ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ №018/29-22

об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Респ.Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9

ЗАКАЗЧИК:
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»

г. Уфа –2022г.

Генеральному директору

ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»

Шигапову Р.М.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №21/387=04 от 29.11.2021г. заявка №26 от 29.07.2022 года произведена оценка рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Респ.Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9.

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. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, определенная по состоянию на 08 августа 2022 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 372	02:57:050601:1069	164,60	5 930 000 (Пять миллионов девятьсот тридцать тысяч) рублей	988 333,33
2	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 373	02:57:050601:1070	121,50	4 897 000 (Четыре миллиона восемьсот девяносто семь тысяч) рублей	816 166,67
3	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 374	02:57:050601:1071	125,00	4 503 000 (Четыре миллиона пятьсот три тысячи) рублей	750 500,00
4	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 375	02:57:050601:1072	143,30	5 162 000 (Пять миллионов сто шестьдесят две тысячи) рублей	860 333,33

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,
Генеральный директор,
оценщик Т.Д. Тухватуллин

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор №21/387=04 от 29.11.2021г. заявка №26 от 29.07.2022г.

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. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 372	02:57:050601:1069	164,60
2	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 373	02:57:050601:1070	121,50
3	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 374	02:57:050601:1071	125,00
4	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 375	02:57:050601:1072	143,30

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

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате анализа исходных данных и расчетов с применением сравнительного и доходного подходов получена следующая рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, по состоянию на 08.08.2022.: руб.

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
1	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 372	02:57:050601:1069	164,60	5 929 780
2	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 373	02:57:050601:1070	121,50	4 896 545
3	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 374	02:57:050601:1071	125,00	4 503 174
4	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 375	02:57:050601:1072	143,30	5 162 439

- в рамках затратного подхода, рыночная стоимость не определялась, подробнее см.Раздел 10.2;
- в рамках сравнительного подхода, рыночная стоимость объекта оценки составила

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб. в рамках СП
1	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 372	02:57:050601:1069	164,60	6 260 487
2	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 373	02:57:050601:1070	121,50	5 251 361
3	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 374	02:57:050601:1071	125,00	4 754 319
4	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 375	02:57:050601:1072	143,30	5 450 351

при согласовании результатов приняли удельный вес 0,5.

- в рамках доходного подхода, рыночная стоимость объекта оценки составила

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб. в рамках ДП
1	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 372	02:57:050601:1069	164,60	5 599 073

2	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 373	02:57:050601:1070	121,50	4 541 728
3	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 374	02:57:050601:1071	125,00	4 252 030
4	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 375	02:57:050601:1072	143,30	4 874 527

при согласовании результатов приняли удельный вес 0,5.

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, определенная по состоянию на 08 августа 2022 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 372	02:57:050601:1069	164,60	5 930 000 (Пять миллионов девятьсот тридцать тысяч) рублей	988 333,33
2	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 373	02:57:050601:1070	121,50	4 897 000 (Четыре миллиона восемьсот девяносто семь тысяч) рублей	816 166,67
3	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 374	02:57:050601:1071	125,00	4 503 000 (Четыре миллиона пятьсот три тысячи) рублей	750 500,00
4	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 375	02:57:050601:1072	143,30	5 162 000 (Пять миллионов сто шестьдесят две тысячи) рублей	860 333,33

1.5 Ограничения и пределы применения полученного результата

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Оценщики опирались на информацию, предоставленную Заказчиком

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки

Объект 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. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 372	02:57:050601:1069	164,60
2	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 373	02:57:050601:1070	121,50
3	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 374	02:57:050601:1071	125,00
4	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 375	02:57:050601:1072	143,30

2.2 Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности:

№	Наименование	Адрес	Право на объект	Кадастровый

п/п				(условный) номер
1	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 372	Хозяйственное ведение № 02:57:050601:1069-02/140/2022-1 от 20.07.2022	02:57:050601:1069
2	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 373	Хозяйственное ведение № 02:57:050601:1070-02/140/2022-1 от 20.07.2022	02:57:050601:1070
3	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 374	Хозяйственное ведение № 02:57:050601:1071-02/140/2022-1 от 20.07.2022	02:57:050601:1071
4	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 375	Хозяйственное ведение № 02:57:050601:1072-02/140/2022-1 от 20.07.2022	02:57:050601:1072

2.3 Ограничения (обременения) этих прав

Сведения о заключенных долгосрочных договорах аренды, сервитутах и прочих обременениях не предоставлены, в предоставленных документах на улучшения земельного участка не зарегистрированы, и при проведении оценки не выявлены. Сведения о притязаниях других лиц не предоставлены.

