



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №002/27-24

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

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 26 сентября 2024г.
Дата составления отчета: 26 сентября 2024г.

г. Уфа –2024г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

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

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

Рыночная стоимость нежилого помещения кад.№ 02:55:020503:2046, площадью 149,9 кв.м., расположенного по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6, определенная по состоянию на 26 сентября 2024 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	02:55:020503:2046	149,9	6 446 000 (Шесть миллионов четыреста сорок шесть тысяч) рублей	1 074 333,33

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 Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6	02:55:020503:2046	149,9

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

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилого помещения кад.№ 02:55:020503:2046, площадью 149,9 кв.м., расположенного по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6, определенная по состоянию на 26 сентября 2024 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	02:55:020503:2046	149,9	6 446 000 (Шесть миллионов четыреста сорок шесть тысяч) рублей	1 074 333,33

1.4 Дата оценки

26 сентября 2024 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 002/27-24 от 26 сентября 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 Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6	02:55:020503:2046	149,9

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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности, вид права - хозяйственное ведение

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

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

2.2 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации через аукцион

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

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

2.4 Вид стоимости

Рыночная стоимость

2.5 Предпосылки стоимости

Предпосылки определения рыночной стоимости:

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

2.6 Дата оценки

26 сентября 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 Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6	02:55:020503:2046	149,9

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

№	Адрес	Кадастровый номер	Право на объект	Выписка из ЕГРН
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6	02:55:020503:2046	Хозяйственное ведение 02:55:020503:2046-02/373/2022-2	31.07.2024г. № КУВИ-001/2024-195271836

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	02:55:020503:2046
Год постройки	1999
Площадь, кв.м.	149,9
Этаж/этажность	цокольный/9
Местоположение объекта оценки	РБ, Г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6
Балансовая стоимость, руб.	849 084,13
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	железобетонный	хорошее
Стены	кирпичные	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Крыша	совмещенная из сборных ж/б слоистых панелей	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	деревянные, пластиковые, вх.дверь - железная	Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками, стертость дверных полотен, щели в притворах
Отделка	шт-ка, окраска, обои	следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины; массовые отслоения, повреждения

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

Уфа — город-миллионер в России, девятый по численности населения город в стране, столица Республики Башкортостан, административный центр Уфимского района, в состав которого не входит [14][15], и городского округа город Уфа. Центр Уфимской агломерации. Входит в число крупнейших экономических, культурных и научных центров Российской Федерации.

Исторический центр Уфимского уезда, Уфимской провинции, Уфимского наместничества, Уфимского и Симбирского генерал-губернаторства, Оренбургской губернии (1802—1865), Уфимской губернии Уфимской области.

Расположена на Уфимском полуострове, в водоразделе рек Белой и Уфы.

Численность населения										
1650 ^[51]	1718 ^[52]	1811 ^[53]	1840 ^[53]	1856 ^[54]	1863 ^[54]	1865 ^[53]	1879 ^[53]	1885 ^[53]	1897 ^[55]	
700	15600	19200	116 500	112 900	116 800	120 100	123 200	127 000	149 275	
1913 ^[57]	1914 ^[54]	1916 ^[53]	1920 ^[53]	1923 ^[54]	1926 ^[59]	1931 ^[57]	1933 ^[59]	1937 ^[55]	1939 ^[59]	
1100 710	1499 900	1112 700	162 300	185 300	191 707	1120 448	1167 900	1216 449	1251 011	
1945 ^[53]	1956 ^[57]	1959 ^[61]	1962 ^[54]	1967 ^[54]	1968 ^[64]	1970 ^[53]	1970 ^[54]	1975 ^[64]	1976 ^[65]	
1264 000	1263 000	1546 376	1510 000	1704 000	1733 800	1770 305	1644 000	1924 000	1924 000	
1979 ^[64]	1982 ^[57]	1985 ^[68]	1986 ^[65]	1987 ^[64]	1989 ^[70]	1990 ^[71]	1991 ^[66]	1992 ^[65]	1993 ^[65]	
1969 269	11 023 000	11 040 000	11 043 000	11 092 000	11 082 052	11 088 000	11 097 000	11 097 000	11 095 000	
1994 ^[65]	1995 ^[68]	1996 ^[68]	1997 ^[72]	1998 ^[68]	1999 ^[73]	2000 ^[74]	2001 ^[68]	2002 ^[75]	2003 ^[63]	
11 092 000	11 092 000	11 094 000	11 082 000	11 084 000	11 088 000	11 091 200	11 088 800	11 042 437	11 043 306	
2004 ^[61]	2005 ^[63]	2006 ^[63]	2007 ^[61]	2008 ^[61]	2009 ^[76]	2010 ^[77]	2011 ^[63]	2012 ^[78]	2013 ^[79]	
11 040 628	11 208 000	11 029 616	11 022 675	11 021 456	11 024 842	11 062 319	11 065 602	11 072 291	11 077 719	
2014 ^[67]	2015 ^[61]	2016 ^[62]	2017 ^[67]	2018 ^[61]	2019 ^[65]	2020 ^[66]	2021 ^[67]	2023 ^[80]	2024 ^[82]	
11 056 702	11 105 667	11 110 376	11 115 560	11 120 347	11 124 226	11 128 787	11 144 809	11 157 994	11 163 304	

