | в т.ч. НДС (20%), руб. |
|-------|-------------------|-------------------|----------------------|--|------------------------|
| 1 | нежилое помещение | 02:55:020503:2046 | 149,9 | 5 168 000 (Пять миллионов сто шестьдесят восемь тысяч) рублей | 861 333,33 |

1.4 Дата оценки

15 января 2024 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 002/1-24 от 15 января 2024 года

1.6 Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения

Учитывая интервальный характер рыночной стоимости любого объекта оценки, для целей оценки в настоящем Отчете оценщиком принят вариант, исключающий максимальные и минимальные значения величин, определяющих рыночную стоимость.

Другие, более общие, допущения и ограничения указаны в разделе 4.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки

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

| № п/п | Наименование | Адрес | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м. |
|-------|-------------------|--|-------------------|----------------------|
| 1 | нежилое помещение | Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6 | 02:55:020503:2046 | 149,9 |

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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности, вид права - хозяйственное ведение

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

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

2.2 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации через аукцион

2.3 Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.4 Вид стоимости

Рыночная стоимость

2.5 Предпосылки стоимости

Предпосылки определения рыночной стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

2.6 Дата оценки

15 января 2024 года

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 | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м. |
|-------|-------------------|--|-------------------|----------------------|
| 1 | нежилое помещение | Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6 | 02:55:020503:2046 | 149,9 |

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

| № | Адрес | Кадастровый номер | Право на объект | Выписка из ЕГРН |
|---|--|-------------------|--|--|
| 1 | Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6 | 02:55:020503:2046 | Хозяйственное ведение 02:55:020503:2046-02/373/2022-2 | 21.12.2023г. № КУВИ-001/2023-288051592 |

| | | |
|------------------|------------------|---------|
| Электроосвещение | проводка скрытая | хорошее |
| Отопление | центральное | хорошее |
| Водоснабжение | централизованное | хорошее |
| Канализация | центральная | хорошее |

Источник: тех.паспорт, визуальный Осмотр



Рис. 1. Местоположение объекта оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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

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

Объект расположен в г.Уфа Республики Башкортостан.

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

Местное самоуправление

Органами местного самоуправления городского округа город Уфа являются:

- Совет городского округа город Уфа (Уфимский городской совет) является представительным органом муниципального самоуправления, формируется из 36 депутатов, избираемых на муниципальных выборах, срок полномочий — 4 года;
- Председатель Совета городского округа город Уфа — глава городского округа город Уфа избирается советом из числа депутатов совета, срок полномочий — 4 года;
- Администрация городского округа город Уфа (администрация города Уфы) является исполнительным органом местного самоуправления, её структура утверждается советом по представлению главы администрации;
- Глава администрации городского округа город Уфа осуществляет руководство администрацией на принципах единоначалия, назначается по контракту, который заключается по результатам конкурса, срок полномочий главы администрации ограничивается периодом осуществления полномочий совета соответствующего созыва.