Ограничения (обременения) права – не зарегистрировано.

2.4 Цель оценки

Оценка рыночной стоимости

2.5 Предполагаемое использование результатов оценки

Для реализации через аукцион

2.6 Вид стоимости

Рыночная стоимость

2.7 Дата оценки (дата определения стоимости)

08 августа 2022г.

2.8 Сроки проведения оценки

29 ноября 2021 -11 августа 2022г.

2.9 Дата составления отчёта

11 августа 2022г.

2.10 Допущения и ограничительные условия, лежащие в основе оценки

Учитывая интервальный характер рыночной стоимости любого объекта оценки, для целей оценки в настоящем Отчете оценщиком принят вариант, исключающий максимальные значения величин, определяющих рыночную стоимость.

Другие, более общие, допущения и ограничения указаны в разделе 4.

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

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Кадастровый (условный) номер	Балансовая стоимость, руб.
1	нежилое помещение, 1 этаж	164,60	02:57:050601:1069	5 728 080,00
2	нежилое помещение, 1 этаж	121,50	02:57:050601:1070	4 228 200,00
3	нежилое помещение, 1 этаж	125,00	02:57:050601:1071	4 350 000,00
4	нежилое помещение, 1 этаж	143,30	02:57:050601:1072	4 986 840,00

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

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м2	Выписка из ЕГРН	Технический паспорт
1	нежилое помещение, 1 этаж	02:57:050601:1069	164,60	от 11.08.2022г. 99/2022/486744093	инв.№12313 по состоянию на 12.03.2021г.
2	нежилое помещение, 1 этаж	02:57:050601:1070	121,50	от 11.08.2022г. 99/2022/486745458	инв.№12313 по состоянию на 12.03.2021г.
3	нежилое помещение, 1 этаж	02:57:050601:1071	125,00	от 11.08.2022г. 99/2022/486747733	инв.№12313 по состоянию на 12.03.2021г.
4	нежилое помещение, 1 этаж	02:57:050601:1072	143,30	от 11.08.2022г. 99/2022/486751109	инв.№12313 по состоянию на 12.03.2021г.

2.13 Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиками проанализированы правоустанавливающие документы, и иные документы, определяющие основные характеристики имущества, произведен осмотр и фотографирование объекта оценки. Проведен анализ соответствия данных в документах с результатами проведенного оценщиком осмотра объекта, данными об объекте, содержащимися в общедоступных базах Росреестра, Публичная кадастровая карта, Фонд данных государственной кадастровой оценки. Информация об использованных при проведении расчетов аналогах подтверждается прилагающимися к отчету копиями Интернет-страниц.

2.14 Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Осмотр производился по месту расположения объекта оценки, лично оценщиком, визуально, с использованием цифрового фотоаппарата.

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

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

2.16 Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Нет необходимости.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик – 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.

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.

Собственник – Республика Башкортостан.

Оценщик – Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаПро», ИНН 0274962585, ОГРН 1210200000108 от 12.01.2021 г, адрес. 450103, г. Уфа, ул. С.Перовской, 13/4, к. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ocenkapro2021@mail.ru. Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия» полис страховой №922/2098711530 от 28.12.2021 г. сроком с 14.01.2022 по 13.01.2023 г. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 100

