

ОТЧЕТ №213/11-21

**об оценке рыночной стоимости
нежилых помещений, расположенных
по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа,
Октябрьский р-н, ул. Глумилинская, д. 4,
пом. 2, пом.3**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

г. Уфа –2021г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №21/387=04 от 29.11.2021г. заявка №2 от 07.12.2021 года произведена оценка рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский р-н, ул. Глумилинская, д. 4, пом. 2, пом.3.

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 нежилых помещений, расположенных по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский р-н, ул. Глумилинская, д. 4, пом. 2, пом.3, определенная по состоянию на 14 декабря 2021 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	Респ. Башкортостан, г Уфа, ул. Глумилинская, д. 4, пом. 2	02:55:020621:335	77,2	3 928 000 (Три миллиона девятьсот двадцать восемь тысяч) рублей	654 666,67
2	нежилое помещение	Респ. Башкортостан, г Уфа, ул. Глумилинская, д. 4, пом. 3	02:55:020621:336	79,5	4 046 000 (Четыре миллиона сорок шесть тысяч) рублей	674 333,33

Все расчеты произведены в соответствии с: Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 г. №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки N1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297; Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 299; Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 298; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом Стандартов и правил Оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г.(протокол №29).

С уважением,
оценщик


Т.Д. Тухватуллин

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость	Этаж	Состояние отделки	Правообладатель (хозяйственное ведение)
1	нежилое помещение	Респ. Башкортостан, г. Уфа, ул. Глумилинская, д. 4, пом. 2	02:55:020621:33 5	77,2	4 024 755,20	1	без отделки	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001
2	нежилое помещение	Респ. Башкортостан, г. Уфа, ул. Глумилинская, д. 4, пом. 3	02:55:020621:33 6	79,5	4 163 494,97	1	без отделки	

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

	Конструктивное решение	Состояние
Год постройки	2017	хорошее
Стены	силикатный кирпич	хорошее
Перекрытия	монолитные ж/б плиты	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	окна-пластиковые, вх.двери-металлич.	хорошее
Отделка	без отделки	треб.ремонт
Электроосвещение	проводка скрытая	хорошее
Отопление	центральное	хорошее
Водоснабжение	от городской центральной сети	хорошее
Канализация	сброс в городскую сеть	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

Объекты расположены в г.Уфа Республики Башкортостан.

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

Местное самоуправление

Органами местного самоуправления городского округа город Уфа являются:

- Совет городского округа город Уфа (Уфимский городской совет) является представительным органом муниципального самоуправления, формируется из 36 депутатов, избираемых на муниципальных выборах, срок полномочий — 4 года;
- Председатель Совета городского округа город Уфа — глава городского округа город Уфа избирается советом из числа депутатов совета, срок полномочий — 4 года;
- Администрация городского округа город Уфа (администрация города Уфы) является исполнительным органом местного самоуправления, её структура утверждается советом по представлению главы администрации;
- Глава администрации городского округа город Уфа осуществляет руководство администрацией на принципах единоначалия, назначается по контракту, который заключается по результатам конкурса, срок полномочий главы администрации ограничивается периодом осуществления полномочий совета соответствующего созыва.
- В рамках административно-территориального устройства, город Уфа состоит из 7 городских районов:[31][32]

