



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №212/12-23

**об оценке рыночной стоимости
нежилых помещений, расположенных по адресу:
Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский,
ул. Юрия Гагарина, д. 54**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 16 августа 2023г.
Дата составления отчета: 16 августа 2023г.

г. Уфа –2023г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №23/107=04 от 10.05.2023г. заявка №10 от 04.08.2023 года произведена оценка рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 54.

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, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 54, определенная по состоянию на 16 августа 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4857	42,70	2 793 000 (Два миллиона семьсот девяносто три тысячи) рублей	465 500,00
2	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4845	43,30	2 833 000 (Два миллиона восемьсот тридцать три тысячи) рублей	472 166,67
3	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4843	43,60	2 852 000 (Два миллиона восемьсот пятьдесят две тысячи) рублей	475 333,33
4	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4847	43,90	2 872 000 (Два миллиона восемьсот семьдесят две тысячи) рублей	478 666,67
5	нежилое помещение кад.№ 02:55:020502:4844	50,70	3 317 000 (Три миллиона триста семнадцать тысяч) рублей	552 833,33
6	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4846	51,60	3 376 000 (Три миллиона триста семьдесят шесть тысяч) рублей	562 666,67

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 №23/107=04 от 10.05.2023г. заявка №10 от 04.08.2023 года

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.
1	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4857		42,70
2	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4845		43,30
3	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4843	Республика Башкортостан, г. Уфа,	43,60
4	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4847	Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 54	43,90
5	нежилое помещение кад.№ 02:55:020502:4844		50,70
6	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4846		51,60

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

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу, Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 54, определенная по состоянию на 16 августа 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4857	42,70	2 793 000 (Два миллиона семьсот девяносто три тысячи) рублей	465 500,00
2	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4845	43,30	2 833 000 (Два миллиона восемьсот тридцать три тысячи) рублей	472 166,67
3	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4843	43,60	2 852 000 (Два миллиона восемьсот пятьдесят две тысячи) рублей	475 333,33
4	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4847	43,90	2 872 000 (Два миллиона восемьсот семьдесят две тысячи) рублей	478 666,67
5	нежилое помещение кад.№ 02:55:020502:4844	50,70	3 317 000 (Три миллиона триста семнадцать тысяч) рублей	552 833,33
6	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4846	51,60	3 376 000 (Три миллиона триста семьдесят шесть тысяч) рублей	562 666,67

1.4 Дата оценки

16 августа 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 212/12-23 от 16 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.№02:55:020502:4857		42,70
2	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4845		43,30
3	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4843	Республика Башкортостан, г. Уфа,	43,60
4	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4847	Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 54	43,90
5	нежилое помещение кад.№ 02:55:020502:4844		50,70
6	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4846		51,60

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

16 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.№02:55:020502:4857		42,70
2	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4845		43,30
3	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4843	Республика Башкортостан, г. Уфа,	43,60
4	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4847	Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 54	43,90
5	нежилое помещение кад.№ 02:55:020502:4844		50,70
6	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4846		51,60

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

№	Наименование	Кадастровый паспорт	Выписка из ЕГРН	Балансовая стоимость
1	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4857	от 04.07.2023г. № 02/13/1-509110	07.08.2023г. № КУВИ-001/2023-179091093	427 726,08
2	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4845	от 11.06.2013г.	07.08.2023г. № КУВИ-001/2023-179091756	433 804,88
3	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4843	от 11.06.2013г.	07.08.2023г. № КУВИ-001/2023-179092546	436 844,28
4	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4847	от 11.06.2013г.	07.08.2023г. № КУВИ-001/2023-179092990	439 883,67
5	нежилое помещение кад.№ 02:55:020502:4844	от 11.06.2013г.	07.08.2023г. № КУВИ-001/2023-179093649	507 855,65
6	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4846	от 11.06.2013г	07.08.2023г. № КУВИ-001/2023-179094308	516 973,84

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.

