



**ООО «ОЦЕНКАПРО»**  
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

**ОТЧЕТ №002/22-24**

**об оценке рыночной стоимости  
нежилого помещения кад.№ 02:60:010301:1948,  
площадью 486,8 кв.м., расположенного по адресу:  
Республика Башкортостан, г. Кумертау,  
ул. Энергетиков, д. 5**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 19 июня 2024г.

Дата составления отчета: 19 июня 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. Кумертау, ул. Энергетиков, д. 5.

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.№ 02:60:010301:1948, площадью 486,8 кв.м., расположенного по адресу Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Энергетиков, д. 5, определенная по состоянию на 19 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	02:60:010301:1948	486,8	6 994 000 (Шесть миллионов девятьсот девяносто четыре тысячи) рублей	1 165 666,67

Все расчеты произведены в соответствии с требованиями: Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон); Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» утверждённые приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (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 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. Кумертау, ул. Энергетиков, д. 5	02:60:010301:1948	486,8

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

### 1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилого помещения кад.№ 02:60:010301:1948, площадью 486,8 кв.м., расположенного по адресу Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Энергетиков, д. 5, определенная по состоянию на 19 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	02:60:010301:1948	486,8	6 994 000 (Шесть миллионов девятьсот девяносто четыре тысячи) рублей	1 165 666,67

### 1.4 Дата оценки

19 июня 2024 г.

### 1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 002/22-24 от 19 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. Кумертау, ул. Энергетиков, д. 5	02:60:010301:1948	486,8

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:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
1	нежилое помещение	02:60:010301:1948	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 02:60:010301:1948-02/370/2022-49 от 29.12.2022 Запрещение регистрации № 02:60:010301:1948-02/370/2024-52 от 17.04.2024

## 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

19 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. Кумертау, ул. Энергетиков, д. 5	02:60:010301:1948	486,8

заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;

- оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;
- анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке составлен в полном соответствии с 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	02:60:010301:1948
Год постройки	2008
Площадь, кв.м.	486,8 кв.м.
Этаж/этажность	Цокольный/б
Местоположение объекта оценки	РБ, г. Кумертау, ул. Энергетиков, д. 5
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	ж/б ленточный сборно-монолитный	хорошее
Стены	Каменные кирпичные	хорошее
Перекрытия	ж/б	хорошее
Крыша	Кровля металлическая, профилированная	хорошее
Полы	Бетонные	хорошее
Проемы	пластиковые	Хорошее
Отделка	Без отделки	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

Кумертау (баш. МФА: Күмертауо файле) — город на юге Республики Башкортостан (Россия). Город республиканского значения, административный центр городского округа город Кумертау. До 1990 года являлся административным центром Кумертауского района Башкирской АССР (позже переименован в Куоргазинский район).

Численность населения											
1959 <sup>[12]</sup>	1967 <sup>[13]</sup>	1970 <sup>[14]</sup>	1976 <sup>[13]</sup>	1979 <sup>[15]</sup>	1982 <sup>[16]</sup>	1986 <sup>[13]</sup>	1987 <sup>[17]</sup>	1989 <sup>[18]</sup>	1992 <sup>[13]</sup>	1996 <sup>[13]</sup>	1998 <sup>[13]</sup>
30 937	39 000	44 403	52 000	51 889	56 000	60 000	62 000	64 260	66 300	70 300	70 500
2000 <sup>[13]</sup>	2001 <sup>[13]</sup>	2002 <sup>[19]</sup>	2003 <sup>[13]</sup>	2005 <sup>[13]</sup>	2006 <sup>[13]</sup>	2007 <sup>[13]</sup>	2008 <sup>[13]</sup>	2010 <sup>[20]</sup>	2011 <sup>[13]</sup>	2012 <sup>[21]</sup>	2013 <sup>[22]</sup>
70 200	69 600	65 003	65 000	63 900	63 300	62 700	62 400	62 851	62 900	62 350	62 284
2014 <sup>[23]</sup>	2015 <sup>[24]</sup>	2016 <sup>[25]</sup>	2017 <sup>[26]</sup>	2018 <sup>[27]</sup>	2019 <sup>[28]</sup>	2020 <sup>[29]</sup>	2021 <sup>[2]</sup>				
61 943	61 810	61 312	60 807	60 164	59 762	59 478	57 949				

Экономика

Туризм

Туризм в Кумертау является одной из основных отраслей экономики региона, а также важным источником дохода.