Таблица 4. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Местоположение	Наименование	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Источник информации, публикации конт.телефо
1	Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Глумилино, ул. Глумилинская, 4	помещение	Продается торговая площадь. Объект расположен на 1 этаже 30 этажного жилого дома -отдельная входная группа-отделка черновая-планировка на данный момент смешанная,но перегородки не несущие в 1 кирпич можно убрать и получится свободная планировка.Новый жилой комплекс,уже заселен.-удобный заезд-центр города-развитая инфраструктура.-Звоните никаких комиссий!	102,0	7 150 000	ufa.cian.ru ,22.11.2021, 905-353-45-45
2	Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Глумилино, Российская ул., 43/10	помещение	Продажа торгового помещения.Адрес:Российская м.2.Планировка: Торговый зал,склад,офис,санузел.Объект расположен на 1 этаже 12 этажного жилого дома в строено-пристроенном помещении.В помещении сделан ремонт,-на полу керамогранит,-на потолке амстронг,-стены окрашенные.-ОПС,-освещение светодиодное-кондиционирование,-вентиляция.-полноценные окна-2 входа-удобный подъезд-понятная локация-крупный жилой массив-есть возможность сделать вытяжку.Подойдет под размещение любого объекта торговли или сферы услуг,магазина разливных напитков,офиса или образовательного центра.Звоните никаких комиссий!	68,3	5 000 000	ufa.cian.ru ,22.11.2021, 905-353-45-45
3	Уфа, Глумилинская ул., 8	помещение	Продается помещение свободного назначения - 105,7 м2, 1/24 эт., 2 отдельных входа, h = 2.7 м., ремонт, частичная мебель, 2 сан. узла, сигнализация, видеонаблюдение.ЛЕГКО КУПИТЬ:-1 собственник,✓ без долгов и обременений,✓ наличные,✓ ипотека,Гарантия юридической чистоты сделки от компании, которая работает на рынке недвижимости с 2013 года!Если номер агента занят, просим перезвонить еще раз.Никакой комиссии при покупке!Лот №185247	105,70	8 456 000	www.avito.ru , 01.12.2021,8-986 15-77
4	Уфа, Российская ул., 100	помещение	Продается помещение по адресу: г. Уфа, ул. Российская, д. 100:-59 кв.м.;-1 этаж;-отдельная входная группа;- входная группа на первой линии домов;- рядом остановка общественного транспорта "Бульвар Тюлькина";- коридорно-кабинетная планировка;-требуется косметический ремонт.Данное помещение сдается без комиссии для Арендатора, готовы рассмотреть все варианты сотрудничества.	69,0	5 400 000	www.avito.ru , 24.11.2021,8-917 24-02

Источник информации: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки		аналог 4
	аналог 1	аналог 2	
Тип объекта	помещение	помещение	помещение
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена за 1 кв.м. , руб.	70 098,0	73 206,4	80 000,0
Цена объекта, руб.	7 150 000	5 000 000	8 456 000
Поправка на отличие в юридич. правах и	0,0%	0,0%	0,0%
			78 260,9
			5 400 000
			0,0%

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkarpro2021@mail.ru

ограничения, %									
Откорректированная цена, руб.	70 098,0	73 206,4	80 000,0	78 260,9					
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные					
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.	70 098,0	73 206,4	80 000,0	78 260,9					
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения					
Корректировка на торг, %	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%					
Откорректированная цена, руб.	63 018,1	65 812,6	71 920,0	70 356,5					
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Глумилинская, д. 4, пом 2	Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Глумилино, Российская ул., 43/10	Уфа, Глумилинская ул., 8	Уфа, Российская ул.,					
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	0,81	0,81	0,81	0,81					
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%					
Откорректированная цена, руб.	63 018,1	65 812,6	71 920,0	70 356,5					
Расположение относительно красной линии	нет	нет	нет	да					
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	-21,00%					
Откорректированная цена, руб.	63 018,1	65 812,6	71 920,0	55 581,7					
Площадь, кв.м.	77,2	68,3	105,7	69,0					
Корректировка, руб.	1	1	1	1					
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%					
Откорректированная цена, руб.	63 018,1	65 812,6	71 920,0	55 581,7					
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помеще					
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%					
Откорректированная цена, руб.	63 018,1	65 812,6	71 920,0	55 581,7					
Этаж расположения	1	1	1	1					
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%					
Откорректированная цена, руб.	63 018,1	65 812,6	71 920,0	55 581,7					
Отдельный вход	да	да	да	да					
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%					
Откорректированная цена, руб.	63 018,1	65 812,6	71 920,0	55 581,7					
Состояние объекта	без отделки	без отделки	среднее	треб. косм. ремонт					
Корректировка на площадь	0,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%					
Откорректированная цена, руб.	63 018,1	52 650,1	57 536,0	44 465,3					
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг	10,1%	30,1%	30,1%	51,1%					
Удельный вес	1,00	0,306	0,251	0,193					
Коэффициент вариации	14,5%								
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	55 463,5								