Таблица 4. 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	Октябрьский, 34-й микрорайон, 15/1	помещение	Продам помещение с арендаторами. Рядом новый сквер, соседи общепит, постоянный поток трафика, подходит для организации любого вида деятельности. В данный момент помещение целиком сдано в аренду - 60 000 руб. в месяц + арендаторы платят по счетчикам и за содержание помещения	157,5	10 000 000	www.avito.ru,27.07.20 917-340-74-93
2	Октябрьский, 34-й микрорайон, 7	помещение	Продаётся нежилое помещение 75.3 кв.м в 34 микрорайоне,рядом с Медицинским центром "Ваш Доктор".Помещение разделено на 6 помещений +тамбур. Расположено на первом этаже пятиэтажного жилого дома. Рядом остановка, что даёт возможность без трудностей быстро добраться до места - это СУПЕРПРЕИМУЩЕСТВО для владельцев бизнеса.Также недалеко - детский сад, школа, медицинский центр, поликлиника и многое другое.центральное отопление и водоснабжение.Помещение подойдет под салон красоты, аптеку, стоматологию, образовательный центр, магазин, офис и др.Более подробную информацию можете получить по телефону.Помещение в находится в собственности.	75,3	4 650 000	www.avito.ru, 22.07.2022.8-917-410- 98
3	Октябрьский, 34-й микрорайон, 8Б	помещение	Входная группа сделана -тамбур из кирпича и крыльцо, что является большим плюсом в холодный период года, в помещение не холодно и нет сквозняков, комфортная температура.Помещение разделено на 2 комнаты, одна большей площадью, вторая поменьше.Имеется санузел с раковиной и туалетом.Ремонт косметический.Во второй комнате имеется окно, которое выходит во двор 34 мкр, где тоже в перспективе можно сделать выход на улицу при необходимости.Место проходное, всегда есть парковочное место, рядом различные магазины.Все документы готовы к продаже.Оперативный показ в удобное время!!	69,3	3 900 000	www.avito.ru,29.07.20 917-470-86-47
4	Октябрьский, просп. Ленина, 75А	помещение	Описание Продаётся нежилое помещение 64 кв.м² в 34 микрорайоне. Расположено на первом этаже девяти этажного жилого нового дома с отдельной входной группой (выход на улицу оформлен крыльцом). Хороший косметический ремонт, рядом развитая инфраструктура, все коммуникации. Прекрасно подойдёт под любой вид деятельности (салон красоты, стоматологию, аптеку, детские кружки, офисы, массажные салоны и.т.д.). Отличный оживленный пешеходный и автомобильный трафик, хорошо просматривается с улицы. В данный момент помещение арендуют под парикмахерскую. При желании арендаторов можно оставить. Более подробную информацию можете получить по телефону. Помещение в находится в собственности.	64,0	4 350 000	www.cian.ru,09.07.202 919-155-77-93

Источник информации: СМИ

Таблица 5. Расчетная таблица здания сравнительным подходом

Показатель	*Объект оценки*	*аналог 1*	*аналог 2*	*аналог 3*	*аналог 5*
Тип объекта	Помещение	помещение	помещение	помещение	помещение

Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена за 1 кв.м. , руб.		**63 492,1**	**61 753,0**	**56 277,1**	**67 968,8**
Цена объекта, руб.		10 000 000	4 650 000	3 900 000	4 350 000
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		63 492,1	61 753,0	56 277,1	67 968,8
Условия финансирования	рыночные	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.		63 492,1	61 753,0	56 277,1	67 968,8
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		**-15,0%**	**-15,0%**	**-15,0%**	**-15,0%**
Откорректированная цена, руб.		53 968,3	52 490,0	47 835,5	57 773,4
Местоположение объекта	**РБ, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9**	**Октябрьский, 34-й микрорайон, 15/1**	**Октябрьский, 34-й микрорайон, 7**	**Октябрьский, 34-й микрорайон, 8Б**	**Октябрьский, просп. Ленина, 75А**
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к самому дорогому району	**0,81**	**0,81**	**0,81**	**0,81**	**0,81**
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		53 968,3	52 490,0	47 835,5	57 773,4
Площадь, кв.м.	**121,5**	**157,5**	**75,3**	**69,3**	**64,0**
Корректировка, руб.		1,14	1	1	1
Корректировка, %		14%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		61 523,8	52 490,0	47 835,5	57 773,4
Тип объекта	**встроенное помещение**	**встроенное помещение**	**встроенное помещение**	**встроенное помещение**	**встроенное помещение**
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		61 523,8	52 490,0	47 835,5	57 773,4
Этаж расположения	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		61 523,8	52 490,0	47 835,5	57 773,4
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		61 523,8	52 490,0	47 835,5	57 773,4
Состояние объекта	**без отделки**	**стандарт**	**стандарт**	**стандарт**	**стандарт**
Корректировка на площадь		**-21,00%**	**-21,00%**	**-21,00%**	**-21,00%**
Откорректированная цена, руб.		48 603,8	41 467,1	37 790,0	45 641,0
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		50,0%	36,0%	36,0%	36,0%

