



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №002/15-24

**об оценке рыночной стоимости
нежилого помещения кад.№ 02:55:020216:2274,
площадью 227,3 кв.м., расположенного по адресу:
Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н
Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 14 мая 2024г.
Дата составления отчета: 14 мая 2024г.

г. Уфа –2024г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №23/107=04 от 10.05.2023 года произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79.

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

Рыночная стоимость нежилого помещения кад.№ 02:55:020216:2274, площадью 227,3 кв.м., расположенного по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79, определенная по состоянию на 14 мая 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	02:55:020216:2274	227,3	11 561 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей	1 926 833,33

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



Б.Д. Тухватуллин

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор №23/107=04 от 10.05.2023г.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79	02:55:020216:2274	227,3

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

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилого помещения кад.№ 02:55:020216:2274, площадью 227,3 кв.м., расположенного по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79, определенная по состоянию на 14 мая 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	02:55:020216:2274	227,3	11 561 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей	1 926 833,33

1.4 Дата оценки

14 мая 2024 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 002/15-24 от 14 мая 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	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79	02:55:020216:2274	227,3

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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности, вид права - хозяйственное ведение

Ограничения (обременения) этих прав: иные ограничения (обременения) прав: запрещение регистрации 17.04.2024 № 02:55:020216:2274-02/370/2024-9

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

14 мая 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, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

2.11 Указание на форму составления отчета об оценке

На бумажном носителе и в форме электронного документа PDF формата.

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

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

2.13 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Нет необходимости.

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

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79	02:55:020216:2274	227,3

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

№	Адрес	Кадастровый номер	Выписка из ЕГРН
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79	02:55:020216:2274	От 22.04.2024г. № КУВИ-001/2024-112380877

требованиями законодательства и стандартами РФ об оценочной деятельности;

оценщик осуществил личный осмотр объекта оценки, который является предметом рассмотрения в настоящем отчете;

в ходе подготовки отчета об оценке вся информация о будущем объекте недвижимости и будущих денежных потоках предоставлена заказчиком.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)"

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611 Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

Кроме того, были использованы термины и определения, имеющиеся в Законе "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98г. №135-ФЗ.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для описания объекта является копия технического паспорта и визуальный осмотр Оценщиком

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	нежилое помещение
Кадастровый номер	02:55:020216:2274
Год постройки	2018
Площадь, кв.м.	227,3
Этаж/этажность	Цокольный (на уровне первого) /16
Местоположение объекта оценки	РБ, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79
Балансовая стоимость, руб.	7 484 740,05
Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

	Конструктивное решение	Состояние
Фундамент	Монолитный ж/б	хорошее
Стены	Монолитный каркас, кирпич, шт-ка по утеплителю	хорошее
Перекрытия	Монолитные ж/б	хорошее
Крыша	Кровля плоская, рулонная	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	Окна-пластиковые	Хорошее
Отделка	Шт-ка	Требуется проведение отделочных работ
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.

Уфа́ — 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]. Протяжённость 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.
- В рамках административно-территориального устройства, город Уфа состоит из 7 городских районов:^{[31][32]}
- Районам подчинены напрямую 2 сельских населённых пункта (д. Князево подчинена Калининскому району и д. Ветошниково - Ленинскому району), а также 5 сельсоветов (включаящих 22 населённых пункта): Фёдоровский сельсовет подчинён Калининскому району, Искинский сельсовет - Кировскому району, Нагаевский сельсовет - Октябрьскому району, Новочеркасский и Турбаслинский сельсоветы -