Промышленность

26 февраля 2009 года ликвидирован комбинат по добыче бурого угля ОАО «Башкируголь», располагавшийся по адресу: ул. К. Маркса, 24. Теперь здесь находится Кумертауский филиал Уфимского университета науки и технологий (КФ УУНИТ). Машиностроение было представлено заводом промышленных (военных) роботов «Искра» (производство вальцовых мельниц, хлебопекарного оборудования и др.) — ныне банкрот. Пищевая (рыбная и др.) промышленность. Брикетная фабрика (закрыта). Кумертауская ТЭЦ.

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	Республика Башкортостан, Кумертау, Брикетная ул., 16А	помещение	Продам помещение. Вода со скважины.	140,6	2 600 000	<a href="https://архивоценщик.рф">https://архивоценщик.рф</a> , 02.03.2024
2	Башкортостан респ., Кумертау, пер. 2-й Советский	помещение	Недвижимость - выгодное вложение средств. Вам предлагается нежилое помещение, состоящее из 9 комнат и 1 санузла с ремонтом, по адресу: 2-й Советский переулок, 2. ОПИСАНИЕ: - общая площадь - 168,1 кв. м, - располагается на 1-м этаже 2-этажного нежилого здания, - планировка помещения под офис, учебный центр или свободного назначения, - первый этаж - отдельный вход, - хороший ремонт, - система кондиционирования и вентиляции, - охранно-пожарная сигнализация, - автономное газовое отопление. МЕСТО: - помещение расположено в центре города Кумертау, - хорошая транспортная доступность, - есть открытая парковка. ЛЕГКО КУПИТЬ:- можно с использованием ипотеки, - один собственник. Гарантия юридической чистоты сделки от компании Звоните Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас Рады будем ответить на все ваши вопросы	168,1	3 900 000	<a href="https://ufa.cian.ru">https://ufa.cian.ru</a> , 14.06.2024,8-917-420-56-91
3	Республика Башкортостан, Кумертау, ул. Энергетиков, 5Б	помещение	Продам помещение под любой вид деятельности, с 2012 работал как продуктовый магазин, рядом Почта России и Валберис, два входа парадный и с торца, отдельная разгрузочная, потолки армстронг, полы плитка, стены окрашены. Сейчас в аренде у торговой сети метелица. Рассмотрю варианты обмена.	123,5	3 500 000	<a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> , 07.06.2024,8-923-061-48-02

Источник информации: СМИ

Таблица 3. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Тип объекта	Помещение	помещение	помещение	помещение
Цена за 1 кв.м., руб.		18 492,2	23 200,5	28 340,1
Цена объекта, руб.		2 600 000	3 900 000	3 500 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%