Таблица 2. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

| № п/п | Местоположение | Наименование | Описание | Общая площадь, кв.м. | Цена предложена, руб. | Источник информации, дата публикации, конт.телефон |
|-------|---|--------------|---|----------------------|-----------------------|---|
| 1 | Уфа, ул. Набережная реки Уфы, 39 | помещение | Продается помещение по адресу: Уфа, Набережная р. Уфы 39- площадью 123.80 кв.м,- первая линия- 2 входные группы, зона разгрузки- не требует вложений- большая парковка перед зданием- сетевой арендатор на 15 лет.По вопросам звоните! | 123,8 | 7 700 000 | www.avito.ru ,12.12.2023,8965-658-28-36 |
| 2 | Уфа, ул. Юрия Гагарина, 24/2 | помещение | Продается торговое помещение, площадью 130.00 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Юрия Гагарина ул, 24/2.Отличительные особенности:- ЦЕНА СНИЖЕНА!- Помещение с Арендатором в Сипайлово: остановки транспорта "Магазин Уралконтракт", "Школа №37"- Густонаселенный жилой массив- Общая площадь 130,2 кв.м- Высота потолков от 2.4 до 3 м- Отдельный вход, с новой входной группой- Приточно-вытяжная вентиляция- Пожарная и охранная сигнализация- Выполнен стильный ремонт в 2022 году- Наземная парковка- Готовый арендный бизнес, действующий больше 8 лет.Стоимость объекта 7 100 000 руб (54 615 р/м2) | 130,0 | 7 100 000 | www.avito.ru ,27.12.2023,8986-970-28-00 |
| 3 | Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, ул. Набережная реки Уфы, 43 | помещение | Продается ПСН 581,8 м2. 1эт. пристрой, h = 3 м, 3 отдельных входа, 5 сан. узлов, 24 комнаты, ремонт, своё отопление - АГВ, парковка, Уфанет. Арендаторы 100 %. Стоимость 41 млн. руб. | 581,8 | 41 000 000 | www.cian.ru ,03.01.2024,8987-619-04-95 |
| 4 | Республика Башкортостан, Уфа, ул. Маршала Жукова, 5/2 | помещение | Продается помещение (на данный момент с арендатором), площадью 115,8 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Маршала Жукова ул, 5/2.Отличительные особенности:- вход рядом с супермаркетом "Байрам"- расположено в самом начале мкр-на Сипайлово, в ТЦ "Весна"- хорошая транспортная доступность (3 остановки рядом: "АЗС №12", "ул. Н. Ковшовой", "ул. Жукова")- стабильно высокий пешеходный и автомобильный трафик- рядом расположены: ресторан "Своя компания", супермаркет "Байрам", магазин "Familia", ЗАГС Октябрьского района, магазин "Магнит косметик", магазин "Красное&белое" и тд.- густонаселенный жилой массив- общая площадь 115,8 кв.м- высота потолка - около 3м- новый, современный ремонт- первая линия- просторная парковка перед ТЦ- грузовой лифт.Отлично подойдет под различную торгово-офисную деятельность, | 115,8 | 7 690 000 | www.avito.ru ,20.12.2023,8987-490-38-87 |

производство, общепит.(есть возможность увеличения кВт мощностей эл. энергии) Вложений не требует.

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 |
| Цена за 1 кв.м. , руб. | | 62 197,1 | 54 615,4 | 70 471,0 | 66 407,6 |
| Цена объекта, руб. | | 7 700 000 | 7 100 000 | 41 000 000 | 7 690 000 |
| Передаваемые права | 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% |
| Откорректированная цена, руб. | | 62 197,1 | 54 615,4 | 70 471,0 | 66 407,6 |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 62 197,1 | 54 615,4 | 70 471,0 | 66 407,6 |
| 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. | | 62 197,1 | 54 615,4 | 70 471,0 | 66 407,6 |
| Условия продажи | | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| Корректировка на торг, % | | -9,4% | -9,4% | -9,4% | -9,4% |
| Откорректированная цена, руб. | | 56 350,6 | 49 481,5 | 63 846,7 | 60 165,3 |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6 | Уфа, ул. Набережная реки Уфы, 39 | Уфа, ул. Юрия Гагарина, 24/2 | Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, ул. Набережная реки Уфы, 43 | Республика Башкортостан, Уфа, ул. Маршала Жукова, 5/2 |
| Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 |
| Корректировка % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 56 350,6 | 49 481,5 | 63 846,7 | 60 165,3 |
| Площадь, кв.м. | 149,9 | 123,8 | 130,0 | 581,8 | 115,8 |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 28% | 0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 56 350,6 | 49 481,5 | 81 723,8 | 60 165,3 |
| Тип объекта | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение |

| | | | | | |
|---|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 56 350,6 | 49 481,5 | 81 723,8 | 60 165,3 |
| Этаж расположения | цоколь | 1 | цоколь | 1 | 2 |
| Корректировка, % | | -22% | 0% | -22% | -19% |
| Откорректированная цена, руб. | | 43 953,4 | 49 481,5 | 63 744,5 | 48 733,9 |
| Отдельный вход | нет | да | да | да | нет |
| Корректировка, % | | -13% | -13% | -13% | 0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 38 239,5 | 43 048,9 | 55 457,7 | 48 733,9 |
| Состояние объекта | треб.кап.ремонт | стандарт | стандарт | стандарт | стандарт |
| Корректировка на площадь | | -16,00% | -16,00% | -16,00% | -16,00% |
| Откорректированная цена, руб. | | 32 121,2 | 36 161,1 | 46 584,5 | 40 936,5 |
| Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг | | 60,4% | 38,4% | 88,4% | 44,4% |
| Удельный вес | 1,00 | 0,246 | 0,278 | 0,206 | 0,269 |
| Коэффициент вариации | 16,0% | | | | |
| Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб. | 38 600,6 | | | | |
| Рыночная стоимость объекта, руб. | 5 786 226 | | | | |

