



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

**ОТЧЕТ №212/10-23**

**об оценке рыночной стоимости  
нежилых помещений, расположенных по адресу:  
Республика Башкортостан, р-н. Белебеевский,  
г. Белебей, ул. Волгоградская, д. 5, корп. 1**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 04 августа 2023г.  
Дата составления отчета: 04 августа 2023г.

**г. Уфа –2023г.**

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №23/107=04 от 10.05.2023г. заявка №7 от 27.07.2023 года произведена оценка рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Белебеевский, г. Белебей, ул. Волгоградская, д. 5, корп. 1.

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, Республика Башкортостан, р-н. Белебеевский, г. Белебей, ул. Волгоградская, д. 5, корп. 1, определенная по состоянию на 04 августа 2023 года составляет округленно:**

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение кад.№02:63:011518:482	Республика Башкортостан, р-н. Белебеевский, г. Белебей,	149,70	4 667 000 (Четыре миллиона шестьсот шестьдесят семь тысяч) рублей	777 833,33
2	нежилое помещение кад.№02:63:011518:481	ул. Волгоградская, д. 5, корп. 1	191,10	5 958 000 (Пять миллионов девятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей	993 000,00

Все расчеты произведены в соответствии с требованиями: Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон); Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» утверждённые приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

С уважением,  
Генеральный директор,  
оценщик



Т.Д. Тухватуллин



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценки

Договор №23/107=04 от 10.05.2023г. заявка №7 от 27.07.2023 года

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.
1	нежилое помещение кад.№02:63:011518:482	Республика Башкортостан, р-н. Белебеевский, г. Белебей, ул. Волгоградская, д. 5, корп. 1	149,70
2	нежилое помещение кад.№02:63:011518:481		191,10

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

### 1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу, Республика Башкортостан, р-н. Белебеевский, г. Белебей, ул. Волгоградская, д. 5, корп. 1, определенная по состоянию на 04 августа 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение кад.№02:63:011518:482	Республика Башкортостан, р-н. Белебеевский, г. Белебей, ул. Волгоградская, д. 5, корп. 1	149,70	4 667 000 (Четыре миллиона шестьсот шестьдесят семь тысяч) рублей	777 833,33
2	нежилое помещение кад.№02:63:011518:481		191,10	5 958 000 (Пять миллионов девятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей	993 000,00

### 1.4 Дата оценки

04 августа 2023 г.

### 1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 212/10-23 от 04 августа 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	Общая площадь, кв.м.
1	нежилое помещение кад.№02:63:011518:482	Республика Башкортостан, р-н. Белебеевский, г. Белебей, ул. Волгоградская, д. 5, корп. 1	149,70
2	нежилое помещение кад.№02:63:011518:481		191,10

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:** не зарегистрировано

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

04 августа 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	Общая площадь, кв.м.
1	нежилое помещение кад.№02:63:011518:482	Республика Башкортостан, р-н. Белебеевский,	149,70
2	нежилое помещение кад.№02:63:011518:481	г. Белебей, ул. Волгоградская, д. 5, корп. 1	191,10



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

№	Наименование	Право на объект	Выписка из ЕГРН	Технический паспорт	Балансовая стоимость
1	нежилое помещение кад.№02:63:011518:482	Хозяйственное ведение 02:63:011518:482- 02/121/2023-4 09.06.2023 08:37:31	25.07.2023г. № КУВИ-001/2023- 169430304	инв.№6968 по состоянию на 07.10.2011г.	3 885 408,00
2	нежилое помещение кад.№02:63:011518:481	Хозяйственное ведение 02:63:011518:481- 02/121/2023-7 26.06.2023 14:13:36	25.07.2023г. № КУВИ-001/2023- 169429859		4 959 930,00

**2.16 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.**

Оцениваемые права на объект оценки – право собственности.

Ограничения (обременения) права – см.пункт 2.1.