Таблица 2. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Местоположение	Наименование	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Источник информации, дата публикации, конт. телефон
1	Уфа, ул. Юрия Гагарина, 24/2	помещение	Помещение находится на цокольном этаже, высокая проходимость. Одно из самых выгодных предложений в городе Уфа, для тех, кто ищет пространство под различные коммерческие цели. Нынешний арендатор - лаундж (кальянная). Арендатор не планирует уходить, находится уже давно. Место с большой проходимостью и высоким потоком клиентов. Помещение можно легко адаптировать под потребности вашего бизнеса. Планировка: Высота потолков от 2.5 и 3 метра; Вход отдельный на красную линию, с новой входной группой и антивандальной дверью; Приточно-вытяжная вентиляция с выходом на крышу здания; Коммуникации: Центральные коммуникации; Пожарная и охранная сигнализация; Интернет, видеонаблюдение; Возможность увеличения мощности электроснабжения;	130,2	7 050 000	https://www.avito.ru,09.08.2024,8-923-061-99-84
2	Уфа, ул. Набережная реки Уфы, 23	помещение	Продажа. Торгово-офисное помещение в отдельно стоящем здании, г. Уфа по ул. Набережная д.23.- планировка преимущественно свободная и кабинеты (возможен снос стен (гипсокартон)- площадь 310 кв.м. , плюс 44 м2 лестничный марш с коридором и входной группой- 2 этаж отдельно стоящего здания с независимой отдельной входной группой с улицы- Удобная свободная парковка.- ЕСТЬ арендатор 100 000 руб. в месяц- все коммуникации центральные- чистовой ремонт- удобное месторасположение с видом на лес и р. Уфа- круглосуточный независимый доступ- без комиссии для покупателя	310,0	24 800 000	https://www.avito.ru,24.07.2024,8-923-889-02-07
3	Уфа, ул. Набережная реки Уфы, 39	помещение	Продается торговое помещение, площадью 142,0 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Набережная р. Уфы ул, 39. Без комиссии для покупателя. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА: расположено в мкр-не Сипайлово, остановка транспорта "М. Рыльского" развитая инфраструктура; рядом располагаются: м-н "Красное и белое", "Эльхаус" густонаселенный жилой массив общая площадь - 142,0 м2 1-й этаж высота потолков - 2.8 м мощность 15 кВт окна свободная	142,0	8 700 000	https://www.avito.ru,13.08.2024,8-965-661-35-46

		парковка, хорошие подъездные пути есть арендатор, краткосрочный договор арендыСтоимость объекта 8 700 000 руб (61 268 р/м2)			
4	помещение	Продам уютный офис в отдельно стоящем офисном здании.Расположение: ул. Юрия Гагарина, 74/1Этаж 3 мансардный.3 минуты пешком от остановки "Оздоровительный комплекс Сипайловский"Площадь 24,4 кв.м.Санузел на этаже.Этаж оборудован охранной сигнализацией.Продажа от физ.лица- единственный собственник.Помещение можно использовать под офис или под сдачу в аренду.За более подробной информацией обращайтесь по телефону.	24,40	2 318 000	https://www.avito.ru,12.08.2024,8-923-889-01-61
	Уфа, ул. Юрия Гагарина, 74/1				

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.		54 147,5	80 000,0	61 267,6	95 000,0
Цена объекта, руб.		7 050 000	24 800 000	8 700 000	2 318 000
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.		54 147,5	80 000,0	61 267,6	95 000,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка,%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		54 147,5	80 000,0	61 267,6	95 000,0
Дата продажи (маркетинговое время)		12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		54 147,5	80 000,0	61 267,6	95 000,0
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Откорректированная цена, руб.		49 003,5	72 400,0	55 447,2	85 975,0
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6	Уфа, ул. Юрия Гагарина, 24/2	Уфа, ул. Набережная реки Уфы, 23	Уфа, ул. Набережная реки Уфы, 39	Уфа, ул. Юрия Гагарина, 74/1

