

ОТЧЕТ №001/7-23

**об оценке рыночной стоимости
нежилого помещения кад.№ 02:55:020216:2274,
площадью 227,3 кв.м., расположенного по адресу:
Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский,
ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 31 января 2023г.
Дата составления отчета: 31 января 2023г.

г. Уфа –2023г.

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 №51 от 27.01.2023 года произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79.

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

Рыночная стоимость нежилого помещения кад.№ 02:55:020216:2274, площадью 227,3 кв.м., расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79, определенная по состоянию на 31 января 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	02:55:020216:2274	227,3	8 509 000 (Восемь миллионов пятьсот девять тысяч) рублей	1 418 166,67

Все расчеты произведены в соответствии с требованиями: Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон); Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» утверждённые приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (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 №21/387=04 от 29.11.2021г. заявка №51 от 27.01.2023 года.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	нежилое помещение	Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79	02:55:020216:2274	227,3

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

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилого помещения кад.№ 02:55:020216:2274, площадью 227,3 кв.м., расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79, определенная по состоянию на 31 января 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	02:55:020216:2274	227,3	8 509 000 (Восемь миллионов пятьсот девять тысяч) рублей	1 418 166,67

1.4 Дата оценки

31 января 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 001/7-23 от 31 января 2023г.

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	Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79	02:55:020216:2274	227,3

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

31 января 2023 г.

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	Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79	02:55:020216:2274	227,3

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	Балансовая стоимость
1	Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79	02:55:020216:2274	Хозяйственное ведение, № 02:55:020216:2274-02/101/2019-1 от 07.08.2019	27.01.2023 № 99/2023/516331267	7 484 740,05

требованиями законодательства и стандартами РФ об оценочной деятельности;

- оценщик осуществил личный осмотр объекта оценки, который является предметом рассмотрения в настоящем отчете;
- в ходе подготовки отчета об оценке вся информация о будущем объекте недвижимости и будущих денежных потоках предоставлена заказчиком.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)"

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611 Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

Кроме того, были использованы термины и определения, имеющиеся в Законе "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98г. №135-ФЗ.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для описания объекта является копия технического паспорта и визуальный осмотр Оценщиком

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	нежилое помещение
Кадастровый номер	02:55:020216:2274
Год постройки	2018
Площадь, кв.м.	227,3
Этаж/этажность	цокольный (фактически на уровне первого этажа)/16
Местоположение объекта оценки	РБ, Г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79
Балансовая стоимость, руб.	7 484 740,05
Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

	Конструктивное решение	Состояние
Фундамент	монолитный ж/б	хорошее
Стены и перегородки	монолитный каркас, кирпич, шт-ка по утеплителю	хорошее
Перекрытия	монолитные ж/б	хорошее
Крыша	кровля плоская, рулонная	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	пластиковые, вх.-железная	хорошее
Отделка	без отделки	треб.ремонт
Электроосвещение	проводка скрытая	хорошее
Отопление	центральное	хорошее
Водоснабжение	централизованное	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

Объект расположен в г.Уфа Республики Башкортостан.

Уфа — город в России, столица субъекта страны — Республики Башкортостан, административный центр Уфимского района, в состав которого входит. Город республиканского значения, образует муниципальное образование город Уфа со статусом городского округа. Входит в число крупнейших экономических, культурных и научных центров Российской Федерации. Расположен на берегу реки Белой, при впадении в неё рек Уфы и Дёмы, на Прибельской увалисто-волнистой равнине, в 100 км к западу от хребтов Южного Урала. Лежит преимущественно в междуречье рек Белой и Уфы, на Уфимском полуострове. Площадь города составляет 707,93 км²[5]. 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]}
- Районам подчинены напрямую 2 сельских населённых пункта (д. Князево подчинена Калининскому району и д. Ветошниково - Ленинскому району), а также 5 сельсоветов (включающих 22 населённых пункта): Фёдоровский сельсовет подчинён Калининскому району, Искинский сельсовет - Кировскому району, Нагаевский сельсовет - Октябрьскому району, Новочеркасский и Турбаслинский сельсоветы -