Источник: расчеты Оценка

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkarpro2021@mail.ru

Таблица 6. Расчетная таблица

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость объекта, руб.
нежилое помещение	02:55:020621:335	77,20	55 463,53	4 281 785
нежилое помещение	02:55:020621:336	79,50	55 463,53	4 409 351

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9. Подбор аналогов для расчета величины арендной ставки

№ п/п	Местоположение	Наименование	Описание	Коммуна льные услуги	Общая площадь, кв.м.	цена за 1 кв.м.	Источник информации, д подачи объявлен конт. тел.
1	Уфа, ул. Рудольфа Нуреева, 23	помещение	Сдается помещение свободного назначения по адресу: Р. Нуреева ,23.Адрес: г.Уфа, Октябрьский район.Рудольфа Нуреева, 23.Технические характеристики:Назначение: офисное или торговое помещение.Площадь: общая 365 кв.м.План помещения: свободный.Этаж: 1.Высота потолка: 3 метра.Входная группа: отделочный вход, плюс 3 дополнительных.Отделка: черновая, собственник готов сделать ремонт под арендатора.Коммуникации: центральные.Дополнительные характеристики:Паркинг: перед фасадом здания.Местоположение: плотный жилой массив, в перспективе красная линия.Рядом ул.Энтузиастов, Российская, ТЦ Планета.Подходит для: неклиентского офиса, школы, детского сада, пищевого производства	не входят	365,0	602,7	www.avito.ru,29.1 www.avito.ru,29.1 21.8-950-940-20-
2	Уфа, ул. Рудольфа Нуреева, 21	помещение	Аренда помещения под офис, клинику, детский садик. Рудольфа Нуреева 21.- 1 этаж- площадь 570 кв (возможно деление на 200 кв и 370 кв)- высота потолков 3.5 м- 2 входа и пожарный выход- зона ресепшн- кондиционеры- коридорно-кабинетная система- парковка.Окружение: Рудольфа Нуреева, Российская, бульвар Тюлькина.	не входят	570	690,0	www.avito.ru,20.1 21.8-904-735-08-
3	Уфа, Октябрьский, мкр. Глумилино, ул. Уфимское Шоссе, 18/6	р-н мкр. ул. Шоссе, 18/6	Сдается торговое помещение в новом Микрорайоне Республика. Дом сдан, идет заселение.Адрес: Уфимское шоссе, 18/6Характеристики:* Площадь 63,7* Этаж цокольный (по факту как первый)* большие окна* высота потолков 3 метра * лучистовая отделка* эл.мощность 7,4 кВт* возможна перепланировка.Помещение может использоваться под магазин, детский центр, аптеку, салон красоты, и др. Преимущества: густонаселенный жилой массив вокруг, в течение года сдается 3-подъездный дом напротив.Помещение сдается без дополнительной комиссии для арендатора! Звоните!	не входят	63,7	800,6	www.cian.ru,22.1. www.cian.ru,22.1. 21.8-347-224-23-
4	Уфа, Давлеткильдеева, 16	б-р помещение	Сдается помещение свободного назначения по адресу:г. Уфа, бульвар Давлеткильдеева, 16.Общая площадь 163 кв.м.Кабинетная планировка. Отдельная входная группа, наличие свободной парковки.Хороший жилой массив.Идеально подойдет под детскую студию, языковую школу, тихий офис!Звоните!	не входят	163	700,0	www.avito.ru,12.1 21.8-917-370-99-

Источник информации: СМИ

Таблица 10. Расчетная таблица помещения

Показатель	аналог 1		аналог 2		аналог 3		аналог 4	
	Объект оценки	помещение	Объект оценки	помещение	Объект оценки	помещение	Объект оценки	помещение
Тип объекта	Помещение	помещение	Помещение	помещение	Помещение	помещение	Помещение	помещение
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена за 1 кв.м. , руб.	602,7	690,0	602,7	690,0	800,6	700,0	800,6	700,0
Цена объекта, руб.	не входят	не входят	не входят	не входят	не входят	не входят	не входят	не входят
Поправка на отличие в юридич. правах и	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

