



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №002/18-24

**об оценке рыночной стоимости
нежилого помещения кад.№ 02:55:020216:2632,
площадью 225,6 кв.м., расположенного по адресу:
Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н
Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, пом.229**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 04 июня 2024г.
Дата составления отчета: 10 июня 2024г.

г. Уфа –2024г.

Генеральному директору
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»
Шигапову Р.М.

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. 3/6, пом.229.

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.№ 02:55:020216:2632, площадью 225,6 кв.м., расположенного по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, пом.229, определенная по состоянию на 04 июня 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 | 02:55:020216:2632 | 225,6 | 15 812 000 (Пятнадцать миллионов восемьсот двенадцать тысяч) рублей | 2 635 333,33 |

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» (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.

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. 3/6, пом.229 | 02:55:020216:2632 | 225,6 |

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

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилого помещения кад.№ 02:55:020216:2632, площадью 225,6 кв.м., расположенного по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, пом.229, определенная по состоянию на 04 июня 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 | 02:55:020216:2632 | 225,6 | 15 812 000 (Пятнадцать миллионов восемьсот двенадцать тысяч) рублей | 2 635 333,33 |

1.4 Дата оценки

04 июня 2024 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 002/18-24 от 10 июня 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. 3/6, пом.229 | 02:55:020216:2632 | 225,6 |

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: 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 июня 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 | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, пом.229 | 02:55:020216:2632 | 225,6 |

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. 3/6, пом.229 | 02:55:020216:2632 | 24.05.2024г. № КУВИ-001/2024-140842152 |

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 | 02:55:020216:2632 | |
| Год постройки | 2021 | |
| Площадь, кв.м. | 225,6 кв.м. | |
| Этаж/этажность | 1/26 | |
| Местоположение объекта оценки | РБ, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, пом.229 | |
| Балансовая стоимость, руб. | 6 632 594,66 | |
| 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.

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]. 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 (включающих 22 населённых пункта): Фёдоровский сельсовет подчинён Калининскому району, Искинский сельсовет - Кировскому району, Нагаевский сельсовет - Октябрьскому району, Новочеркасский и Турбаслинский сельсоветы - Ордоникидзевскому району.^{[33][34]} Входящие в состав города районы и сельсоветы находятся на

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, ул. Блюхера, 3/8 | помещение | Продаётся отличное помещение по адресу: Блюхера 3/8, помещение находится на 1 этаже жилого дома. отлично подойдёт под клинику, дет садик, салон красоты, офис и многое другое. планировку можно сделать свободной. Также в этой локации есть помещения от 122 до 270 кв м. отделка черновая. стоимость 85 000 за 1 кв м. Обоснованный торг уместен! | 130,0 | 11 050 000 | https://www.avito.ru,27.05.2024,8-967-517-49-39 |
| 2 | Уфа, ул. Блюхера, 1/3 | помещение | Помещение площадью 150,5 напротив Республиканского врачебно-физкультурного диспансера: 1 этаж- 118 кв.м, цоколь - 32,5 кв.м; - Рядом сеть магазинов "Пятерочка", Главпивторг, Красное&Белое, OZON; - Отдельный вход; - Чистовая отделка; - Возможность размещения рекламы; Собственник ООО с НДС | 150,5 | 14 000 000 | https://www.avito.ru,06.05.2024,8-965-664-16-34 |
| 3 | Уфа, ул. Блюхера, 24 | помещение | Срочно продается помещение для коммерческой деятельности, для свободного назначения, площадь нежилого помещения составляет 548,6 м2, высота потолков 3.5 м. Отдельная входная группа, зона приемки товара, высокий пешеходный трафик. Видимость с дороги, рекламные возможности, помещение подойдет под любой бизнес. ЗВОНИТЕ И УТОЧНЯЙТЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ИНФОРМАЦИЮ ПО ТЕЛЕФОНУ. Торг уместен. | 548,6 | 50 000 000 | https://www.avito.ru,23.05.2024,8-987-050-27-49 |
| 4 | Уфа, Российская ул., 25 | помещение | Предлагается в попку 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. | 330,70 | 26 000 000 | https://www.avito.ru,31.05.2024,8-986-970-18-49 |