Таблица 2. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№	Местоположение	Наименование	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Источник информации, дата публикации, конт. телефон
1	Уфа, Российская ул., 25	помещение	Предлагается в поупку офисное помещение кабинетного типа 330,7 кв.м. на ул. Российская.ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ:- Площадь 330,7 кв.м. (9 кабинетов)- Этаж 1- Отдельный вход- Высота 2,8 м- Удобное местоположение- Санузел свой- Кондиционеры.Финансовые условия: облагается НДС.Без комиссии для покупателя.Также подбор помещений по Вашим параметрам.	330,7	26 000 000	https://www.avito.ru,01.05.2024,8-904-735-12-47
2	Уфа, ул. Уфимское Шоссе, 18	помещение	Адрес: Республика Башкортостан, Уфа, улица Уфимское Шоссе, 18.Площадь: 28 кв.м.Характеристики офиса:- Расположен на первом этаже- Готовая отделка под парикмахерскую или салон красоты- Потолки 2.7 м- Кондиционер- Система безопасности помещения- Центральные коммуникации- Доступ 24/7.Инфраструктура района с большим и пешеходным и автомобильным трафиком.Для инвесторов: подбор любых интересующих Вас объектов: зданий, складов, офисов и торговых площадей.	28,0	1 900 000	https://www.avito.ru,11.04.2024,8-960-397-44-25
3	Уфа, пр-т Октября, 37	помещение	ПРОДАЖА помещения свободного назначения.АДРЕС Пр.Октября 37.ПЛОЩАДЬ 275,8 кв.м.ХАРАКТЕРИСТИКИ подвал, смешанная планировка, наличие санузла и душевых кабин, высота потолка 2,65 м, качественный ремонт помещения.КОММУНИКАЦИИ приточно-вытяжная вентиляция, пожарная и охранный сигнализация.Красная линия, удобные подъездные пути, в шаговой доступности остановки общественного транспорта, свободная парковка на 30 м/м, имеется место под вывеску, по фасаду. Высокий пешеходный и автомобильный трафик.Без комиссии для покупателя. Звоните!	275,8	14 000 000	https://www.avito.ru,01.05.2024,8-965-932-70-78
4	Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Глумилино, Зеленогорская ул., 13	помещение	Продается торговое помещение по ул. Зеленогорская, д. 13.ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ:- площадь 187,3 м2 - два торговых зала 87 м2 и 45 м2- входная группа две, зона загрузки- высота 3,6 м- коммуникации: централизованные, пожарная сигнализация - чистовая отделка.Местоположение: в жилом районе Глумилино, локальные многоэтажные жилые дома и большой частный сектор. Дополнительное преимущество: - Возможность	187,3	15 000 000	https://www.cian.ru,05.05.2024,8-917-450-92-11

разделить на три небольших помещения с отдельным входом-
 Выезд на проспект Салавата Юлаева;- Возможно использовать
 под образовательную деятельность, фитнес, офис, торговлю,
 интернет магазин

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.		78 621,1	67 857,1	50 761,4	80 085,4
Цена объекта, руб.		26 000 000	1 900 000	14 000 000	15 000 000
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.		78 621,1	67 857,1	50 761,4	80 085,4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		78 621,1	67 857,1	50 761,4	80 085,4
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.		78 621,1	67 857,1	50 761,4	80 085,4
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-9,4%	-9,4%	-9,4%	-9,4%
Откорректированная цена, руб.		71 230,7	61 478,6	45 989,8	72 557,4
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79	Уфа, Российская ул., 25	Уфа, ул. Уфимское Шоссе, 18	Уфа, пр-т Октября, 37	Башкортостан респ., Уфа, Зеленогорская ул., 13
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.		71 230,7	61 478,6	45 989,8	72 557,4
Площадь, кв.м.	227,3	330,7	28,0	275,8	187,3
Корректировка, руб.		1,11	0,75	1,11	1
Корректировка, %		11%	-25%	11%	0%
Откорректированная цена, руб.		79 066,1	46 108,9	51 048,7	72 557,4

Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		79 066,1	46 108,9	51 048,7	72 557,4
Этаж расположения	цокольный (на уровне 1 этажа)	1	1	подвал	1
Корректировка, %		0%	0%	28%	0%
Откорректированная цена, руб.		79 066,1	46 108,9	65 342,4	72 557,4
Красная линия	нет	нет	нет	да	нет
Корректировка, %		0%	0%	-17%	0%
Откорректированная цена, руб.		79 066,1	46 108,9	54 234,2	72 557,4
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		79 066,1	46 108,9	54 234,2	72 557,4
Состояние объекта	без отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка на площадь		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Откорректированная цена, руб.		66 415,5	38 731,5	45 556,7	60 948,2
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		36,4%	50,4%	81,4%	25,4%
Удельный вес	1,00	0,271	0,247	0,193	0,290
Коэффициент вариации	24,4%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	53 977,0				
Рыночная стоимость объекта, руб.	12 268 965				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5. 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, б-р Славы, 3	помещение	Сдается помещение на красной линии по улице Бульвар Славы д. 3 Отдельная входная группа, угловое помещение, отделка чистовая, пол - керамогранит, стены - обои окрашенные, есть кондиционер. Помещение находится в густонаселенном жилом районе, скоро появится новый жилой комплекс Арендная плата 47 тыс+коммунальные услуги	не входят	42,5	1105,9	https://www.avito.ru,06.05.2024,8-987-251-35-10
2	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Рихарда Зорге, 45	помещение	Сдается помещение под офис на красной линии на ул. Р. Зорге 45. Имеется 2й выход со двора. Помещение расположено недалеко от пересечения улиц 50 лет СССР и Рихарда Зорге, вблизи от Дворца спорта. Большой жилой массив с пешеходным и автомобильным трафиком. Технические особенности: Общая площадь помещения 153,1 кв.м; Высота потолков 3,34м;электрическая мощность 30 кВт, 3 фазы, 380 В; входная группа выходит на красную линию	не входят	153,1	999,3	https://www.avito.ru,26.04.2024,8-965-666-10-90
3	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Рихарда Зорге, 46	помещение	Под массаж, салон, шоу-рум: 1 этаж-33 квм. Рядом много торговых организаций (популярное место).Под шоу-рум, массаж, офис. Зал - 26 кв.м. Кладовка 6 кв.м.. Санузел общий. Рядом - парикмахерская, магазин табака, красное белое. Вход через парикмахерскую	не входят	32,21	1086,6	https://www.avito.ru,17.04.2024,8-987-042-71-44
4	Республика Башкортостан, Уфа, пр-т Октября, 71/3	помещение	Аренда. Офисное помещение 134 кв.м по Проспекту Октября 71/3- Первый этаж- Отдельный вход, запасной выход- Кабинетный план - 5 кабинетов- Высота потолка 3,7 м- Чистовая отделка- Кондиционеры- Санузел- Охранная и пожарная сигнализация- Ставка аренды включает НДС, коммунальные услуги дополнительно. Географический центр города. Удобная парковка. Возможность установки вывески. Рядом находятся: Уфимский Федеральный исследовательский центр	не входят	134	801,5	https://www.avito.ru,06.05.2024,8-986-961-08-89

РАН, Клиническая больница "РЖД-МЕДИЦИНА", Республиканский клинический онкологический диспансер. В соседних помещениях находятся школа скоротечения и развития "IQ007" и студия красоты "SAHAR & VOSK". Без комиссии для арендатора

Источник информации: СМИ

Таблица 6. 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.		1 105,9	999,3	1 086,6	801,5
Цена объекта, руб.		не входят	не входят	не входят	не входят
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		1 105,9	999,3	1 086,6	801,5
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		1 105,9	999,3	1 086,6	801,5
Дата продажи (маркетинговое время)		6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		1 105,9	999,3	1 086,6	801,5
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
Откорректированная цена, руб.		1 011,9	914,4	994,3	733,4
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79	Республика Башкортостан, Уфа, б-р Славы, 3	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Рихарда Зорге, 45	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Рихарда Зорге, 46	Республика Башкортостан, Уфа, пр-т Октября, 71/3
Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		1 011,9	914,4	994,3	733,4
Площадь, кв.м.	227,3	42,5	153,1	32,2	134,0
Корректировка, руб.		0,87	1	0,87	1