Удельный вес	**1,00**	**0,228**	**0,257**	**0,257**	**0,257**
Коэффициент вариации	**10,9%**				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	**43 221,1**				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5.1 Расчет рыночной стоимости нежилых помещений

Наименование	Площадь, кв.м.	Корректировка на площадь	Стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость объекта, руб.
нежилое помещение	164,60	0,88	38 035	6 260 487
нежилое помещение	121,50	1,00	43 221	5 251 361
нежилое помещение	125,00	0,88	38 035	4 754 319
нежилое помещение	143,30	0,88	38 035	5 450 351
Итого				21 716 517

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Рис.5 корректировки на состояние

Корректировка на этаж расположения не проводилась, все объекты расположены на 1 этажах.

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

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:

$$V = \frac{\sigma}{\overline{X}} \times 100\% \qquad (12)$$

где V - искомый показатель, σ - среднее квадратичное отклонение, $\overline{X}$ - 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.

Удельный вес

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$У_В=(1-I/\sum I)/(n-1) \qquad (13)$$

где $У_В$ – удельный вес аналога

I – абсолютная величина суммарной поправки

n – количество аналогов

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

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб.
нежилое помещение	164,60	6 260 487
нежилое помещение	121,50	5 251 361
нежилое помещение	125,00	4 754 319
нежилое помещение	143,30	5 450 351
Итого		21 716 517

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожиданий покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому, потенциальный инвестор не заплатит за имущество больше, чем составят его затраты на приобретение другого имущества, способного приносить аналогичный доход.

В настоящем отчете стоимость оцениваемого объекта определяется путём анализа дисконтированных потоков чистого операционного дохода. Все исходные данные для расчетов предоставлены Заказчиком или взяты из открытых источников.

$$Cm = CFt/K \text{ , где}$$

Ст – стоимость объекта недвижимости в постпрогнозный период;

CFt – денежный поток за первый год постпрогнозного периода;

К –ставка капитализации;

Ставка капитализации для расчета стоимости реверсии определена ниже в таблице:

Таблица 8 Расчет ставки капитализации

Безрисковая процентная ставка i, %	8,48
Компенсация за риск, %	3,30
Компенсация за низкую ликвидность, %	2,12
Премия за инвестиционный менеджмент, %	0,05
Норма отдачи Yo,%	**13,95000**
Норма возврата капитала (метод Инвуда), %	0,00030
Ставка капитализации по методу Инвуда	**13,95030**
Норма возврата капитала (метод Хоскальда), %	0,01043
Ставка капитализации по методу Хоскальда	**13,96043**
Норма возврата капитала (метод Ринга), %	1,2146
Ставка капитализации по методу Ринга	**15,16457**
Среднее значение ставки капитализации	**14,3584%**