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. | | 85 000,0 | 93 023,3 | 91 141,1 | 78 621,1 |
| Цена объекта, руб. | | 11 050 000 | 14 000 000 | 50 000 000 | 26 000 000 |
| 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. | | 85 000,0 | 93 023,3 | 91 141,1 | 78 621,1 |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 85 000,0 | 93 023,3 | 91 141,1 | 78 621,1 |
| 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. | | 85 000,0 | 93 023,3 | 91 141,1 | 78 621,1 |
| Условия продажи | | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| Корректировка на торг, % | | -8,8% | -8,8% | -8,8% | -8,8% |
| Откорректированная цена, руб. | | 77 520,0 | 84 837,2 | 83 120,7 | 71 702,4 |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, пом. 229 | Уфа, ул. Блюхера, 3/8 | Уфа, ул. Блюхера, 1/3 | Уфа, ул. Блюхера, 24 | Уфа, Российская ул., 25 |
| 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. | | 77 520,0 | 84 837,2 | 83 120,7 | 71 702,4 |
| Площадь, кв.м. | 225,6 | 130,0 | 150,5 | 548,6 | 330,7 |
| Корректировка, руб. | | 0,94 | 1 | 1,2 | 1,11 |
| Корректировка, % | | -6% | 0% | 20% | 11% |
| Откорректированная цена, руб. | | 72 868,8 | 84 837,2 | 99 744,8 | 79 589,7 |
| Тип объекта | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 72 868,8 | 84 837,2 | 99 744,8 | 79 589,7 |
| Этаж расположения | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 72 868,8 | 84 837,2 | 99 744,8 | 79 589,7 |
| Отдельный вход | да | да | да | да | да |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 72 868,8 | 84 837,2 | 99 744,8 | 79 589,7 |
| Состояние объекта | без отделки | без отделки | стандарт | стандарт | стандарт |
| Корректировка на площадь | | 0,00% | -16,00% | -16,00% | -16,00% |

| | | | | |
|--|------------|----------|----------|----------|
| Откорректированная цена, руб. | 72 868,8 | 71 263,3 | 83 785,6 | 66 855,4 |
| Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг | 14,8% | 24,8% | 44,8% | 35,8% |
| Удельный вес | 1,00 | 0,292 | 0,209 | 0,234 |
| Коэффициент вариации | 9,8% | | | |
| Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб. | 73 319,2 | | | |
| Рыночная стоимость объекта, руб. | 16 540 819 | | | |

Источник: расчеты Оценщика

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 41 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

$$U_v = (1 - |l|) / (n - 1) \quad (13)$$

где U_v - удельный вес аналога

l - абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов

Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки составила:

| Наименование | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Рыночная стоимость объекта, руб. в рамках СП |
|-------------------|-------------------|----------------|--|
| нежилое помещение | 02:55:020216:2632 | 225,6 | 16 540 819 |

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Ставка дисконта - коэффициент, используемый для расчёта текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем.

В настоящем расчете ставка дисконта определяется через ставку капитализации и норму возврата капитала по формуле:

$$K_{зд} = R_d + R_r \quad (14)$$

Где,

K - ставка капитализации/

R_d - ставка дисконтирования.

R_r - норма возврата капитала (Метод Хоскальда, Инвуда, Ринга).

Таким образом ставка дисконтирования составит:

$$R_d = K_{зд} - R_r$$

Ставку капитализации берем в размере 10% согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости» Под редакцией Лейфера Л. А. 2023 г, «Офисная недвижимость» стр. 72.

| Тип недвижимости | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|------------------|----------------------|-------|
| 1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В) | 9,1% | 6,2% | 12,0% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 9,7% | 6,0% | 13,3% |
| 3. Объекты свободного назначения | 10,0% | 6,2% | 13,9% |

Рис.8 коэффициент капитализации

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: $Q = R_f / ((1+R_f)^n) - 1$

Оставшийся срок экономической жизни определен от оставшегося срока службы долгоживущих конструктивных элементов, срок эффективного возраста для аналогичных капитальных объектов, нормативный срок эксплуатации, составляет 80 (Здания и сооружения массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства) - 80 лет.) ((Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 N 358 (ред. от 09.08.2018) "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке", источник информации: <https://www.consultant.ru/document> . Фактический возраст зданий 2024-2021=6, 80-6=77 лет. (Оставшийся срок экономической жизни 77 лет)