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.		49 003,5	72 400,0	55 447,2	85 975,0
Площадь, кв.м.	149,9	130,2	310,0	142,0	24,4
Корректировка, руб.		1	1,1	1	0,88
Корректировка, %		0%	10%	0%	-12%
Откорректированная цена, руб.		49 003,5	79 640,0	55 447,2	75 658,0
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		49 003,5	79 640,0	55 447,2	75 658,0
Этаж расположения	цоколь	подвал	2	1	3
Корректировка, %		0%	-19%	-22%	-19%
Откорректированная цена, руб.		49 003,5	64 508,4	43 248,8	61 283,0
Отдельный вход	да	да	нет	да	нет
Корректировка, %		0%	4%	0%	4%
Откорректированная цена, руб.		49 003,5	67 088,7	43 248,8	63 734,3
Состояние объекта	треб.кап.ремонт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка на площадь		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Откорректированная цена, руб.		41 162,9	56 354,5	36 329,0	53 536,8
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		25,5%	58,5%	47,5%	60,5%
Удельный вес	1,00	0,289	0,232	0,251	0,228
Коэффициент вариации	20,6%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	46 296,2				
Рыночная стоимость объекта, руб.	6 939 793				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7. Подбор аналогов для расчета величины арендной ставки

№ п/п	Местоположение	Наименование	Описание	Коммунальные услуги	Общая площадь, кв.м.	цена за 1 кв.м.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел.
1	Уфа, ул. Юрия Гагарина, 47	помещение	Сдаётся помещение свободного назначения в мкр. Сипайлово. БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА активный пешеходный и автомобильный трафик 1 этаж 59,7 кв м отдельная входная группа удобная локация чистовая отделка возможность установки вывески парковка перед домом, удобная разгрузка центральные коммуникации 15 кВт красная линия развитая инфраструктура в здании озон, фианит ломбард, шоурум, табачный магазин- густо населенный район города высокая проходимость подойдет под любой вид деятельности доступ 24/7 выполнение ремонта обсуждается с каждым арендатором индивидуально, неотделимые улучшения можно зачесть в счет арендной платы.Для инвесторов:подбор любых интересующих Вас объектов: зданий, складов, офисов и торговых площадей.Возможно использовать:Свободного назначения, ГАБ, офис, бьюти, маникюрный салон, косметология, клиника, медицинский центр, прием анализов, стоматология, магазин, услуги, парикмахерская, бар, обучение, детский центр, кофейня, аптека, склад, пункт выдачи заказов, ПВЗ, химчистка, нотариус, бухгалтерские услуги, ателье, хостел, мастерская, школа, танцы, авто запчасти и т. д.	не входят	59,7	988,3	https://www.avito.ru, 31.07.2024,8-923-061-95-22
2	Уфа, ул. Юрия Гагарина, 56	помещение	На красной линии сдается торгово-офисное помещение с отдельной входной группой с дизайнерским ремонтом .Идеально под торговый зал, под услуги нотариуса, под юридические услуги, турфирма и клиника.Интернет магазины как арендаторы исключаются! Прошу не беспокоить	не входят	60	1083,3	https://www.avito.ru, 12.08.2024,8-923-889-17-07
3	Уфа, ул. Юрия Гагарина, 43	помещение	Сдается коммерческое помещение свободного назначения по адресу: ул.Ю.Гагарина,43- Активный пешеходный и автомобильный трафик- 1 Этаж - 50 кв.м- Одельня входная группа- Офисный ремонт: стены выкрашены краской, на полу плитка, кондиционер- Охранная и противопожарная сигнализации- Возможность установки вывески- Парковка перед домом (всегда есть места)- Центральные коммуникации- 8 кВт (есть возможность увеличить)- Первая линия- Развитая	не входят	50	1100,0	https://www.avito.ru, 23.07.2024,8-932-713-91-48

4	Уфа, ул. Юрия Гагарина, 35	помещение	инфраструктура- Рядом остановка общественного транспорта (Ателье мод)- Густо населенный район города- Высокая проходимость- Помещение подойдет под любой вид деятельности- Коммунальные платежи (вода, свет, тепло) оплачиваются отдельно	не входят	64	937,5	https://www.avito.ru/ 25.07.2024
Сдается помещение в аренду, находится напротив Гагаринского рынка.							

Источник информации: СМИ

Таблица 8. Расчетная таблица помещений

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Тип объекта	Помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Цена за 1 кв.м. , руб.		988,3	1 083,3	1 100,0	937,5
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.		988,3	1 083,3	1 100,0	937,5
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная ставка, руб.		988,3	1 083,3	1 100,0	937,5
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.		988,3	1 083,3	1 100,0	937,5
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
Откорректированная цена, руб.		904,3	991,3	1 006,5	857,8
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6	Уфа, ул. Юрия Гагарина, 47	Уфа, ул. Юрия Гагарина, 56	Уфа, ул. Юрия Гагарина, 43	Уфа, ул. Юрия Гагарина, 35
Отношение 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.		904,3	991,3	1 006,5	857,8
Площадь, кв.м.	149,9	59,7	60,0	50,0	64,0