Откорректированная цена, руб.		<b>18 492,2</b>	<b>23 200,5</b>	<b>28 340,1</b>
<b>Условия финансирования</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		<b>18 492,2</b>	<b>23 200,5</b>	<b>28 340,1</b>
<b>Дата продажи (маркетинговое время)</b>		<b>12 месяцев</b>	<b>12 месяцев</b>	<b>12 месяцев</b>
<b>корректировка на дату продажи, %</b>		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		<b>18 492,2</b>	<b>23 200,5</b>	<b>28 340,1</b>
<b>Условия продажи</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<b>Корректировка на торг, %</b>		<b>-9,4%</b>	<b>-9,4%</b>	<b>-9,4%</b>
Откорректированная цена, руб.		16 753,9	21 019,6	25 676,1
<b>Местоположение объекта</b>	Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Энергетиков, д. 5	Республика Башкортостан, Кумертау, Брикетная ул., 16А	Башкортостан респ., Кумертау, пер. 2-й Советский	Республика Башкортостан, Кумертау, ул. Энергетиков, 5Б
<b>Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города</b>	<b>0,84</b>	<b>0,67</b>	<b>0,94</b>	<b>0,84</b>
Корректировка %		25,4%	-10,6%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		21 004,9	18 783,5	25 676,1
<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>486,8</b>	<b>140,6</b>	<b>168,1</b>	<b>123,5</b>
Корректировка, руб.		0,84	0,9	0,84
Корректировка, %		-16%	-10%	-16%
Откорректированная цена, руб.		17 644,1	16 905,2	21 567,9
<b>Тип объекта</b>	<b>встроенное помещение</b>	<b>встроенное помещение</b>	<b>встроенное помещение</b>	<b>встроенное помещение</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		17 644,1	16 905,2	21 567,9
<b>Этаж расположения</b>	<b>цоколь</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>цоколь</b>
Корректировка, %		-19,00%	-22,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		14 291,7	13 186,0	21 567,9
<b>Отдельный вход</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>нет</b>	<b>да</b>
Корректировка, %		0%	15%	0%
Откорректированная цена, руб.		14 291,7	15 163,9	21 567,9
<b>Состояние объекта</b>	<b>без отделки</b>	<b>треб. косм. ремонт</b>	<b>стандарт</b>	<b>стандарт</b>
Корректировка на площадь		-7,00%	-16,00%	-16,00%
Откорректированная цена, руб.		13 291,3	12 737,7	18 117,1
<b>Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг</b>		<b>76,8%</b>	<b>83,0%</b>	<b>41,4%</b>
<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,309</b>	<b>0,294</b>	<b>0,397</b>



<b>Коэффициент вариации</b>	<b>20,1%</b>
<b>Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.</b>	<b>15 045,2</b>
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>	<b>7 323 983</b>

*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, Кумертау, Брикетная ул., 2	помещение	Сдаётся в аренду первый этаж отдельностоящего здания по улице Брикетная, 2 (соседнее здание от ТЦ Иремель). Здание имеет 2 этажа и подвал: на 2-м этаже расположено кафе, 1-й этаж и подвал сдаются в аренду. Помещение 1-го этажа имеет площадь 400 квадратных метров, ранее на этой площади функционировала пекарня и продуктовый магазин (всё оборудование также можно взять вместе с помещением в аренду). На 1-м этаже имеется 2 санузла, бывшее торговое помещение, несколько подсобных помещений, помещения производства (пекарни), а также 3 входа - 2 со двора (в теории для разгрузки/загрузки товара) и 1 с лицевой линии (у кафе имеется отдельный вход). Подвальное помещение также имеет отдельный вход. Помещение оборудовано сигнализацией, пожарными датчиками, установлено 2 кондиционера. Возле дома имеется просторная парковка на 10+ машин, в шаговой доступности крупные торговые центры - ТЦ Иремель и ТЦ Кумертау. Помещение нуждается в ремонте - для этого готовы предоставить арендные каникулы на срок ремонта. Также рассмотрим отдельную сдачу в аренду торгового помещения или производственного помещения (они имеют равную площадь примерно по 200 кв.метров).	не входят	400,0	300,0	<a href="https://архивоценщика.рф,">https://архивоценщика.рф,</a> 02.03.2024
2	Республика Башкортостан, Кумертау, Брикетная ул., 10	помещение	В черте города, на 2-ом этаже часть двухэтажного административно-бытового помещения с отдельным входом, имеются все коммуникации (интернет, электричество, отопление автономное) Подойдет для офиса, торговли	не входят	65	292,3	<a href="https://архивоценщика.рф,">https://архивоценщика.рф,</a> 31.03.2024
3	Кумертау, Кююргазинская ул., 16	помещение	Сдаются помещения под офис, бьюти услуги, торговые помещения, кафе, ремонтные мастерские, производство и др. Цена указана за кв. метр	не входят	300	350,0	<a href="https://www.avito.ru,">https://www.avito.ru,</a> 14.06.2024,8-965-932-24-48