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж	Балансовая стоимость, руб.	Состояние отделки
нежилое помещение кад.№02:55:020502:4857	42,70	Технический этаж № б/н	427 726,08	шт-ка, окраска, обои, линолеум/ разрывы, повреждения, увлажнения, трещины, стертости
нежилое помещение кад.№02:55:020502:4845	43,30	Технический этаж № б/н	433 804,88	шт-ка, окраска, обои, линолеум/ разрывы, повреждения, увлажнения, трещины, стертости
нежилое помещение кад.№02:55:020502:4843	43,60	Технический этаж № б/н	436 844,28	шт-ка, окраска, обои, линолеум/ разрывы, повреждения, увлажнения, трещины, стертости
нежилое помещение кад.№02:55:020502:4847	43,90	Технический этаж № б/н	439 883,67	шт-ка, окраска, обои, линолеум/ разрывы, повреждения, увлажнения, трещины, стертости
нежилое помещение кад.№ 02:55:020502:4844	50,70	Технический этаж № б/н	507 855,65	шт-ка, окраска, обои, линолеум/ разрывы, повреждения, увлажнения, трещины, стертости
нежилое помещение кад.№02:55:020502:4846	51,60	Технический этаж № б/н	516 973,84	шт-ка, окраска, обои, линолеум/ разрывы, повреждения, увлажнения, трещины, стертости

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

	Конструктивное решение	Состояние
Местоположение объекта оценки	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 54	
Кадастровый номер	02:55:020502:568	
Год постройки	2001	
Этажность	15 в т.ч. подземных 1	
Фундамент	ленточный	хорошее
Стены	кирпичные	хорошее
Перекрытия	ж/б	хорошее
Полы	бетонные, линолеум	стертости, повреждения
Проемы	пластиковые, деревянные	полотна осели, повреждения окрасочного слоя
Отделка	шт-ка, побелка, окраска, обои	повреждения, трещины, разрывы, увлажнения
Инженерные коммуникации	электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	подключено

Источник: тех.паспорт, визуальный Осмотр

Таблица 7. Подбор аналогов для расчета величины арендной ставки

№ п/п	Местоположение	Этаж	Наименование	Описание	Коммунальные услуги	Общая площадь, кв.м.	цена за 1 кв.м.	Источник информации, дата подачи объявления, контакт.
1	Уфа, ул. Юрия Гагарина, 70	1	помещение	Собственник! Срочно! Нежилое помещение ул. Гагарина 70, в аренду на долгий срок! Входная группа -выход на красную линию и остановку!, большая парковка, большой жилой массив, большая проходимость даёт возможность для любого вида деятельности, (12,6 кв.м. = упрощённое налогообложение!).Аренда =20т.р. Торг.	не входят	12,6	1 587,3	www.aviro.ru ,14.08.2023,8960-806-81-29
2	Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, ул. Юрия Гагарина, 35/1	1	помещение	СДАМ ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 100 кв метров, ул.Гагарина, 35/1.ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД, РЕКЛАМНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ, КРАСНАЯ ЛИНИЯ.Есть зона загрузки, доступ 24/7, Огромный трафик.Стоимость аренды 160000 руб, КУ дополнительно рядом улицы: М.Жукова, Сипайловская, Рыльского, Набережная	не входят	100	1600,0	www.cian.ru ,02.08.2023,8-9430-89-92
3	Уфа, ул. Юрия Гагарина, 35	1	помещение	Сдам отличное коммерческое помещение с отдельным входом на красной линии вдоль ул. Гагарина, напротив пешеходный переход, остановка им. М. Рыльского. Высокий пешеходный трафик, парковка, широкие рекламные возможности. Планировка свободная, в помещении с/у, ГВС-ХВС, ОПС. Площадь 13м2.	не входят	13	1384,6	www.aviro.ru ,09.08.2023,8987-620-08-53
4	Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, ул. Юрия Гагарина, 1/3	цоколь	помещение	Помещение расположено в ТК Олимп на пересечении улиц Маршала Жукова и Юрия Гагарина. Помещение с отдельным входом с улицы Юрия Гагарина. Помещение находится в удобной транспортной и пешеходной доступности в окружении остановок общественного транспорта "Натальи Ковшовой" и "АЗС12".Большой жилой массив, окружение торговых центров, высокий пешеходный и автомобильный трафик.Технические особенности:-помещение свободной планировки- общий вход- цокольный этаж- 50 кв.м зал- высокие потолки,приточно-вытяжная вентиляция- место под наружную рекламу, погрузочно-загрузочный лифт. Звоните !	не входят	50	1000,0	www.cian.ru ,16.08.2023,8-94970-88-18