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, улица Блюхера, 1/3	помещение	Помещение площадью 150,5 напротив Республиканского врачебно-физкультурного диспансера: 1 этаж- 118 кв.м, цоколь - 32,5 кв.м; - Рядом сеть магазинов "Пятерочка", Главпивторг, Красное&Белое, OZON; - Отдельный вход; - Чистовая отделка; - Возможность размещения рекламы;	150,5	7 525 000,00	www.avito.ru ,16.01.2023,8-919-601-44-67
2	Уфа, пр-т Октября, 150/1	помещение	Продается торговое помещение, площадью 65.50 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Октября пр-кт, 150/1- Офис 65 кв- Цоколь с высокими потолками и свежим ремонтом- Свободная парковка- Удобный выезд на проспект Октября , а также в Черниковку, проспект Салавата Юлаева, Сипайлово, Инорс и др.- Отдельный вход- Рекламные возможности на фасаде- Рядом остановка транспорта по проспекту- Густонаселенный жилой массив- Рядом Идель Тауэр- Районная налоговая №2, Медицинский центр, фитнес центр В-Гум,гимназия № 64 ,поликлиника, аптеки,магазины и т.д- Вентиляция- Теплые полы - Горячая вода - бойлер - Высота потолков 2,65 м- Планировка: 4 кабинета+санузел - Коридор со стеклянными перегородками	65,5	3 650 000,00	www.avito.ru ,09.01.2023,8-917-770-21-81
3	Уфа, Российская ул., 25	помещение	ОТ СОБСТВЕННИКА...Продается офисное помещение, расположенное на 1-ом этаже 17-этажного жилого дома по адресу ул.Российская д.25. Площадь помещения 44 кв.м. Светлое, просторное помещение свободного назначения, состояние хорошее, высота потолков 2,8 м. Находится на красной линии, отдельный вход для офисных помещений со стороны ул.Российской. Имеется большая бесплатная парковка у входа. Вход в офисы по звонку домофона или со своим ключом. В офисе -домофон,охранная сигнализация,интернет,телефон. Окна офиса -на ул.Российскую, Коммунальная плата низкая..На полу- коммерческий линолеум,стены-моющиеся негорючие панели,светодиодные лампы.Собственник физ.лицо, в собственности более 5 лет, документы к продаже готовы. ТОРГ	44	2 750 000,00	www.avito.ru ,28.01.2023,8-917-470-91-35
4	Уфа, пр-т Октября, 178/1	помещение	Продается помещение свободного назначения с отдельным входом (весь этаж) в великолепном месте на Проспекте Октября. Общая площадь 350 кв.м.Отличные капитальные показатели:- Материал стен - кирпич.- Высота потолков 3,45 метра!- Продуманная кабинетно-коридорная планировка, много полезной площади, высокий кпд планировки.- Есть санузел и возможность добавления санузлов.- Сделан косметический ремонт, пластиковые окна.Благодаря удобной планировке и большому количеству окон можно создать при необходимости много кабинетов.Помещение находится на первом этаже (над землей второй), внизу есть цокольный этаж.Удачное месторасположение благодаря тому, что остановка транспорта "Городской дворец культуры" в 50 метрах (через арку)!!!Есть арендатор (танцевальная школа), возможно перезаключение договора.Возможные варианты использования - офис компании, медицинский центр (подходит под требования СанПин), танцевальный/тренажерный центр,	350	18 300 000,00	www.avito.ru ,09.01.2023,8-987-580-72-07

гостиница, склад, производство и др.В собственности, без обременений, чистая
продажа.Звоните, ответим на ваши вопросы по телефону.

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
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена за 1 кв.м. , руб.		50 000,0	55 725,2	62 500,0	52 285,7
Цена объекта, руб.		7 525 000	3 650 000	2 750 000	18 300 000
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		50 000,0	55 725,2	62 500,0	52 285,7
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.		50 000,0	55 725,2	62 500,0	52 285,7
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Откорректированная цена, руб.		45 000,0	50 152,7	56 250,0	47 057,1
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул Блюхера, д 3/7, пом 79	Уфа, улица Блюхера, 1/3	Уфа, пр-т Октября, 150/1	Уфа, Российская ул., 25	Уфа, пр-т Октября, 178/1
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		45 000,0	50 152,7	56 250,0	47 057,1
Площадь, кв.м.	227,3	150,5	65,5	44,0	350,0
Корректировка, руб.		1	0,87	0,87	1,11
Корректировка, %		0%	-13%	-13%	11%
Откорректированная цена, руб.		45 000,0	43 632,8	48 937,5	52 233,4
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		45 000,0	43 632,8	48 937,5	52 233,4
Этаж расположения	1	1, цоколь	цоколь	1	1