Источник: расчеты Оценщика

Определим чистый операционный доход от сдачи объекта в аренду

Таблица 9. Подбор аналогов для расчета величины арендной ставки

№ п/п	Местоположение	Наименование	Описание	Коммунальные услуги	Общая площадь, кв.м.	цена за 1 кв.м.	Источник информа дата подачи объявле конт. тел.
1	Октябрьский, ул. Рахимьяна Насырова, 4	помещение	Предлагаю заключить договор о намерениях по аренде нежилого помещение на первом этаже по адресу г.Октябрьский, ул.Рахимьяна Насырова д.4. Дом 2021 года сдачи в новом 38 микрорайоне города. Помещение является угловым и располагается на въезде в микрорайон.Цена аренда 42000 рублей в месяц + коммунальные платежы.В данный момент идет процесс перевода в нежилое помещение.Имеется отдельный вход. Также планируется добавить дополнительную входную группу, которая может быть изменена под требования арендатора.Площадь 70м2. Все перегородки являются ненесущими и могут быть демонтированы. Сейчас в помещении черновой ремонт от застройщика. Ремонт будет сделан под требования арендатора.Мощность электричества – 10 квт, может быть увеличена.	не входят	70,0	600,0	www.avito.ru,20.07.2(916-704-42-30
2	Октябрьский, ул. Новосёлов, 14	помещение	Сдаётся торговая площадь под аренду (возможно с последующим выкупом).Два окна, вода ,санузел отопление свое индивидуальное (что позволяет съэкономить),интернет, телевидение заведено. Микрорайон проходимый большой. В доме также находится Валберис, Салон красоты,Швейная Пани,Оптовый склад Галсер.Заведена дорожка к помещению.Рассмотрим все варианты звоните	не входят	25	720,0	www.avito.ru,28.07.2(965-931-34-92
3	Октябрьский, Московский пр-т, 4	помещение	Новый дом. Отдельный вход. Индивидуальное отопление. Черновая отделка. Сдаётся помещение желательно целиком. Ремонт за счёт арендатора, по договоренности возможно в счёт оплаты аренды. Подойдёт хорошо под субаренду. Можно будет повесить большую вывеску над крыльцом. Звоните торг.	не входят	98	795,9	www.avito.ru,21.07.2(965-649-99-62
4	Октябрьский, 35-й микрорайон, 9	помещение	Сдается в аренду коммерческое помещение 58 кв.м.находящееся по красной линии в 35 Мкр.Сквозное помещение, есть возможность круглосуточной работы. Теплые полы,стены можно перекрасить в другой цвет.	не входят	58	600,0	ufa.cian.ru,07.08.202 917-401-68-36

Источник информации: СМИ

Таблица 10. Расчетная таблица помещений

Показатель	*Объект оценки*	*аналог 1*	*аналог 2*	*аналог 3*	*аналог 4*
Тип объекта	**Помещение**	**помещение**	**помещение**	**помещение**	**помещение**

Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена за 1 кв.м. , руб.		**600,0**	**720,0**	**795,9**	**600,0**
Цена объекта, руб.		не входят	не входят	не входят	не входят
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		600,0	720,0	795,9	600,0
Условия финансирования	рыночные	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.		600,0	720,0	795,9	600,0
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		**-14,0%**	**-14,0%**	**-14,0%**	**-14,0%**
Откорректированная цена, руб.		516,0	619,2	684,5	516,0
Местоположение объекта	**РБ, г. Октябрьский, ул. Клинова, д.9**	**Октябрьский, ул. Рахимьяна Насырова, 4**	**Октябрьский, ул. Новосёлов, 14**	**Октябрьский, Московский пр-т, 4**	**Октябрьский, 35-й микрорайон, 9**
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к самому . дорогому району	**0,81**	**0,81**	**0,81**	**0,81**	**0,81**
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		516,0	619,2	684,5	516,0
Площадь, кв.м.	**121,5**	**70,0**	**25,0**	**98,0**	**58,0**
Корректировка, руб.		1	1	1	1
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		516,0	619,2	684,5	516,0
Тип объекта	**встроенное помещение**	**встроенное помещение**	**встроенное помещение**	**встроенное помещение**	**встроенное помещение**
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		516,0	619,2	684,5	516,0
Этаж расположения	**1**	**1**	**цоколь**	**1**	**1**
Корректировка, %		0%	11%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		516,0	687,3	684,5	516,0
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		516,0	687,3	684,5	516,0
Состояние объекта	**без отделки**	**без отделки**	**стандарт**	**без отделки**	**стандарт**
Корректировка, руб.		1	0,79	1	0,79
Корректировка на площадь		**0,00%**	**-21,00%**	**0,00%**	**-21,00%**
Откорректированная цена, руб.		516,0	543,0	684,5	407,6

Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		14,0%	46,0%	14,0%	35,0%
Удельный вес	**1,00**	**0,250**	**0,250**	**0,250**	**0,250**
Коэффициент вариации	**21,2%**				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	**537,7**				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10.1 Расчетная таблица помещений

Наименование	Площадь, кв.м.	Корректировка на площадь	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.
нежилое помещение	164,60	0,91	489,32
нежилое помещение	121,50	1,00	537,71
нежилое помещение	125,00	0,91	489,32
нежилое помещение	143,30	0,91	489,32

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 270. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.03	1.11	1.17
	2 этаж и выше	0.97	1.00	1.08	1.14
	цоколь	0.90	0.93	1.00	1.05
	подвал	0.85	0.88	0.95	1.00