ограничения, %									
Откорректированная цена, руб.	602,7	690,0	800,6	700,0					
Условия финансирования	рыночные 6 месяцев	рыночные 6 месяцев	рыночные 6 месяцев	рыночные 6 месяцев					
Дата продажи (маркетинговое время)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
корректировка на дату продажи, %	602,7	690,0	800,6	700,0					
Откорректированная цена, руб.									
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения					
Корректировка на торг, %	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%					
Откорректированная цена, руб.	557,5	638,3	740,6	647,5					
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Глумилинская, д. 4, пом 2, пом.3	Уфа, ул. Рудольфа Нуреева, 23	Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Глумилино, ул. Уфимское Шоссе, 18/6	Уфа, б-р Давлеткильдеева					
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	0,81	0,81	0,81	0,81					
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%					
Откорректированная цена, руб.	557,5	638,3	740,6	647,5					
Площадь, кв.м.	50-125	365,0	570,0	63,7					
Корректировка, руб.	1,19	1,19	1	1,15					
Корректировка, %	19%	19%	0%	15%					
Откорректированная цена, руб.	663,5	759,5	740,6	744,6					
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение					
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%					
Откорректированная цена, руб.	663,5	759,5	740,6	744,6					
Этаж расположения	1	1	1	1					
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%					
Откорректированная цена, руб.	663,5	759,5	740,6	744,6					
Отдельный вход	да	да	да	да					
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%					
Откорректированная цена, руб.	663,5	759,5	740,6	744,6					
Состояние объекта	без отделки	без отделки	среднее	без отделки					
Корректировка на площадь	0,00%	-19,00%	0,00%	0,00%					
Откорректированная цена, руб.	663,5	615,2	740,6	744,6					
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг	26,5%	45,5%	7,5%	22,5%					
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250					
Коэффициент вариации	9,1%								
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	690,9								

Источник: расчеты Оценщика

Примечания к таблицам:

Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, все аналоги – право аренды.

Условия финансирования не проводилась, все рыночные.

Корректировка на условия аренды не проводилась, все типичные.

Корректировка на условия рынка (срок экспозиции). При подборе аналогов для расчета, Оценщиком приняты в расчет аналоги, объявления о аренде которых, опубликованы не более чем 6 месяцев от даты оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на торг проводилась согласно справочнику оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» – 2020 стр. 191. Корректировка составила -7,5%.

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,1%	4,9%	9,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,5%	5,0%	10,0%

Рис.7 скидки на торг (активный рынок)

Корректировка на площадь проводилась согласно справочнику оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» – 2020 стр. 117

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)						
Площадь, кв.м	аналог					
	<50	50-125	125-300	300-750	>750	
Объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,27	1,35
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,19	1,27
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,04	1,10
	300-750	0,79	0,84	0,96	1,00	1,06
	>750	0,74	0,79	0,91	0,94	1,00

Рис.8 корректировки на площадь

Корректировка на тип объекта не проводилась, все объекты являются сопоставимыми помещениями.

Корректировка на местоположение по отношению к самому дороговому району города проводилась согласно справочнику оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» – 2020 стр. 79

Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

Рис.9 корректировки на местоположение

Корректировка на состояние отделки проводилась согласно справочнику оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» – 2020 стр. 155

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,81	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Рис.10 корректировки на состояние отделки

Корректировка на этаж расположения не проводилась, все объекты сопоставимые.

Корректировка на наличие отдельной входной группы не проводилась, все объекты с отдельной входной группой.

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:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (18)$$

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 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.

Таким образом, рыночная величина ставки аренды составляет на дату оценки 690,9 руб.