**2.17 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.

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

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

**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.

**Сведения об оценочной компании** - 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 САО «РЕСО-Гарантия» полис страховой №922/2296510296 от 13.12.2022 г. сроком с 14.01.2023 по 13.01.2024 г. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

**Оценщик:** Тухватуллин Тимур Динарович, действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков», рег. № 007088 от 28.12.2010г., диплом «О профессиональной переподготовке» ПП № 091118 от 29.02.2008 г., свидетельство о повышении квалификации №348/2011 от 05.03.2011 г, стаж работы оценщиком 15 лет. Профессиональная ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в САО "РЕСО-Гарантия", полис №922/2260318170 от 14.09.2022 г. сроком с 03.12.2022 г. по 02.12.2023 г. на сумму 30 000 000 руб г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», № 020845-2 от 11.06.2021 г., сроком действия до 11.06.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» №020844-1 от 11.06.2021 г., сроком действия до 11.06.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка бизнеса» №026569-3 от 28.07.2021 г., сроком действия до 28.07.2024 г  
Адрес 450103, г. Уфа, ул. Софьи Перовской, д. 13/4, кв. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ttd2008@mail.ru.



## 5. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Подписавший данный отчет эксперт-оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в объекте оценки, являющимся предметом настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;
- оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;
- анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями законодательства и стандартами РФ об оценочной деятельности;
- оценщик осуществил личный осмотр объекта оценки, который является предметом рассмотрения в настоящем отчете;
- в ходе подготовки отчета об оценке вся информация о будущем объекте недвижимости и будущих денежных потоках предоставлена заказчиком.

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)".

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

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

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

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

Общая характеристика	нежилое помещение
Кадастровый номер	02:63:011518:482
Площадь, кв.м.	149,7
Этаж	1
Балансовая стоимость, руб.	3 885 408,00
Общая характеристика	нежилое помещение
Кадастровый номер	02:63:011518:481
Площадь, кв.м.	191,1
Этаж	1
Балансовая стоимость, руб.	4 959 930,00
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
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, р-н. Белебеевский, г. Белебей, ул. Волгоградская, д. 5, корп. 1	
Год постройки	1990	
Этажность	2	
Фундамент	ж/б блоки	трещины
Стены	кирпичные	глубокие трещины, отпадение шт-ки
Перекрытия	ж/б сборные	отдельные трещины, незначит.увлажнение местами, поверх.отколы, прогибы
Крыша	рубероид на битумной мастике	повреждения
Полы	бетонные, линолеум, кафель	стертости, повреждения, отколы
Проемы	двойные створные, окр., простые	повреждения окрасочного слоя, приборы повреждены
Отделка	шт-ка, побелка	трещины, сколы, загрязнения, повреждения
Электроосвещение	проводка скрытая	ослабление закреплен. и отсутствие отдельных приборов
Отопление	от квартальн.кот.	ослабление прокладки набивки запорно.арматуры
Водоснабжение	от городской центральной сети	ослабление набивок и прокладок
Канализация	канализация	удовлетворительное