Корректировка, %		0%	26%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		45 000,0	54 977,4	48 937,5	52 233,4
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		45 000,0	54 977,4	48 937,5	52 233,4
Состояние объекта	без отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка на площадь		-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
Откорректированная цена, руб.		35 550,0	43 432,1	38 660,6	41 264,4
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		31,0%	70,0%	44,0%	42,0%
Удельный вес	1,00	0,278	0,209	0,255	0,258
Коэффициент вариации	8,6%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	39 463,8				
Рыночная стоимость объекта, руб.	8 970 111				

Источник: расчеты Оценщика

усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.10	1.26	1.33
	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.17	1.23
	цоколь	0.79	0.85	1.00	1.05
	подвал	0.76	0.81	0.95	1.00

Рис.6 корректировки на этаж расположения

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:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (12)$$

где V - искомый показатель, σ - среднее квадратичное отклонение, \bar{X} - средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость 39 вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Удельный вес

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

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

где U_v - удельный вес аналога

I - абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов

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

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб. в рамках СП
нежилое помещение	02:55:020216:2274	227,3	8 970 111

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.

Определение ставки дисконта и ставки капитализации

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

В настоящем расчете ставка дисконта определяется методом кумулятивного построения. При этом методе общая формула для определения ставки капитализации для объекта недвижимости имеет следующий вид:

$$R = R_f + S + S_1 + S_2 \quad (16)$$

Здесь:

R - расчетная ставка капитализации.

Таблица 6 Расчет ставки капитализации

Безрисковая процентная ставка i, %	9,44
Компенсация за риск, %	3,20
Компенсация за низкую ликвидность, %	2,36
Премия за инвестиционный менеджмент, %	0,05
Норма отдачи Y_0, %	15,05000
Норма возврата капитала (метод Инвуда), %	0,00026
Ставка капитализации по методу Инвуда	15,05026
Норма возврата капитала (метод Хоскальда), %	0,00806
Ставка капитализации по методу Хоскальда	15,05806
Норма возврата капитала (метод Ринга), %	1,2766
Ставка капитализации по методу Ринга	16,32660
Среднее значение ставки капитализации	15,4783%

Источник: расчеты Оценщика

Определим чистый операционный доход от сдачи объекта в аренду

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. Блюхера, 1/3	помещение	АРЕНДА!!! Офисное помещение по ул. Блюхера (рядом с домом ул. Блюхера 1/2). Отдельная входная группа. Чистовая отделка, приточно-вытяжная вентиляция всех помещений, установлен кондиционер, возможность индивидуальной планировки. Высота потолка 2,7 метра. Красная линия. Отличная видимость фасада с проезжей части. Свободное место для парковки.	не входят	148,0	700,00	www.avito.ru , 13.01.2023 987-251-35-96
2	Уфа, пр-т Октября, 87/4	помещение	РАСПОЛОЖЕНИЕ:Сдается помещение на Проспекте Октября, д. 87/4 .ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:Отдельная входная группа потолок 2,6 м. ОПС санузел кабинетная планировка торг возможен можем оставить оборудование под массажный кабинет	не входят	25	800,00	www.avito.ru , 24.01.2023 987-050-41-57
3	Уфа, пр-т Октября, 109	помещение	Сдается в аренду офисное помещение 56 кв.м. с отдельным входом. Первый этаж жилого дома на красной линии по Проспекту Октября. Вход с торца здания. Высокий пеший трафик. Ремонт не требуется, заезжай и работай.- в здании находятся магазины "Магнит", "Ветна"- непосредственная близость от комплекса Idel Tower- высокий пешеходный и автомобильный трафик, вблизи остановка Театр Кукол!!!- санузел имеется.ЗВОНИТЕ! Показ в удобное для Вас время, без посредников.	не входят	56	875,00	www.avito.ru , 16.01.2023 987-240-52-70
4	Уфа, Российская ул., 25	помещение	Аренда нежилого помещения.Адрес :г.Уфа ул. Российская 25.Площадь:165 кв.м. + балконы с ремонтом-Отдельня входная группа-потолки амстронг-мокрые точки в 3-х кабинетах-круглосуточный доступ-рядом остановка общественного транспорта-удобная локация-помещение светлое и теплое.Подойдет под образовательный центр,детский клуб,офис,спортзал или любое другое заведения торговли или услуг.Звоните !	не входят	165	727,27	www.avito.ru , 16.01.2023, 917-790-53-18