Таблица 11. 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	77,20	1	12	690,9	640 058	49,3%
2	нежилое помещение	79,50	1	12	690,9	659 127	50,7%
Итого:						1 299 184,9	100,0%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 12. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Тип использования объекта	Постпрогнозные				
	1 2021	2 2022	3 2023	4 2024	5 2025
Года	2021	2022	2023	2024	2025
Темпы роста, %	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Потенциальный валовый доход (PGI), руб	1 299 185	1 331 665	1 364 956	1 399 080	1 434 057
Рыночная рента, руб	1 299 185	1 331 665	1 364 956	1 399 080	1 434 057
Потери аренд. платы из-за вакансий и неплатежей, %	-13,2%	-13,2%	-13,2%	-13,2%	-13,2%
Эффективный валовый доход (EGI), руб	1 127 692	1 155 885	1 184 782	1 214 401	1 244 762
Операционные расходы (OE), руб	219 562,25	225 051,30	230 677,59	236 444,53	242 355,64
Чистый операционный доход (NOI), руб	908 130	930 833	954 104	977 957	1 002 406
Ставка дисконтирования	13,84%				
Коэффициент текущей стоимости	0,937				
Текущая стоимость денежных потоков	851 149	766 380	690 053	621 328	559 448
Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года	7 204 380				
Текущая стоимость выручки от продажи	3 768 513				
Рыночная стоимость объекта, руб	7 256 870				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 13. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Уд. вес, %	Стоимость единого объекта, руб.
1	нежилое помещение	77,20	49,3%	3 575 178
2	нежилое помещение	79,50	50,7%	3 681 692
Итого			1,00	7 256 870

Источник: расчеты Оценщика

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

Объектом оценки является нежилое помещение, расположенное по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский р-н, ул. Глумилинская, д. 4, пом. 2, пом.3. Реализованы два подхода к оценке – сравнительный и доходный, от использования затратного подхода обоснованный отказ, в рамках подходов использовано по одному методу. Получены следующие результаты: 8 691 136 (сравнительный), 7 256 870 (доходный).

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

Анализ показателя качества модели приведен в табл. 13.

Таблица 14. Анализ качества модели

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

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

Таблица 15 Анализ диапазонов стоимости по подходам

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб./кв.м.	не применялся	55 464	46 311
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	48 808	40 753
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{\max}), руб.	не применялся	62 119	51 868
Существенность отличий	Отличия не существенны : разница между результатом, полученным в рамках сравнительного подхода и результатом, полученным в рамках доходного подхода составляет 20%, результат сравнительного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученной доходным подходом		
Анализ и установление причин расхождений	<i>Данные отличия позволяют 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 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 Республике Башкортостан 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 16. Согласование полученных результатов

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная стоимость руб.	Рыночная стоимость руб. с НДС	в т.ч. НДС (20%), руб.
	Удельный вес		0,500	0,500			
1	нежилое помещение	77,20	4 281 785	3 575 178	3 928 481	3 928 000	654 666,67
2	нежилое помещение	79,50	4 409 351	3 681 692	4 045 522	4 046 000	674 333,33
	Итого	156,70	8 691 136	7 256 870	7 974 003	7 974 000	1 329 000,00

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский р-н, ул. Глумилинская, д. 4, пом. 2, пом.3, определенная по состоянию на 14 декабря 2021 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	Респ. Башкортостан, г Уфа, ул. Глумилинская, д. 4, пом. 2	02:55:020621:335	77,2	3 928 000 (Три миллиона девятьсот двадцать восемь тысяч) рублей	654 666,67
2	нежилое помещение	Респ. Башкортостан, г Уфа, ул. Глумилинская, д. 4, пом. 3	02:55:020621:336	79,5	4 046 000 (Четыре миллиона сорок шесть тысяч) рублей	674 333,33

Диапазон итоговой стоимости, рассчитанный по формуле (10), составил 40 753 – 62 119 руб./кв.м. Величины стоимости объекта оценки за 1 кв.м., полученные в рамках разных подходов, находятся в диапазоне итоговой стоимости.

Исходя из выше изложенного, а также анализа сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки и технического состояния объекта, уровень цен на объект оценки, по мнению оценщика, лежит в диапазоне от 40 000 до 62 000 руб./кв.м. с НДС (согласно ФСО №1 п. 26)

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

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



общий вид (1).JPG



общий вид (2).JPG



помещение кад 02 55 020621 335 (5).JPG



помещение кад 02 55 020621 335 (6).JPG



помещение кад 02 55 020621 336 (8).JPG



помещение кад 02 55 020621 336 (9).JPG