Источник: тех.паспорт, визуальный Осмотр

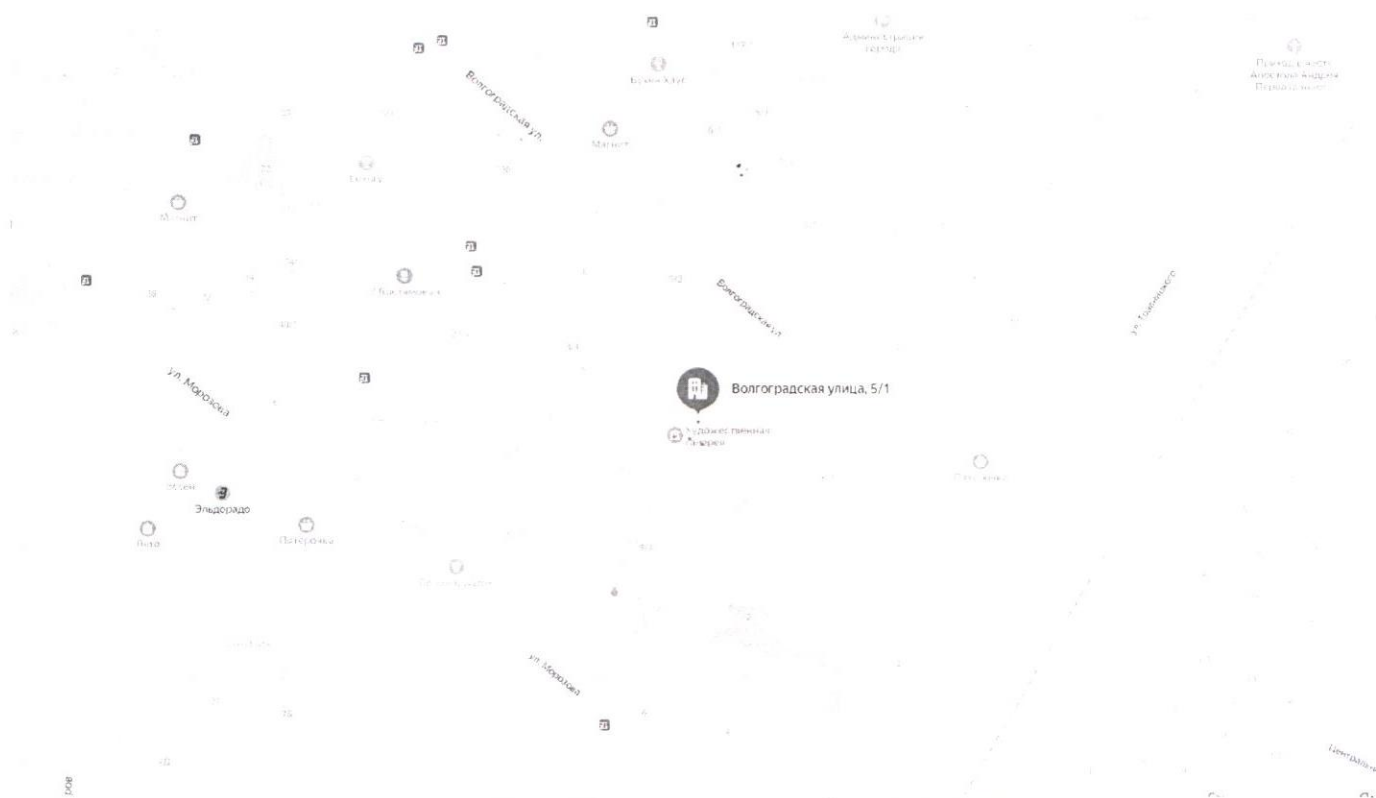


Рис. 1. Местоположение объекта оценки

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

Белебей (башк. Бәләбәй [Информация о файле слушать](#)) — город в Республике Башкортостан Российской Федерации, административный центр Белебеевского района. Образует муниципальное образование город Белебей со статусом городского поселения как единственный населённый пункт в его составе[2].