Корректировка, %		-13%	0%	-13%	0%
Откорректированная цена, руб.		880,3	914,4	865,0	733,4
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		880,3	914,4	865,0	733,4
Этаж расположения	цокольный (на уровне 1 этажа)	1	1	1	1
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		880,3	914,4	865,0	733,4
Красная линия	нет	да	да	нет	нет
Корректировка, %		-16%	-16%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		739,5	768,1	865,0	733,4
Отдельный вход	да	да	да	нет	да
Корректировка, %		0%	0%	3%	0%
Откорректированная цена, руб.		739,5	768,1	891,0	733,4
Состояние объекта	без отделки	чистовая	чистовая	чистовая	чистовая
Корректировка на площадь		-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%
Откорректированная цена, руб.		539,8	560,7	650,4	535,4
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		64,5%	51,5%	51,5%	35,5%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	9,4%				
Средневзвешенная ставка за 1 кв.м руб.	571,4				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7. Расчет годового валового дохода

№ п/п	Вид арендуемой единицы	Площадь единицы, м2	Кол-во единиц i-го вида	Кол-во платежей в году	Месячная арендная плата, руб/м2	Годовая арендная плата, руб/м2	Уд. вес, %
1	нежилое помещение кад.№02:55:020216:2274	227,30	1	12	571,4	1 558 673	100,0%
Итого:		227,3				1 558 672,8	100,0%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Тип использования объекта	1	2	3	4	5	6
Года	2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный
Темпы роста, %	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
Потенциальный валовый доход (PGI), руб	1 558 673	1 608 550	1 660 024	1 713 145	1 767 965	1 824 540
Рыночная рента, руб	1 558 673	1 608 550	1 660 024	1 713 145	1 767 965	1 824 540
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	1 340 459	1 383 353	1 427 621	1 473 304	1 520 450	1 569 105
Операционные расходы (ОЕ), руб	322 645,26	332 969,91	343 624,95	354 620,95	365 968,82	377 679,82
Чистый операционный доход (NOI), руб	1 017 813	1 050 383	1 083 996	1 118 683	1 154 481	1 191 425
Ставка дисконтирования	9,51%					
Коэффициент текущей стоимости	0,956	0,873	0,797	0,728	0,664	0,635
Текущая стоимость денежных потоков	972 596	916 517	863 671	813 873	766 946	
Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года						10 270 903
Текущая стоимость выручки от продажи	6 520 046					
Рыночная стоимость объекта, руб	10 853 649					

Источник: расчеты Оценщика

Анализ показателя качества модели приведен в табл. 9

Таблица 9. 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. 11

Таблица 11 Анализ диапазонов стоимости по подходам

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб./кв.м.	не применялся	53 977	47 750
Диапазон стоимости по двум критериям, ±%	не применялся		10
Показатель качества модели, ед.	не применялся	1,2	1,2
Диапазон стоимости, ±%	не применялся	12	12
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	не применялся	47 500	42 020
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	не применялся	60 454	53 480
Существенность отличий	разница между результатом, полученным в рамках сравнительного подхода и результатом, полученным в рамках доходного подхода составляет 11,54%, 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 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 12. Согласование полученных результатов

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная
-------	--------------	-------------	------------------------	----------------------------	-----------------------	----------------

					стоимость руб. с НДС	
Удельный вес	0,000	0,500	0,500			
1	нежилое помещение кад.№02:55:020216:2274	227,3	не применялся	12 268 965	10 853 649	11 561 307

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилого помещения кад.№ 02:55:020216:2274, площадью 227,3 кв.м., расположенного по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79, определенная по состоянию на 14 мая 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	02:55:020216:2274	227,3	11 561 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей	1 926 833,33

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.