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

	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Дополнительная информация(коммуникации и т.д.)					
Цена за 1 кв.м. , руб.		1 587,3	1 600,0	1 384,6	1 000,0
Право на объект		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		1 587,3	1 600,0	1 384,6	1 000,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		1 587,3	1 600,0	1 384,6	1 000,0
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.		1 587,3	1 600,0	1 384,6	1 000,0
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-8,7%	-8,7%	-8,7%	-8,7%
Откорректированная цена, руб.		1 449,2	1 460,8	1 264,2	913,0
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 54	Уфа, ул. Юрия Гагарина, 70	Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, ул. Юрия Гагарина, 35/1	Уфа, ул. Юрия Гагарина, 35	Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, ул. Юрия Гагарина, 1/3
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		1 449,2	1 460,8	1 264,2	913,0
Площадь, кв.м.	до 125	12,6	100,0	13,0	50,0
Корректировка, руб.		1	1	1	1
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		1 449,2	1 460,8	1 264,2	913,0
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		1 449,2	1 460,8	1 264,2	913,0
Этаж расположения	технический	1	1	1	цоколь
Корректировка, %		-4%	-4%	-4%	23%
Откорректированная цена, руб.		1 391,2	1 402,4	1 213,6	1 123,0
Отдельный вход	нет	да	да	да	нет
Корректировка, %		-3%	-3%	-3%	0%
Откорректированная цена, руб.		1 349,5	1 360,3	1 177,2	1 123,0
Состояние объекта	треб.косм.ремонт	стандарт	треб.косм.ремонт	стандарт	стандарт
Корректировка на площадь		-9,00%	0,00%	-9,00%	-9,00%
Откорректированная цена, руб.		1 228,0	1 360,3	1 071,2	1 021,9

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkapro2021@mail.ru

Суммарная поправка по аналогу с учетом корректировки на торг		24,7%	15,7%	24,7%	40,7%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	13,2%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	1 170,3				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9. Расчет годового валового дохода

№ п/п	Вид арендуемой единицы	Площадь единицы, м2	Кол-во единиц i-го вида	Кол-во платежей в году	Месячная арендная плата, руб/м2	Годовая арендная плата, руб/м2	Уд. вес, %
1	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4857	42,70	1	12	1170,3	599 667	15,5%
2	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4845	43,30	1	12	1170,3	608 093	15,7%
3	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4843	43,60	1	12	1170,3	612 306	15,8%
4	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4847	43,90	1	12	1170,3	616 520	15,9%
5	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4844	50,70	1	12	1170,3	712 017	18,4%
6	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4846	51,60	1	12	1170,3	724 656	18,7%
Итого:		275,8				3 873 259,5	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, %	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
Потенциальный валовый доход (PGI), руб	3 873 259	3 997 204	4 125 114	4 257 118	4 393 346	4 533 933
Рыночная рента, руб	3 873 259	3 997 204	4 125 114	4 257 118	4 393 346	4 533 933
Потери аренд. платы из-за вакансий и неплатежей, %	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Эффективный валовый доход (EGI), руб	3 331 003	3 437 595	3 547 598	3 661 121	3 778 277	3 899 182
Операционные расходы (OE), руб	801 764,71	827 421,18	853 898,66	881 223,42	909 422,57	938 524,09
Чистый операционный доход (NOI), руб	2 529 238	2 610 174	2 693 700	2 779 898	2 868 855	2 960 658
Ставка дисконтирования	16,78%					
Коэффициент текущей стоимости	0,925	0,792	0,679	0,581	0,498	0,461
Текущая стоимость денежных потоков	2 340 533	2 068 448	1 827 993	1 615 490	1 427 691	
Выручка от продажи объекта в конце последнего прогнозного года						17 089 323
Текущая стоимость выручки от продажи	7 870 013					
Рыночная стоимость объекта, руб	17 150 169					

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10.1 Расчет стоимости в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	уд. вес, %	Стоимость в рамках ДП, руб.
1	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4857	42,70	15,5%	2 655 229
2	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4845	43,30	15,7%	2 692 539
3	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4843	43,60	15,8%	2 711 194
4	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4847	43,90	15,9%	2 729 849
5	нежилое помещение кад.№ 02:55:020502:4844	50,70	18,4%	3 152 696
6	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4846	51,60	18,7%	3 208 661
	Итого		1,00	17 150 169

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 3,2%, согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л. А. 2023 г, стр.111

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	1,4%	5,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	3,2%	1,4%	5,0%
3. Объекты свободного назначения	3,2%	1,3%	5,1%