Источник информации: СМИ

Таблица 6. Расчетная таблица помещений

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Тип объекта	Помещение	помещение	помещение	помещение
Цена за 1 кв.м. , руб.		300,0	292,3	350,0
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная ставка, руб.		300,0	292,3	350,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная ставка, руб.		300,0	292,3	350,0
Дата продажи (маркетинговое время)		6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		300,0	292,3	350,0
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-8,7%	-8,7%	-8,7%
Откорректированная цена, руб.		273,9	266,9	319,6
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Энергетиков, д. 5	Республика Башкортостан, Кумертау, Брикетная ул., 2	Республика Башкортостан, Кумертау, Брикетная ул., 10	Кумертау, Куюргазинская ул., 16
Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города	0,78	0,74	0,74	0,78
Корректировка %		5,4%	5,4%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		288,7	281,3	319,6
Площадь, кв.м.	486,8	400,0	65,0	300,0
Корректировка, руб.		1	0,84	1
Корректировка, %		0%	-16%	0%
Откорректированная цена, руб.		288,7	236,3	319,6
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		288,7	236,3	319,6
Этаж расположения	цоколь	1	2	3
Корректировка, %		-19,00%	-14,00%	-14,00%
Откорректированная цена, руб.		233,9	203,2	274,8

<b>Отдельный вход</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>нет</b>
Корректировка, %		0%	0%	6%
Откорректированная цена, руб.		233,9	203,2	291,3
<b>Состояние объекта</b>	<b>без отделки</b>	<b>треб.косм.ремонт</b>	<b>стандарт</b>	<b>стандарт</b>
Корректировка на площадь		-17,00%	-17,00%	-27,00%
Откорректированная цена, руб.		194,1	168,7	212,7
<b>Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг</b>		50,1%	61,1%	55,7%
<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,350</b>	<b>0,317</b>	<b>0,333</b>
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>11,5%</b>			
<b>Средневзвешенная ставка за 1 кв.м руб.</b>	<b>192,2</b>			

*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.№ 02:60:010301:1948	486,80	1	12	93 571,6	1 122 859	100,0%
<b>Итого:</b>		<b>486,8</b>				<b>1 122 858,7</b>	<b>100,0%</b>

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
<b>Потенциальный валовый доход ( PGI ), руб</b>	<b>1 122 859</b>	<b>1 158 790</b>	<b>1 195 871</b>	<b>1 234 139</b>	<b>1 273 632</b>	<b>1 314 388</b>
Рыночная рента, руб	1 122 859	1 158 790	1 195 871	1 234 139	1 273 632	1 314 388
Потери аренд. платы из-за вакансий и неплатежей, %	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%	-20,8%
<b>Эффективный валовый доход ( EGI ), руб</b>	<b>889 304</b>	<b>917 762</b>	<b>947 130</b>	<b>977 438</b>	<b>1 008 716</b>	<b>1 040 995</b>
<b>Операционные расходы ( OE ), руб</b>	<b>266 117,52</b>	<b>274 633,28</b>	<b>283 421,55</b>	<b>292 491,03</b>	<b>301 850,75</b>	<b>311 509,97</b>
<b>Чистый операционный доход ( NOI ), руб</b>	<b>623 187</b>	<b>643 129</b>	<b>663 709</b>	<b>684 947</b>	<b>706 866</b>	<b>729 485</b>
Ставка дисконтирования	9,43%					
Коэффициент текущей стоимости	0,956	0,874	0,798	0,729	0,667	0,637
Текущая стоимость денежных потоков	595 721	561 788	529 788	499 611	471 153	
Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года						6 288 667
Текущая стоимость выручки от продажи	4 006 901					
<b>Рыночная стоимость объекта, руб</b>	<b>6 664 963</b>					

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 11. 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.№02:60:010301:1948	486,8	не применялся	7 323 983	6 664 963	6 994 473

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилого помещения кад.№ 02:60:010301:1948, площадью 486,8 кв.м., расположенного по адресу Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Энергетиков, д. 5, определенная по состоянию на 19 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	02:60:010301:1948	486,8	6 994 000 (Шесть миллионов девятьсот девяносто четыре тысячи) рублей	1 165 666,67

#### 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
7	Аналоги для определения ставок арендной платы	СМИ	www.avito.ru
8	Тарифы страховых компаний	ОАО "Росгосстрах"	Интернет www.rgs.ru

Отчет подготовил \_\_\_\_\_ Тухватуллин Т.Д.

Другие специалисты к выполнению данной работы не привлекались.