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6 Расчет ставки капитализации

| | |
|--|-----------------|
| Безрисковая процентная ставка i, % | 12,01 |
| Компенсация за риск, % | 3,10 |
| Компенсация за низкую ликвидность, % | 3,00 |
| Премия за инвестиционный менеджмент, % | 0,05 |
| Норма отдачи Y_0, % | 18,16250 |
| Норма возврата капитала (метод Инвуда), % | 0,00107 |
| Ставка капитализации по методу Инвуда | 18,16357 |
| Норма возврата капитала (метод Хоскальда), % | 0,01610 |
| Ставка капитализации по методу Хоскальда | 18,17860 |
| Норма возврата капитала (метод Ринга), % | 1,7143 |
| Ставка капитализации по методу Ринга | 19,87679 |
| Среднее значение ставки капитализации | 18,7397% |

Источник: расчеты Оценщика

Определим чистый операционный доход от сдачи объекта в аренду

Таблица 7. Подбор аналогов для расчета величины арендной ставки

| № п/п | Местоположение | Наименование | Описание | Коммунальные услуги | Общая площадь, кв.м. | цена за 1 кв.м. | Источник информации дата подачи объявления конт. тел. |
|-------|---|--------------|---|---------------------|----------------------|-----------------|---|
| 1 | Республика Башкортостан, Уфа, ул. Юрия Гагарина, 53 | помещение | Сдам в аренду помещение 40м2 в Сипайлово на красной линии по ул Гагарина 53 | не входят | 40,0 | 1 125,0 | www.avito.ru ,07.01.2024 917-410-99-46 |
| 2 | Республика Башкортостан, Уфа, ул. Академика Королёва, 2 | помещение | Сдается отличное коммерческое помещение на красной линии самого оживленного транзитного (в ДОК и Инорс) перекрёстка в Сипайлово - ул. Жукова и ул. Ак.Королева .Общая площадь 170 кв.м.1-й этаж.Отдельный вход с пандусом, большим крытым крыльцом и большим застекленным светлым тамбуром.В помещении 10 просторных кабинетов с окнами.В четырех кабинетах есть застекленные лоджии. Высота потолков 2,6 м., навесной потолок "армстронг".2 с/у.5 кондиционеров.Отличные рекламные возможности.Помещение идеально подходит под стоматологическую клинику, медицинскую клинику любой направленности, лабораторию анализов, языковую школу, офис , интернет магазин, представительство, торговую организацию, бухгалтерское агентство, и др. | не входят | 170 | 1000,0 | www.avito.ru ,17.12.2023 987-481-87-95 |
| 3 | Республика Башкортостан, Уфа, ул. Набережная реки Уфы, 39/3 | помещение | Сдам в аренду помещение 23 кв.м., общей площадью 145 кв. метров. Расположен на 1-ом этаже 9-ти этажного дома. Отдельный вход с улицы. Мощность электричество 15кВт (возможно ещё 15кВт). Рядом оборудованный городской пляж. Данное положение характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Есть вся необходимая инфраструктура для жизни, отдыха и работы: рестораны, салоны красоты, медцентры и т.п. Условия по ремонту обговариваемые. | не входят | 23 | 1200,0 | www.avito.ru ,18.12.2023 917-381-43-31 |
| 4 | Республика Башкортостан, Уфа, ул. Баязита Бикбая, 27 | помещение | СДАМ ВАМ ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 46.7 КВ.М, УЛ.БАЯЗИТА БИКБАЯ, Д.27.ПЕРВЫЙ ЭТАЖ,ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД,КРАСНАЯ ЛИНИЯ.Широкие возможности для оформления рекламных поверхностей.КАЧЕСТВЕННЫЙ СВЕЖИЙ РЕМОНТ, КОНДИЦИОНЕР,Для дополнительной безопасности установлены решетки на окнах и входной | не входят | 46,7 | 1327,6 | www.avito.ru ,09.01.2024 917-771-02-63 |