Рис. 10 корректировки на этаж

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:

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

где V - искомый показатель, σ - среднее квадратичное отклонение, $\overline{X}$ - 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:

Наименование	Площадь, кв.м.	Корректировка на площадь	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.
нежилое помещение	164,60	0,91	489,32
нежилое помещение	121,50	1,00	537,71
нежилое помещение	125,00	0,91	489,32
нежилое помещение	143,30	0,91	489,32

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	164,60	1	12	489,3	966 500	29,1%
2	нежилое помещение	121,50	1	12	537,7	783 983	23,6%
3	нежилое помещение	125,00	1	12	489,3	733 976	22,1%
3	нежилое помещение	143,30	1	12	489,3	841 430	25,3%
	Итого:	**554,4**				**3 325 889,3**	100,0%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 12. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Тип использования объекта	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Года	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Постпрогнозный**
Темпы роста, %	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Потенциальный валовый доход (PGI), руб	**3 325 889**	**3 442 295**	**3 562 776**	**3 687 473**	**3 816 534**	**3 950 113**
Потери аренд. платы из-за вакансий и неплатежей, %	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%
Эффективный валовый доход (EGI), руб	**2 910 153**	**3 012 008**	**3 117 429**	**3 226 539**	**3 339 468**	**3 456 349**
Операционные расходы (OE), руб	**562 075,29**	**581 747,92**	**602 109,10**	**623 182,92**	**644 994,32**	**667 569,12**
Чистый операционный доход (NOI), руб	**2 348 078**	**2 430 261**	**2 515 320**	**2 603 356**	**2 694 473**	**2 788 780**
Ставка дисконтирования	13,95%					
Коэффициент текущей стоимости	0,937	0,822	0,721	0,633	0,556	0,521
Текущая стоимость денежных потоков	2 199 659	1 997 935	1 814 711	1 648 289	1 497 130	
Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года						19 422 588
Текущая стоимость выручки от продажи	10 109 634					
Рыночная стоимость объекта, руб	**19 267 357**					

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 3,5%, согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л. А. 2021 г, стр.110

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	2.5%	1.8%	3.2%
2. Торговые объекты	3.0%	2.2%	3.8%
3. Объекты свободного назначения	3.5%	2.6%	4.4%

Рис.10 корректирующие коэффициенты

Потери арендной платы составляет 12,5%, 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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	10.0%	9.1%	10.9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12.5%	11.4%	13.6%

Рис. 11 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, представляемых 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 для помещений подвала составляет 16,9%, согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л. А. 2018 г, стр.56

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	19,0%	17,4%	20,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	20,5%	19,2%	21,8%

Рис.12 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:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	уд. вес, %	Стоимость единого объекта, руб.
1	нежилое помещение	164,60	0,29	5 599 072,65
2	нежилое помещение	121,50	0,24	4 541 728,38
3	нежилое помещение	125,00	0,22	4 252 029,66
4	нежилое помещение	143,30	0,25	4 874 526,80
	Итого			19 267 357,49

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 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 15. 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	164,60	не применялся	6 260 487	5 599 073	5 929 780
2	нежилое помещение	121,50	не применялся	5 251 361	4 541 728	4 896 545
3	нежилое помещение	125,00	не применялся	4 754 319	4 252 030	4 503 174
4	нежилое помещение	143,30	не применялся	5 450 351	4 874 527	5 162 439
	Итого	**554,40**		**21 716 517**	**19 267 357**	**20 491 937**

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, определенная по состоянию на 08 августа 2022 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 372	02:57:050601:1069	164,60	5 930 000 (Пять миллионов девятьсот тридцать тысяч) рублей	988 333,33
2	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 373	02:57:050601:1070	121,50	4 897 000 (Четыре миллиона восемьсот девяносто семь тысяч) рублей	816 166,67
3	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 374	02:57:050601:1071	125,00	4 503 000 (Четыре миллиона пятьсот три тысячи) рублей	750 500,00
4	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Клинова, д. 9, пом. 375	02:57:050601:1072	143,30	5 162 000 (Пять миллионов сто шестьдесят две тысячи) рублей	860 333,33

Диапазон итоговой стоимости, рассчитанный по формуле (10), составил 28 498– 46 222 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 30 000 до 45 000 руб/кв.м. с НДС (согласно ФСО №1 п. 26)