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	Белебей, ул. Войкова, 144	помещение	Продается торговое помещение с арендатором в центре г.Белебей на красной линии по ул. Войкова ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ: - площадь 144,4 м2 (планировка зальная) - этаж 1 - высота 2,9 м - вход с ул. Пионерская (возможно дополнительно вход с ул. Войкова) - высокий пешеходный и автомобильный трафик - надежный сетевой арендатор МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: рядом с Автовокзалом, центральным рынком, строительным гипермаркетом Стройландия.	144,4	9 000 000	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a> , 01.08.2023, 8-917-450-92-11
2	Белебей, ул.Революционеров, 5	помещение	Продаются коммерческие помещения свободного назначения общей площадью - 80.4 кв.м. Центральное отопление. Материал стен - кирпич. Высота потолков - 2.8 м. Можно оборудовать под Бизнес центр, стоматологию, аптеку и т.д. Проприетарность большая. Имеются парковочные места для авто. Один собственник. Документы к продаже готовы.	80,4	3 300 000	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a> , 24.07.2023, 8-987-490-49-77
3	Белебей, ул. Фурманова, 69	помещение	Продам нежилое помещение по ул. Фурманова (перекресток с ул. Интернациональной). Общая площадь - 51,5 кв.м., все коммуникации, отдельный вход с улицы, парковка. Возможен обмен, рассмотрю варианты.	51,5	2 650 000	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a> , 01.02.2023, 8-950-940-35-13
4	Белебей, ул. Амирова, 8	помещение	В настоящее время в помещении располагается Центр Йоги и массажа Yoga DOM. В центре имеется:- залы 63 м2, 26 м2, массажная комната 15 м2;- две раздевалки: женская, мужская;- два туалета, душевая;- чайная зона.В большом зале во всю стену установлены зеркала, хореографический двухрядный станок. Имеется все необходимое для занятий йогой.Yoga DOM располагается в самом центре города, на ул. Амирова. В помещении сделан современный ремонт в стиле скандинавского минимализма, в отделке использованы качественные натуральные материалы. Центр имеет хорошее естественное освещение, много окон, которые выходят на живописные ели улицы Амирова.По всем вопросам звоните.	150,00	7 500 000	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 01.08.2023, 8-917-360-23-45

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.		62 326,9	41 044,8	51 456,3	50 000,0
Цена объекта, руб.		9 000 000	3 300 000	2 650 000	7 500 000
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		62 326,9	41 044,8	51 456,3	50 000,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи (маркетинговое время)		12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Откорректированная цена, руб.		62 326,9	41 044,8	51 456,3	50 000,0
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Откорректированная цена, руб.		52 977,8	34 888,1	43 737,9	42 500,0
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н. Белебеевский, г. Белебей, ул. Волгоградская, д. 5, корп. 1	Белебей, ул. Войкова, 144	Белебей, ул.Революционеров, 5	Белебей, ул. Фурманова, 69	Белебей, ул. Амирова, 8
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.		52 977,8	34 888,1	43 737,9	42 500,0
Площадь, кв.м.	340,8	144,4	80,4	51,5	150,0
Корректировка, руб.		0,84	0,84	0,84	0,9
Корректировка, %		-16%	-16%	-16%	-10%
Откорректированная цена, руб.		44 501,4	29 306,0	36 739,8	38 250,0
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		44 501,4	29 306,0	36 739,8	38 250,0
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		44 501,4	29 306,0	36 739,8	38 250,0
Отдельный вход	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		44 501,4	29 306,0	36 739,8	38 250,0
Состояние объекта	треб.косм.ремонт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка на площадь		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Откорректированная цена, руб.		40 496,3	26 668,4	33 433,2	34 807,5
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		40,0%	40,0%	40,0%	34,0%
Удельный вес	1,00	0,247	0,247	0,247	0,260
Коэффициент вариации	16,8%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	33 863,8				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 3.1 Расчет стоимости нежилых помещений

Наименование	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость объекта, руб.
нежилое помещение кад.№02:63:011518:482	149,70	33 863,77	5 069 407
нежилое помещение кад.№02:63:011518:481	191,10	33 863,77	6 471 367
Итого	340,80		

Источник: расчеты Оценщика

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,  $\sigma$  - 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 35 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

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

где  $U_v$  - удельный вес аналога

$l$  - абсолютная величина суммарной поправки

$n$  - количество аналогов

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

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб. в рамках СП
нежилое помещение кад.№02:63:011518:482	149,70	5 069 407
нежилое помещение кад.№02:63:011518:481	191,10	6 471 367

### 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.

$R_f$  - безрисковая ставка.

$S_1$  - премия за риск инвестирования средств.

$S_2$  - премия за низкую ликвидность объектов недвижимости.

$S_3$  - премия за риск вложения в недвижимость.