Таблица 4. Расчет ставки дисконтирования

| Ставка капитализации | 10% |
|---|-------|
| Норма возврата капитала (метод Инвуда), % | 0,00% |
| Норма возврата капитала (метод Хоскальда), % | 0,03% |
| Норма возврата капитала (метод Ринга), % | 1,30% |
| Среднее значение норм возврата | 0,44% |
| Ставка дисконта, % | 9,56% |

Источник: расчеты Оценщика.

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

$$C_m = C_{Ft} / K, \text{ где}$$

C_m – стоимость объекта недвижимости в постпрогнозный период;

C_{Ft} – денежный поток за первый год постпрогнозного периода;

K – ставка капитализации;

Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет составляет 11,6%, согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2023 г, «Офисная недвижимость» стр.82 .

| Класс объектов | Среднее | Доверительный интервал | |
|---|---------|------------------------|-------|
| 1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В) | 11,6% | 10,5% | 12,8% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 11,6% | 10,4% | 12,7% |

Рис.9 Корректирующие коэффициенты

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 | 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 | не входят | 42,5 | 1 105,9 | https://www.avito.ru,06.05.2024,8-987-251-35-10 |
| 2 | Уфа, ул. Блюхера, 2/3 | помещение | БЕЗ КОМИССИИ сдается в аренду помещение свободной планировки 300 м2 в новом бизнес-центре. Бизнес центр заполнен арендаторами полностью. Отдельный вход, отличные рекламные возможности, автомобильный и пешеходный трафик. Окружение: ПКиО им. Гафури, Республиканский врачебно-физкультурный диспансер, Еврейский национальный культурный центр, ООО "ГЕО" центр инженерных изысканий, "Акватерра" оздоровительный комплекс, Многофункциональный спортивно-оздоровительный комплекс "Zorge Fitness".Остановка о/т: "Горсовет", "Больница №18" | не входят | 300 | 1000,0 | https://www.avito.ru,26.05.2024,8-904-735-61-95 |
| 3 | Уфа, Российская ул., 13 | помещение | Сдается помещение по адресу: г. Уфа, ул. Российская , дом 13. помещение 101.2 кв.м. прямоугольной формы. Помещения позволят наиболее удобно разместиться вашему бизнесу. Напротив помещения расположен магазин Fix price и Улыбка Радуги. Звоните! На вопросы отвечу по телефону. | не входят | 101,2 | 1300,0 | https://www.avito.ru,27.05.2024,8-923-061-96-31 |
| 4 | Уфа, пр-т Октября, 152 | помещение | Сдается коммерческая недвижимость 60 кв/м от собственника для любого вида деятельности. Отдельный вход. Доступ 24 часа. Этажом выше так же коммерческая недвижимость (офис). Рядом в 50 метрах кукольный театр с красивым парком что значительно увеличит трафик людей. Отлично подойдет под магазин, | не входят | 60 | 1166,7 | https://www.avito.ru,14.05.2024,8-963-135-43-98 |

сервисный центр, пункт выдачи товаров, доставка еды, склад, танцевальная студия, ветеринарная клиника, кафе, бар, Кальянная, мастерская, барбер шоп? Салон красоты, парикмахерская, табачный магазин, кулинария. Детский магазин. С хорошим местом для вашей рекламы. До конца мая арендует пивной бар. Возможно аренда как готового бизнеса.

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 | 1 000,0 | 1 300,0 | 1 166,7 |
| 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. | | 1 105,9 | 1 000,0 | 1 300,0 | 1 166,7 |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Откорректированная ставка, руб. | | 1 105,9 | 1 000,0 | 1 300,0 | 1 166,7 |
| 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 | 1 000,0 | 1 300,0 | 1 166,7 |
| 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 | 915,0 | 1 189,5 | 1 067,5 |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, пом. 229 | Уфа, б-р Славы, 3 | Уфа, ул. Блюхера, 2/3 | Уфа, Российская ул., 13 | Уфа, пр-т Октября, 152 |
| 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 | 915,0 | 1 189,5 | 1 067,5 |
| Площадь, кв.м. | 225,6 | 42,5 | 300,0 | 101,2 | 60,0 |

| | | | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Корректировка, руб. | | 0,87 | 1,11 | 0,94 | 0,94 |
| Корректировка, % | | -13% | 11% | -6% | -6% |
| Откорректированная цена, руб. | | 880,3 | 1 015,7 | 1 118,1 | 1 003,5 |
| Тип объекта | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 880,3 | 1 015,7 | 1 118,1 | 1 003,5 |
| Этаж расположения | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 880,3 | 1 015,7 | 1 118,1 | 1 003,5 |
| Отдельный вход | да | да | да | да | да |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Откорректированная цена, руб. | | 880,3 | 1 015,7 | 1 118,1 | 1 003,5 |
| Состояние объекта | без отделки | стандарт | без отделки | чистовая | чистовая |
| Корректировка на площадь | | -27,00% | 0,00% | -27,00% | -27,00% |
| Откорректированная цена, руб. | | 642,6 | 1 015,7 | 816,2 | 732,5 |
| Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг | | 48,5% | 19,5% | 41,5% | 41,5% |
| Удельный вес | 1,00 | 0,226 | 0,290 | 0,242 | 0,242 |
| Коэффициент вариации | 19,9% | | | | |
| Средневзвешенная ставка за 1 кв.м руб. | 814,6 | | | | |

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.№02:55:020216:2632 | 225,60 | 1 | 12 | 814,6 | 2 205 309 | 100,0% |
| Итого: | | 225,6 | | | | 2 205 308,6 | 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, % | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,5 |
| Потенциальный валовый доход (PGI), руб | 2 205 309 | 2 260 441 | 2 316 952 | 2 374 876 | 2 434 248 | 2 495 104 |
| Рыночная рента, руб | 2 205 309 | 2 260 441 | 2 316 952 | 2 374 876 | 2 434 248 | 2 495 104 |
| 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 | 1 896 565 | 1 943 980 | 1 992 579 | 2 042 394 | 2 093 453 | 2 145 790 |
| Операционные расходы (ОЕ), руб | 443 267,04 | 454 348,71 | 465 707,43 | 477 350,12 | 489 283,87 | 501 515,97 |
| Чистый операционный доход (NOI), руб | 1 453 298 | 1 489 631 | 1 526 872 | 1 565 043 | 1 604 170 | 1 644 274 |
| Ставка дисконтирования | 9,56% | | | | | |
| Коэффициент текущей стоимости | 0,955 | 0,872 | 0,796 | 0,727 | 0,663 | 0,634 |
| Текущая стоимость денежных потоков | 1 388 455 | 1 299 001 | 1 215 311 | 1 137 012 | 1 063 758 | |
| Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года | | | | | | 14 174 774 |
| Текущая стоимость выручки от продажи | 8 980 193 | | | | | |
| Рыночная стоимость объекта, руб | 15 083 730 | | | | | |

Источник: расчеты Оценщика

Объектом оценки являются нежилые помещения, расположенные по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, пом.229. Реализованы два подхода к оценке – сравнительный и доходный, от использования затратного подхода обоснованный отказ, в рамках подходов использовано по одному методу.

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. 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 | 73 319 | 66 861 |
| 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 | 64 521 | 58 837 |
| Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб. | не применялся | 82 118 | 74 884 |
| Существенность отличий | разница между результатом, полученным в рамках сравнительного подхода и результатом, полученным в рамках доходного подхода составляет 8,81%, результат сравнительного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученной доходным подходом | | |
| Анализ и установление причин расхождений | <i>оценщик счел возможным согласовать между собой результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов.</i> | | |

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.№02:55:020216:2632 | 225,60 | не применялся | 16 540 819 | 15 083 730 | 15 812 274 |

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилого помещения кад.№ 02:55:020216:2632, площадью 225,6 кв.м., расположенного по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/6, пом.229, определенная по состоянию на 04 июня 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 | 02:55:020216:2632 | 225,6 | 15 812 000 (Пятнадцать миллионов восемьсот двенадцать тысяч) рублей | 2 635 333,33 |

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.







