



Общество с ограниченной ответственностью «Фемида»
ИНН/КПП 0266042400/026601001, ОГРН 1140280025181
адрес местонахождения: Республика Башкортостан, 453250,
г. Салават, ул. Первомайская, д. 21



УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО «Фемида»

/Шапченко Г.С./

18.07.2024 года

Отчет № 65/07-2024

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества с учетом связанного с ним права собственности:

Здание (Нежилое здание, ТЦ); этажность – 1; общая площадь: 1 093.60 кв.м.;
кадастровый номер – 02:59:030210:324; адрес расположения: Россия, Республика
Башкортостан, город Салават, ул. Нуриманова, д. 36

Заказчик: Елисеев Андрей Анатольевич.

Исполнитель: ООО «Фемида»

Оценщик: Богданов А.П., Свидетельство о членстве в
саморегулируемой организации оценщиков:
Ассоциация СРОО «СВОД» от 14.01.2022,
регистрационный номер № 1119.

Дата оценки: 01.04.2024 года.

Дата составления отчета: 18.07.2024 года.

Основание для проведения Договор на проведение оценки 65/07-2024 от
оценки: 01.07.2024 г.

город Салават - 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	6
3.1. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	6
3.2. Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения.....	7
3.3. Специальные условия, использованные Оценщиком.....	9
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	9
5. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.....	10
6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
7. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	14
7.1. Сведения о Заказчике.....	14
7.2. Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.....	14
7.3. Сведения об Оценщике.....	14
7.4. Сведения о независимости.....	15
7.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	15
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	15
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
9.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения представлен.....	16
9.2. Анализ достаточности и достоверности информации.....	17
9.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	18
9.4. Глобальное месторасположение объекта оценки.....	18
9.5. Локальное расположение объекта оценки.....	19
9.6. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	24
9.7. Фотографии объекта оценки.....	26
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	26
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	28
11.1. Социально-экономическое положение Республики Башкортостан.....	35
11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки.....	36
11.3. Ценообразующие факторы помещений коммерческого назначения (упорядочены по значимости с самого важного до менее важного):.....	39
11.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости Республики Башкортостан.....	40
11.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	49
11.6. Анализ экономических факторов, влияющих на объект оценки.....	50
11.7. Анализ других факторов, влияющих на объект оценки.....	51
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	51
12.1. Затратный подход.....	51
12.2. Сравнительный подход.....	53
12.3. Доходный подход.....	57
12.4. Вывод о применимости методов и подходов к оценке объекта оценки.....	60
13. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	61
13.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом.....	61
13.2. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом.....	76
13.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом.....	76
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ.....	96
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	98
16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	98
16.1. Заявление о соответствии.....	98
16.2. Заявление о соблюдении.....	99
17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	100
18. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	101

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Заказчик!

В соответствии с договором № 65/07-2024 от 01.07.2024 года, оценщик произвел расчет рыночной стоимости недвижимого имущества с учетом связанного с ним права собственности.

Объект права: Здание (Нежилое здание, ТЦ); этажность – 1; общая площадь: 1 093.60 кв.м.; кадастровый номер – 02:59:030210:324; адрес расположения: Россия, Республика Башкортостан, город Салават, ул. Нуриманова, д. 36.

Дата оценки: 01.04.2024 года.

Дата составления отчета: 18.07.2024 года

Цель оценки: установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости согласно Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта (-ов) оценки.

Результаты оценки могут быть использованы для пересмотра кадастровой стоимости и установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Оценка проведена на основании проведенного анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме. Оценщик не проводил аудиторскую и иную проверку представленной Заказчиком информации, используемой в данном отчете, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

Описание объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

рыночная стоимость объекта оценки – Здание (Нежилое здание, ТЦ); этажность – 1; общая площадь: 1 093.60 кв.м.; кадастровый номер – 02:59:030210:324; адрес расположения: Россия, Республика Башкортостан, город Салават, ул. Нуриманова, д. 36, определенная по состоянию на 01.04.2024 года, с округлением составляет:

15 671 000,00 (Пятнадцать миллионов шестьсот семьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек

Выводы, содержащиеся в Отчете, базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на опыте и профессиональных знаниях Оценщика, на деловых встречах, в ходе которых были получены определенные данные. Источники информации и методика расчетов и заключений отражены в соответствующих разделах Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3, № 4, № 5, №6, утвержденных Приказами Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. N 200, «Федерального стандарта оценки ФСО №7», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014г, стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации Оценщиков, членом которой Оценщик является

Если у Вас возникнут какие - либо предложения по оценке бизнеса, недвижимости, оборудования или инвестиционных проектов, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Оценщик
Директор ООО «Фемида»



Богданов А.П.
Шапченко Г.С.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица № 1