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 8	Белебей, ул. Морозова,	помещение	Сдам в аренду помещение в новом районе. Отдельное крыльцо, отдельный сан.узел. В помещении натяжные потолки с точечным освещением. На полу плитка. Входная группа отдельная. Рядом (соседнее крыльцо) салон красоты. Инфраструктура развивается и благоустраивается, рядом новые жилые дома и также продолжается строительство новых. Идеально подходит для развития бизнеса, т.к. район новый, и вы можете стать первым в своём деле.	не входят	30,0	666,7	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , 31.07.2023,8-982-551-35-47
2	Белебей, ул. Тукаева 79 А.	помещение	Нежилое помещение на 1 этаже свободного назначения в аренду, площадью 155 кв.м.По адресу г. Белебей, ул. Тукаева 79 А.Свежий ремонт, потолки 3,5 метра, отопление,санузел. Центр города.	не входят	155	800,0	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ,31.07.2023,8-986-700-65-85
3	Белебей, Интернациональная ул., 122	помещение	Сдается в аренду торговое помещение площадью 55,4 кв.м. по адресу Белебей, Интернациональная 122. Красная линия. Центр города. Активный автомобильный и пешеходный трафик. Крупный жилой массив.Отдельный входОткрытая планировка.Высота потолка 2,47 м.Электрическая мощность 4,5 кВт.Стандартный ремонт.Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.Окружение: Центральный дворец культуры, Центральная больница, Детский сад, Красное белое, Монетка	не входят	55,4	800,0	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ,16.07.2023,8-986-960-50-39
4	Белебей, Красная ул., 112	помещение	Сдается в аренду торговая площадь, бутик на первом этаже здания гостиницы «Белебей» площадью 10,1 кв. м.Центр города, удобные транспортные развязки, вся инфраструктура, круглосуточная доступность, видеонаблюдение, лифт, стоянка.Предоставляем юридический адрес.Стоимость 9500 рублей	не входят	10,1	940,6	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ,04.07.2023,8-919-140-37-39

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.		666,7	800,0	800,0	940,6
Цена объекта, руб.		не входят	не входят	не входят	10
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		666,7	800,0	800,0	940,6
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.		666,7	800,0	800,0	940,6
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-13,8%	-13,8%	-13,8%	-13,8%
Откорректированная цена, руб.		574,7	689,6	689,6	810,8
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, р-н. Белебеевский, г. Белебей, ул. Волгоградская, д. 5, корп. 1	Белебей, ул. Морозова, 8	Белебей, ул. Тукаева 79 А.	Белебей, Интернациональная ул., 122	Белебей, Красная ул., 112
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.		574,7	689,6	689,6	810,8
Площадь, кв.м.	340,8	30,0	155,0	55,4	10,1
Корректировка, руб.		0,79	0,9	0,84	0,68
Корректировка, %		-21%	-10%	-16%	-32%
Откорректированная цена, руб.		454,0	620,6	579,3	551,3
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		454,0	620,6	579,3	551,3
Этаж расположения	1	цоколь	1	1	1
Корректировка, %		23%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		558,4	620,6	579,3	551,3
Отдельный вход	да	да	да	да	нет
Корректировка, %		0%	0%	0%	6%
Откорректированная цена, руб.		558,4	620,6	579,3	584,4
Состояние объекта	треб. косм. ремонт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка на площадь		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Откорректированная цена, руб.		508,1	564,8	527,1	531,8
Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		66,8%	32,8%	38,8%	60,8%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	4,4%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	532,8				

Источник: расчеты Оценщика



Таблица 9. Расчет годового валового дохода

№ п/п	Вид арендуемой единицы	Площадь единицы, м2	Кол-во единиц i-го вида	Кол-во платежей в году	Месячная арендная плата, руб/м2	Годовая арендная плата, руб/м2	Уд. вес, %
1	нежилое помещение кад.№02:63:011518:482	149,70	1	12	532,8	957 206	43,9%
2	нежилое помещение кад.№02:63:011518:481	191,10	1	12	532,8	1 221 924	56,1%
<b>Итого:</b>		<b>340,8</b>				<b>2 179 130,5</b>	<b>100,0%</b>