Корректировка, руб.		0,88	0,88	0,88	0,88
Корректировка, %		-12%	-12%	-12%	-12%
Откорректированная цена, руб.		795,8	872,3	885,7	754,9
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		795,8	872,3	885,7	754,9
Этаж расположения	цоколь	1	1	1	1
Корректировка, %		-19%	-19%	-19%	-19%
Откорректированная цена, руб.		644,6	706,6	717,4	611,4
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		644,6	706,6	717,4	611,4
Состояние объекта	треб.капит.ремонт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка на площадь		-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%
Откорректированная цена, руб.		470,5	515,8	523,7	446,4
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		66,5%	66,5%	66,5%	66,5%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	7,5%				
Средневзвешенная ставка за 1 кв.м руб.	489,1				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9. Расчет годового валового дохода

№ п/п	Вид арендуемой единицы	Площадь единицы, м2	Кол-во единиц i-го вида	Кол-во платежей в году	Месячная арендная плата, руб/м2	Годовая арендная плата, руб/м2	Уд. вес, %
1	нежилое помещение кад.№02:55:020503:2046	149,9	1	12	489,1	879 796	100,0%
Итого:						879 796,2	100,0%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Тип использования объекта	1	2	3	4	5	6
Года	2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный
Темпы роста, %	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2
Потенциальный валовый доход (PGI), руб	879 796	899 152	918 933	939 150	959 811	980 927
Рыночная рента, руб	879 796	899 152	918 933	939 150	959 811	980 927
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	756 625	773 270	790 282	807 669	825 437	843 597
Операционные расходы (OE), руб	182 117,82	186 124,41	190 219,15	194 403,97	198 680,86	203 051,83
Чистый операционный доход (NOI), руб	574 507	587 146	600 063	613 265	626 757	640 545
Ставка дисконтирования	9,30%					
Коэффициент текущей стоимости	0,957	0,875	0,801	0,733	0,670	0,641
Текущая стоимость денежных потоков	549 520	513 820	480 439	449 226	420 042	
Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года						5 521 941
Текущая стоимость выручки от продажи	3 539 758					
Рыночная стоимость объекта, руб	5 952 805					

Источник: расчеты Оценщика

Примечание к таблицам

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

Ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды составляет 2,2%, согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л. А. 2021 г, стр.111

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

Рис.15 корректирующие коэффициенты

Потери арендной платы составляет 14%, согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л. А. 2021 г, стр.32

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

Рис. 16 Процент недозагрузки

Анализ расходов.

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

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

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

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

Операционные расходы от потенциального валового дохода составляет 23,7%, согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ. Операционные расходы» Под редакцией Лейфера Л. А. 2022 г, стр.96

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	18,9%	22,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	23,7%	21,4%	26,0%

Рис.17 операционные расходы

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

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

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб. в рамках ДП
нежилое помещение	02:55:020503:2046	149,9	5 952 805

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

Объектом оценки являются нежилые помещения, расположенные по адресу, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6. 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 $\pm 30\%$.

Таблица 11. Анализ качества модели

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

Таблица 12 Анализ диапазонов стоимости по подходам (помещения подвала)

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб./кв.м.	не применялся	46 296	39 712
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	40 741	34 946
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	не применялся	51 852	44 477
Существенность отличий	разница между результатом, полученным в рамках сравнительного подхода и результатом, полученным в рамках доходного подхода составляет 14,224%, результат сравнительного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученной доходным подходом		
Анализ и установление причин расхождений	оценщик счел возможным согласовать между собой результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов.		

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

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

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

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

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

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

Таблица 13. Согласование полученных результатов

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная стоимость руб. с НДС
	Удельный вес		0,000	0,500	0,500	
1	нежилое помещение кад.№02:55:020503:2046	149,9	не применялся	6 939 793	5 952 805	6 446 299

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилого помещения кад.№ 02:55:020503:2046, площадью 149,9 кв.м., расположенного по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Академика Королева, д. 6, определенная по состоянию на 26 сентября 2024 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	02:55:020503:2046	149,9	6 446 000 (Шесть миллионов четыреста сорок шесть тысяч) рублей	1 074 333,33

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
2	Безрисковая процентная ставка	ГКО-ОФЗ Банк России	Интернет www.cbr.ru
3	Аналоги для определения цен на объекты недвижимости	СМИ	www.avito.ru
4	Аналоги для определения ставок арендной платы	СМИ	www.avito.ru
5	Тарифы страховых компаний	ОАО "Росгосстрах"	Интернет www.rgs.ru

Отчет подготовил _____ Тухватуллин Т.Д.

Другие специалисты к выполнению данной работы не привлекались.