Рис.14 корректирующие коэффициенты

Потери арендной платы составляет 14%, согласно справочнику «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л. А. 2023 г, стр.35

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

Рис. 15 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.16 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 в рамках ДП, руб.
1	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4857	42,70	15,5%	2 655 229
2	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4845	43,30	15,7%	2 692 539
3	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4843	43,60	15,8%	2 711 194
4	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4847	43,90	15,9%	2 729 849

5	нежилое помещение кад.№ 02:55:020502:4844	50,70	18,4%	3 152 696
6	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4846	51,60	18,7%	3 208 661
Итого			1,00	17 150 169

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

Объектом оценки являются нежилые помещения, расположенные по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 54. 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 (помещение подвала)

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб./кв.м.	не применялся	68 654	62 183
Диапазон стоимости по двум критериям, $\pm\%$	не применялся		10
Показатель качества модели, ед.	не применялся	1,2	1,2
Диапазон стоимости, $\pm\%$	не применялся	1,2	1,2
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	не применялся	60 416	54 721
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	не применялся	76 893	69 645
Существенность отличий	Отличия не существенны : разница между результатом, полученным в рамках сравнительного подхода и результатом, полученным в рамках доходного подхода составляет 9,4%, результат сравнительного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученной доходным подходом		
Анализ и установление причин расхождений	Данные отличия несут несущественны и оценщик счел возможным согласовать между собой результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов.		

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

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

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

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

производились.

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

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

Таблица 15. Согласование полученных результатов

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная стоимость, руб.
1	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4857	42,70	не применялся	2 931 537	2 655 229	2 793 383
2	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4845	43,30	не применялся	2 972 730	2 692 539	2 832 635
3	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4843	43,60	не применялся	2 993 326	2 711 194	2 852 260
4	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4847	43,90	не применялся	3 013 922	2 729 849	2 871 886
5	нежилое помещение кад.№ 02:55:020502:4844	50,70	не применялся	3 480 772	3 152 696	3 316 734
6	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4846	51,60	не применялся	3 542 560	3 208 661	3 375 611

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу, Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, д. 54, определенная по состоянию на 16 августа 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4857	42,70	2 793 000 (Два миллиона семьсот девяносто три тысячи) рублей	465 500,00
2	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4845	43,30	2 833 000 (Два миллиона восемьсот тридцать три тысячи) рублей	472 166,67
3	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4843	43,60	2 852 000 (Два миллиона восемьсот пятьдесят две тысячи) рублей	475 333,33
4	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4847	43,90	2 872 000 (Два миллиона восемьсот семьдесят две тысячи) рублей	478 666,67
5	нежилое помещение кад.№ 02:55:020502:4844	50,70	3 317 000 (Три миллиона триста семнадцать тысяч) рублей	552 833,33
6	нежилое помещение кад.№02:55:020502:4846	51,60	3 376 000 (Три миллиона триста семьдесят шесть тысяч) рублей	562 666,67

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

1. Выписки из ЕГРН (копии)
2. Кадастровые паспорта (копия)
3. Справки 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	кадастровые паспорта, выписки из ЕГРН, бух. справки (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.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. «Справочник оценщика. Общественные здания.»/ООО КО-Инвест.М.-2020 г.
2. Бухгалтерский учет на современном предприятии. Издание третье. И.Е.Глушков - Новосибирск, 1995г. - 630 стр.
3. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д.Фридман, Н.Ордуэй./ «Дело Лтд», М.,1995. - 480 стр.
4. Справочная система «Гарант»
5. Правила оценки физического износа зданий. ВСН 53-86 (р). Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР/ Прейскурантиздат. М. - 1988, 72 стр.
6. Сайт Государственного комитета по статистике РФ. <http://www.gks.ru/>
7. Сайт информационного агентства "РосБизнесКонсалтинг". <http://www.rbs.ru>
8. Сайт Минэкономразвития РФ. <http://www.economy.gov.ru/>
9. Сайт бесплатных объявлений: www.avito.ru, www.cian.ru
10. Сайт Федерального агентства кадастра объектов недвижимости. <http://www.kadastr.ru/>
11. "Оценщик Башкортостана". Научно-практический журнал.
12. Обзор рынка недвижимости ООО КИТ Инженеръ, expert-russia@mail.ru
13. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2023г.



: общий вид.JPG



кад 02550205024845 (7).JPG



кад 02550205024845 (9).JPG



кад 02550205024844 (2).JPG