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

1. Выписка из ЕГРН (копия)
2. Технический паспорт (копия)
3. Справка о балансовой стоимость (копия)

16.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

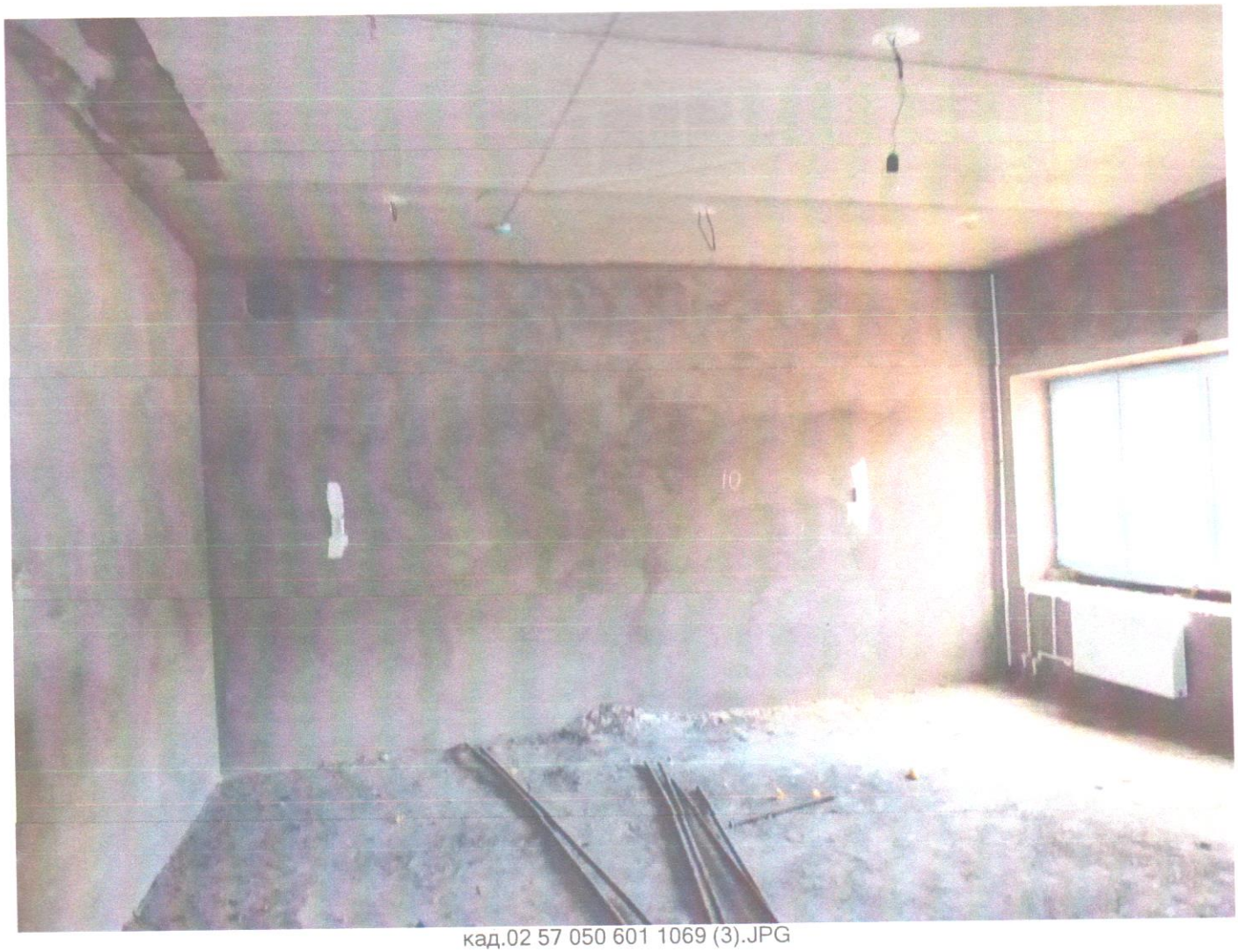
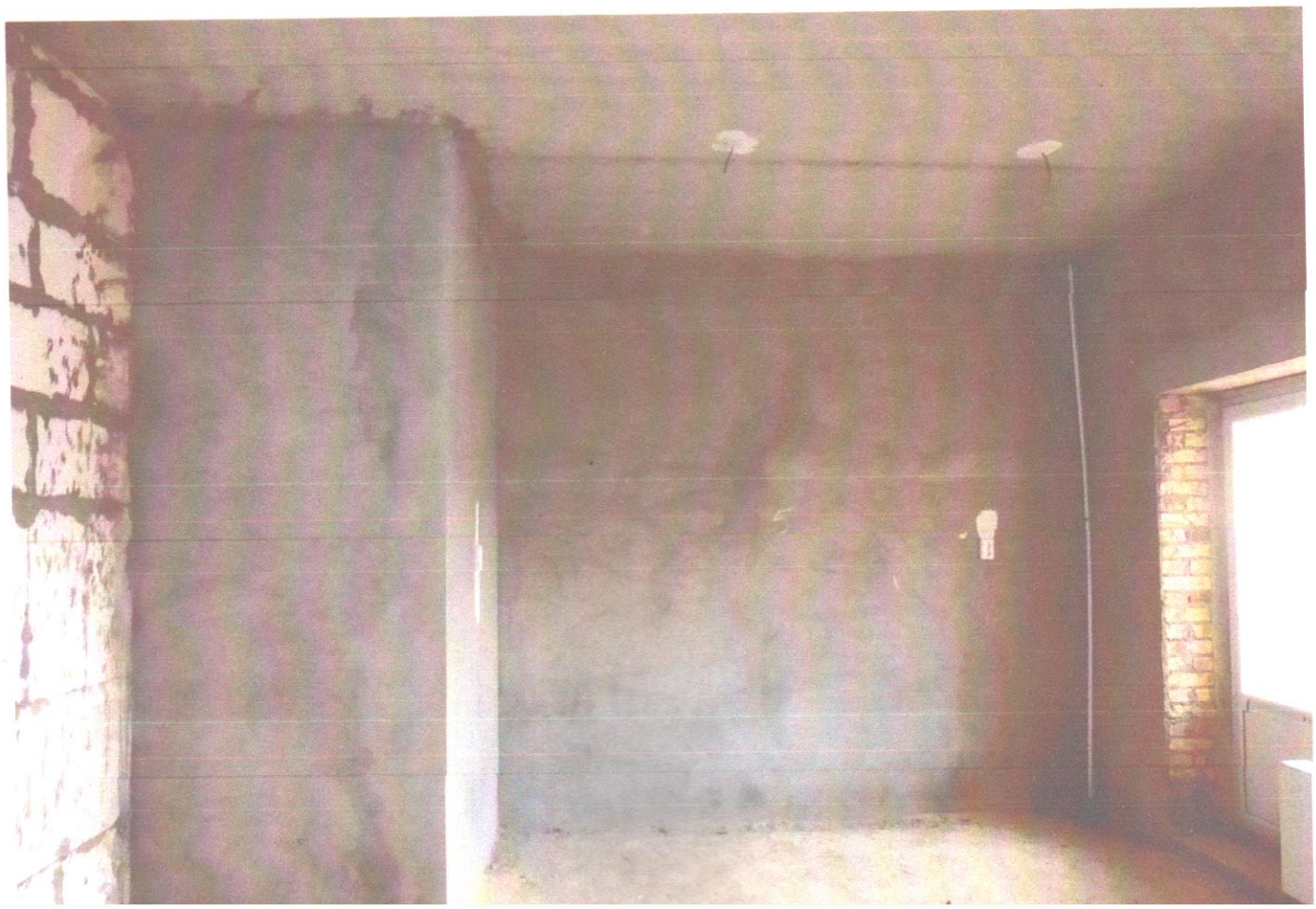
№	Наименование, вид данных	Чем или кем устанавливаются	Источник получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Технический паспорт, выписки из ЕГРН, , бух.справка (копии)	ГУП ФЖС РБ
5	Безрисковая процентная ставка	ГКО-ОФЗ Банк России	Интернет www.cbr.ru
6	Аналоги для определения 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.

кад.02 57 050 601 1069 (1).JPG

кад.02 57 050 601 1069 (2).JPG



кад.02 57 050 601 1069 (3).JPG