двери. Помещение с кабинетом, со складом, торговым залом и санузелом, тепловая завеса, пожаро-охранная сигнализация. Электрический подъемник. ИДЕАЛЬНО ПОДОЙДЕТ ПОД: офис, торговая площадь, склад, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, магазин, медицинский центр, шоурум, Спа салон, бутик, бытовая техника, стрит ритейл, детские развивающие классы, учебный центр. СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ 62000 РУБЛЕЙ. Собственник ИП. Рядом улицы: Ю. Гагарина, М. Жукова, Сипайловская, А. Королева, М. Рыльского,

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 |
| Цена за 1 кв. м. , руб. | | 1 125,0 | 1 000,0 | 1 200,0 | 1 327,6 |
| Передаваемые права | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Откорректированная ставка, руб. | | 1 125,0 | 1 000,0 | 1 200,0 | 1 327,6 |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Откорректированная ставка, руб. | | 1 125,0 | 1 000,0 | 1 200,0 | 1 327,6 |
| 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. | | 1 125,0 | 1 000,0 | 1 200,0 | 1 327,6 |
| Условия продажи | | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| Корректировка на торг, % | | -8,7% | -8,7% | -8,7% | -8,7% |
| Откорректированная цена, руб. | | 1 027,1 | 913,0 | 1 095,6 | 1 212,1 |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6 | Республика Башкортостан, Уфа, ул. Юрия Гагарина, 53 | Республика Башкортостан, Уфа, ул. Академика Королёва, 2 | Республика Башкортостан, Уфа, ул. Набережная реки Уфы, 39/3 | Республика Башкортостан, Уфа, ул. Баязита Бикбая, 27 |
| Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города | 0,78 | 0,78 | 0,78 | 0,78 | 0,78 |

| | | | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Корректировка % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 1 027,1 | 913,0 | 1 095,6 | 1 212,1 |
| Площадь, кв.м. | 149,9 | 40,0 | 170,0 | 23,0 | 46,7 |
| Корректировка, руб. | | 0,93 | 1,18 | 0,8 | 0,93 |
| Корректировка, % | | -7% | 18% | -20% | -7% |
| Откорректированная цена, руб. | | 955,2 | 1 077,3 | 876,5 | 1 127,3 |
| Тип объекта | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 955,2 | 1 077,3 | 876,5 | 1 127,3 |
| Этаж расположения | цоколь | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка, % | | -19% | -19% | -19% | -19% |
| Откорректированная цена, руб. | | 773,7 | 872,6 | 709,9 | 913,1 |
| Отдельный вход | нет | да | да | да | да |
| Корректировка, % | | -3% | -3% | -3% | -3% |
| Откорректированная цена, руб. | | 750,5 | 846,5 | 688,7 | 885,7 |
| Состояние объекта | треб.кап.ремонт | стандарт | стандарт | без отделки | стандарт |
| Корректировка на площадь | | -27,00% | -27,00% | 0,00% | -27,00% |
| Откорректированная цена, руб. | | 547,9 | 617,9 | 688,7 | 646,6 |
| Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг | | 64,7% | 75,7% | 50,7% | 64,7% |
| Удельный вес | 1,00 | 0,250 | 0,250 | 0,250 | 0,250 |
| Коэффициент вариации | 9,5% | | | | |
| Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб. | 625,1 | | | | |

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.№02:55:020503:2046 | 149,9 | 1 | 12 | 625,1 | 1 124 418 | 100,0% |
| Итого: | | | | | | 1 124 418,4 | 100,0% |

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

| Тип использования объекта | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Постпрогнозный |
| Года | 3,5 | 3,5 | 3,5 | 3,5 | 3,5 | 3,5 |
| Темпы роста, % | | | | | | |
| Потенциальный валовый доход (PGI), руб | 1 124 418 | 1 163 773 | 1 204 505 | 1 246 663 | 1 290 296 | 1 335 456 |
| Рыночная рента, руб | 1 124 418 | 1 163 773 | 1 204 505 | 1 246 663 | 1 290 296 | 1 335 456 |
| Потери аренд. платы из-за вакансий и неплатежей, % | -12,5% | -12,5% | -12,5% | -12,5% | -12,5% | -12,5% |
| Эффективный валовый доход (EGI), руб | 983 866 | 1 018 301 | 1 053 942 | 1 090 830 | 1 129 009 | 1 168 524 |
| Операционные расходы (OE), руб | 266 487,16 | 275 814,21 | 285 467,70 | 295 459,07 | 305 800,14 | 316 503,14 |
| Чистый операционный доход (NOI), руб | 717 379 | 742 487 | 768 474 | 795 371 | 823 209 | 852 021 |
| Ставка дисконтирования | 18,16% | | | | | |
| Коэффициент текущей стоимости | 0,920 | 0,779 | 0,659 | 0,558 | 0,472 | 0,434 |
| Текущая стоимость денежных потоков | 659 947 | 578 055 | 506 326 | 443 497 | 388 465 | |
| Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года | | | | | | 4 546 622 |
| Текущая стоимость выручки от продажи | 1 973 742 | | | | | |
| Рыночная стоимость объекта, руб | 4 550 032 | | | | | |