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, %	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2
<b>Потенциальный валовый доход ( PGI ), руб</b>	<b>2 179 130</b>	<b>2 227 071</b>	<b>2 276 067</b>	<b>2 326 140</b>	<b>2 377 315</b>	<b>2 429 616</b>
Рыночная рента, руб	2 179 130	2 227 071	2 276 067	2 326 140	2 377 315	2 429 616
Потери аренд. платы из-за вакансий и неплатежей, %	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
<b>Эффективный валовый доход ( EGI ), руб</b>	<b>1 874 052</b>	<b>1 915 281</b>	<b>1 957 418</b>	<b>2 000 481</b>	<b>2 044 491</b>	<b>2 089 470</b>
<b>Операционные расходы (OE), руб</b>	<b>451 080,01</b>	<b>461 003,77</b>	<b>471 145,86</b>	<b>481 511,06</b>	<b>492 104,31</b>	<b>502 930,60</b>
<b>Чистый операционный доход ( NOI ), руб</b>	<b>1 422 972</b>	<b>1 454 278</b>	<b>1 486 272</b>	<b>1 518 970</b>	<b>1 552 387</b>	<b>1 586 540</b>
Ставка дисконтирования	16,05%					
Коэффициент текущей стоимости	0,928	0,800	0,689	0,594	0,512	0,475
Текущая стоимость денежных потоков	1 320 912	1 163 268	1 024 437	902 176	794 505	
Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года						9 478 360
Текущая стоимость выручки от продажи	4 503 057					
<b>Рыночная стоимость объекта, руб</b>	<b>9 708 355</b>					

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10.1 Расчет стоимости в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Уд. вес, %	Стоимость объекта в рамках ДП, руб.
1	нежилое помещение кад.№02:63:011518:482	149,70	43,9%	4 264 498
2	нежилое помещение кад.№02:63:011518:481	191,10	56,1%	5 443 858
<b>Итого</b>			<b>1,00</b>	<b>9 708 355</b>

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
1	нежилое помещение кад.№02:63:011518:482	149,70	не применялся	5 069 407	4 264 498	4 666 952
2	нежилое помещение кад.№02:63:011518:481	191,10	не применялся	6 471 367	5 443 858	5 957 612
<b>Итого</b>		<b>340,80</b>		<b>11 540 773</b>	<b>9 708 355</b>	<b>10 624 564</b>

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу, Республика Башкортостан, р-н. Белебеевский, г. Белебей, ул. Волгоградская, д. 5, корп. 1, определенная по состоянию на 04 августа 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение кад.№02:63:011518:482	Республика Башкортостан, р-н. Белебеевский, г. Белебей,	149,70	4 667 000 (Четыре миллиона шестьсот шестьдесят семь тысяч) рублей	777 833,33
2	нежилое помещение кад.№02:63:011518:481	ул. Волгоградская, д. 5, корп. 1	191,10	5 958 000 (Пять миллионов девятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей	993 000,00