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
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена за 1 кв.м. , руб.		700,0	800,0	875,0	727,3
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.		700,0	800,0	875,0	727,3

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.		700,0	800,0	875,0	727,3
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Откорректированная цена, руб.		637,0	728,0	796,3	661,8
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул Блюхера, д 3/7, пом 79	Уфа, ул. Блюхера, 1/3	Уфа, пр-т Октября, 87/4	Уфа, пр-т Октября, 109	Уфа, Российская ул., 25
Отношение цен 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.		637,0	728,0	796,3	661,8
Площадь, кв.м.	227,3	148,0	25,0	56,0	165,0
Корректировка, руб.		1	0,95	0,97	1
Корректировка, %		0%	-5%	-3%	0%
Откорректированная цена, руб.		637,0	691,6	772,4	661,8
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		637,0	691,6	772,4	661,8
Этаж расположения	1	цоколь	1	1	1
Корректировка, %		27%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		809,0	691,6	772,4	661,8
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		809,0	691,6	772,4	661,8
Состояние объекта	без отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка на площадь		-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
Откорректированная цена, руб.		639,1	546,4	610,2	522,8
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		57,0%	35,0%	33,0%	30,0%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	9,3%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	579,5				

Источник: расчеты Оценщика

усредненные данные по Росстат. аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.03	1.27	1.33
	2 этаж и выше	0.97	1.00	1.24	1.29
	цоколь	0.79	0.81	1.00	1.04
	подвал	0.75	0.78	0.96	1.00

Рис.11 корректировка на этаж расположения

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 579,5 руб. за 1 кв.м./мес.

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.№02:55:020216:2274	227,30	1	12	579,5	1 580 695	100,0%
Итого:		227,3				1 580 695,2	100,0%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Тип использования объекта	1	2	3	4	5	6
Года	2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный
Темпы роста, %	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Потенциальный валовый доход (PGI), руб	1 580 695	1 636 019	1 693 280	1 752 545	1 813 884	1 877 370
Рыночная рента, руб	1 580 695	1 636 019	1 693 280	1 752 545	1 813 884	1 877 370
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	1 383 108	1 431 517	1 481 620	1 533 477	1 587 149	1 642 699
Операционные расходы (OE), руб	327 203,90	338 656,03	350 509,00	362 776,81	375 474,00	388 615,59
Чистый операционный доход (NOI), руб	1 055 904	1 092 861	1 131 111	1 170 700	1 211 675	1 254 083
Ставка дисконтирования	15,05%					
Коэффициент текущей стоимости	0,932	0,810	0,704	0,612	0,532	0,496
Текущая стоимость денежных потоков	984 422	885 595	796 689	716 708	644 757	
Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года						8 102 199
Текущая стоимость выручки от продажи	4 019 479					
Рыночная стоимость объекта, руб	8 047 650					

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.111

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.12 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. Высококласные 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. 13 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 20,7%, 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.14 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	02:55:020216:2274	227,3	8 047 650

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

Объектом оценки являются нежилые помещения, расположенные по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79. Реализованы два подхода к оценке – сравнительный и доходный, от использования затратного подхода обоснованный отказ, в рамках подходов использовано по одному методу.

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

Анализ показателя качества модели приведен в табл. 13.

Таблица 13. 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 14 Анализ диапазонов стоимости по подходам (помещения подвала)

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб./кв.м.	не применялся	39 464	35 405
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	34 728	31 157
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	не применялся	44 199	39 654
Существенность отличий	Отличия не существенны : разница между результатом, полученным в рамках сравнительного подхода и результатом, полученным в рамках доходного подхода составляет 11,5%, результат сравнительного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученной доходным подходом		
Анализ и установление причин расхождений	<i>Данные отличия несут незначительный характер и оценщик счел возможным согласовать между собой результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов.</i>		

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

- Объект оценки, рассматриваемые в данном 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 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 кад.№02:55:020216:2274	227,30	не применялся	8 970 111	8 047 650	8 508 881

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилого помещения кад.№ 02:55:020216:2274, площадью 227,3 кв.м., расположенного по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Блюхера, д. 3/7, пом. 79, определенная по состоянию на 31 января 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	02:55:020216:2274	227,3	8 509 000 (Восемь миллионов пятьсот девять тысяч) рублей	1 418 166,67

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

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

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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