Источник: расчеты Оценщика

По рис. 2. определен диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов) – он составил $\pm 30\%$.

Анализ показателя качества модели приведен в табл. 13.

Таблица 11. Анализ качества модели

| Параметр | Подход к оценке | | |
|--|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| | затратный | сравнительный | доходный |
| Качество исходной информации по параметрам расчета | фактические и оценочные показатели | фактические и оценочные показатели | оценочные и прогнозные показатели |
| Количество параметров в расчетной модели | низкая | низкая | низкая |
| Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели | специфика не выявлена | специфика не выявлена | специфика не выявлена |
| Качество модели | 1,2 | 1,2 | 1,2 |

Итоговый анализ диапазонов, определение интервала величины рыночной стоимости могут быть представлены в виде, показанном в табл. 14

Таблица 12 Анализ диапазонов стоимости по подходам (помещение подвала)

| Параметр | Подход к оценке | | |
|---|--|---------------|----------|
| | затратный | сравнительный | доходный |
| Результат расчета, руб./кв.м. | не применялся | 38 601 | 30 354 |
| Диапазон стоимости по двум критериям, $\pm\%$ | не применялся | | 10 |
| Показатель качества модели, ед. | не применялся | 1,2 | 1,2 |
| Диапазон стоимости, $\pm\%$ | не применялся | 12 | 12 |
| Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб. | не применялся | 33 969 | 26 711 |
| Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб. | не применялся | 43 233 | 33 996 |
| Существенность отличий | разница между результатом, полученным в рамках сравнительного подхода и результатом, полученным в рамках доходного подхода составляет 21,4%, результат сравнительного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученной доходным подходом | | |
| Анализ и установление причин расхождений | оценщик счел возможным согласовать между собой результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов. | | |

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

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

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

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

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

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

Таблица 13. Согласование полученных результатов

| № п/п | Наименование | Площадь, м2 | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. | Итого рыночная стоимость руб. с НДС |
|-------|--|-------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| | Удельный вес | | 0,000 | 0,500 | 0,500 | |
| 1 | нежилое помещение кад.№02:55:020503:2046 | 149,9 | не применялся | 5 786 226 | 4 550 032 | 5 168 129 |

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилого помещения кад.№ 02:55:020503:2046, площадью 149,9 кв.м., расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6, определенная по состоянию на 15 января 2024 года составляет округленно:

| № п/п | Наименование | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб. | в т.ч. НДС (20%), руб. |
|-------|-------------------|-------------------|----------------------|--|------------------------|
| 1 | нежилое помещение | 02:55:020503:2046 | 149,9 | 5 168 000 (Пять миллионов сто шестьдесят восемь тысяч) рублей | 861 333,33 |

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

1. Выписка из ЕГРН (копии)
2. Технический паспорт (копия)
3. Справка о балансовой стоимости (копии)

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

| № | Наименование, вид данных | Чем или кем устанавливаются | Источник получения |
|---|---|---|---------------------------|
| 1 | Количественные и качественные характеристики объекта оценки | Технический паспорт, выписки из ЕГРН, бух.справка (копии) | ГУП ФЖС РБ |
| 5 | Безрисковая процентная ставка | ГКО-ОФЗ Банк России | Интернет www.cbr.ru |
| 6 | Аналоги для определения цен на объекты недвижимости | СМИ | www.avito.ru, ufa.cian.ru |
| 7 | Аналоги для определения ставок арендной платы | СМИ | www.avito.ru ufa.cian.ru |
| 8 | Тарифы страховых компаний | ОАО "Росгосстрах" | Интернет www.rgs.ru |

Отчет подготовил _____ Тухватуллин Т.Д.

Другие специалисты к выполнению данной работы не привлекались.