#### 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.







кад. 02 63 011518 481 (15).JPG

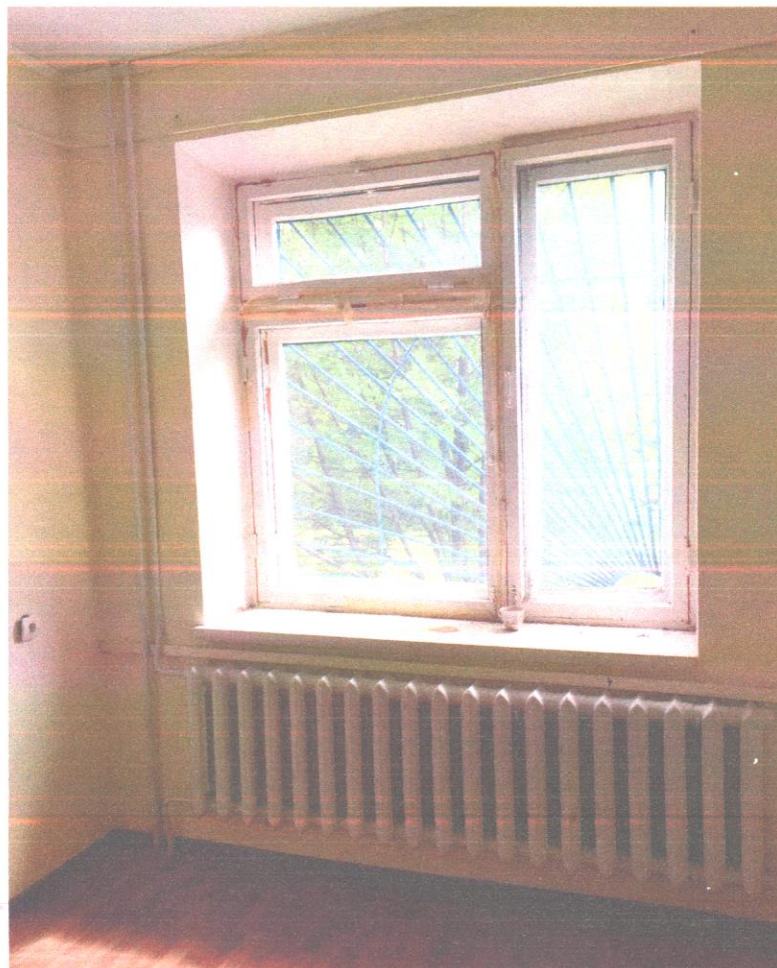


кад. 02 63 011518 481 (16).JPG





кад. 02 63 011518 481 (20).JPG





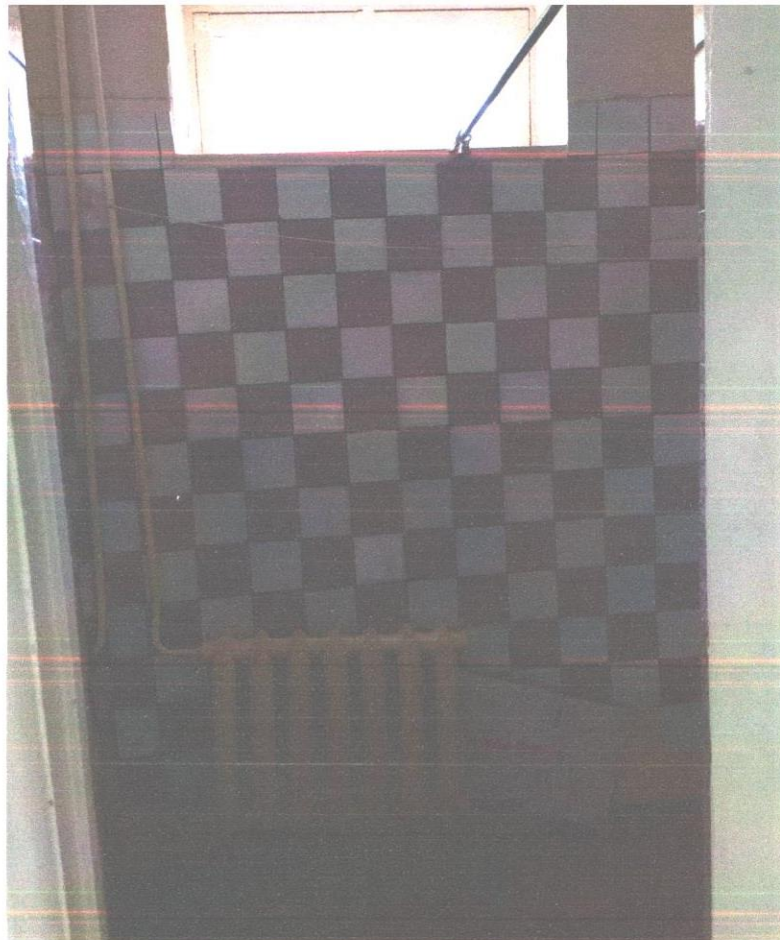


кад.02 63 011518 482 (15).JPG



кад.02 63 011518 482 (16).JPG





кад.02 63 011518 482 (23).JPG



кад.02 63 011518 482 (3).JPG