Наименование показателя	Значение
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 65/07-2024 от 01.07.2024 года
Порядковый номер отчета, форма	№ 65/07-2024
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Месторасположение объекта(ов) оценки	Адрес расположения: Россия, Республика Башкортостан, город Салават, ул. Нуриманова, д. 36
Объект (-ы) оценки и его (их) общая характеристика	Здание (Нежилое здание, ТЦ); этажность – 1; общая площадь: 1 093.60 кв.м.; кадастровый номер – 02:59:030210:324; Подробная характеристика Объекта оценки представлена в разделе «Описание Объекта оценки»
Тип объекта (ов) оценки	Недвижимое имущество. Объект капитального строительства
Кадастровая стоимость ¹	21 949 492.50 рублей
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход Руб. Округлено	Не применялся
Сравнительный подход Руб. Округлено	20 219 000,00
Доходный подход Руб. Округлено	11 122 920,00
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость руб. округлено	15 671 000,00 (Пятнадцать миллионов шестьсот семьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Итоговая стоимость может быть применена только для пересмотра кадастровой стоимости и установления кадастровой стоимости в размере рыночной. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. Возможные границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость определена в пределах $\pm 20^2$ (округленно) % от полученной расчетным путем рыночной стоимости.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица № 2

Наименование показателя	Значение
Объект оценки, включая права на объект оценки ФСО (п.п. 1 п. 3 ФСО IV).	Здание (Нежилое здание, ТЦ); этажность – 1; общая площадь: 1 093.60 кв.м.; кадастровый номер – 02:59:030210:324. Право собственности на здание, право аренды на

¹ выписка из ЕГРН. (см. приложение) ; <https://rosreestr.ru>

² Для целей настоящей оценки уровень существенности изменения итоговой величины стоимости объекта оценки принят согласно статье 40 Части первой Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ:

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги.

Наименование показателя	Значение
	земельный участок.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Здание (Нежилое здание, ТЦ); этажность – 1; общая площадь: 1 093.60 кв.м.; кадастровый номер – 02:59:030210:324. Право собственности на здание, право аренды на земельный участок.
Цель оценки (п.п. 2 п. 3 ФСО IV).	Для целей установления кадастровой стоимости в размере рыночной в соответствии с положениями ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке П.п. 3 п. 3 ФСО IV.	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями). Представлена в виде точного значения.
Дата оценки П.п. 5 п. 3 ФСО IV	01.04.2024
Специальные допущения «Процесс оценки (ФСО III)»	Оценка рыночной стоимости производится без учета обременения
Иные существенные допущения, которые не являются специальными «Процесс оценки (ФСО III)»	нет
Предпосылки стоимости п. 3 ФСО II	Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); Предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование; Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.
Допущения и ограничения, использованные при проведении оценки	Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничениями, если иное дополнительно не зафиксировано в отчете: Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы вступившие в силу после даты оценки, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.

Наименование показателя	Значение
	В соответствии с целями оценки оценщиками не проводилась экспертиза прав на объект оценки <i>Прочие допущения и ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.</i>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном носителе и В форме электронного документа.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	п. 8, 9 ФСО 7
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	• Копия выписка из ЕГРН № б/н от 16.04.2024 года; • Копия – св-во на собственность от 09.03.20211 года; • Копия – кадастровый паспорт.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известно
Форма представления итоговой стоимости (в виде интервалов значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость и др.) 4) п.4 ФСО IV	Результат оценки должен быть представлен в валюте Российской Федерации. в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Объем данных, требующих от Заказчика оценки, правообладателя объекта оценки подтверждения информации, и форма такого подтверждения	Каждый документ, передаваемый Оценщику в соответствии с приложением, оформляются Заказчиком на бумажном носителе и заверяются Заказчиком.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

3.1. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности

считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

3.2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ОГРАНИЧЕНИЯ

- Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п.1 ФСО VI).
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).
- Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата. Если в задании на оценку в соответствии с пунктом 4 федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа. (ст.7 ФСО VI).
- В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки. (п. 12 ФСО III).
- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.
- В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).
- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими,

юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено *Договором* и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.3. СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.
- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.
- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

1. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
2. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200

Специальные стандарты

7. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Таблица № 3

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО	

	II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
Специальные стандарты		
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное, на основе собранной информации и расчетов, профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

5. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть

представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении

равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие действия (п. 1 ФСО III):

- Согласование задания на оценку, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объектов оценки, заказчике оценки.

- Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

2. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

- В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. (п. 1, п. 2 ФСО V).

3. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

- При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. (п. 3 ФСО V).

- Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (п.14 ФСО I).

4. Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п.1 ФСО VI).

Иные сведения

В рамках данного отчёта перед Оценщиками не стояла задача выявления каких-либо иных сведений, способных оказать влияние на результат проведённого анализа. В соответствии с основными допущениями и ограничивающими условиями Оценка производится только на основании предоставленной Заказчиком информации и полученных документальных материалов

7. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

7.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица № 4

Параметр	Значение
Данные заказчика	Елисеев Андрей Анатольевич Паспорт: серия 8004 № 829328 выданный 03.02.2004 года УВД города Салавата Республике Башкортостан. Код подразделения: 022-013 Адрес регистрации: Россия, Республика Башкортостан, г. Салават, ул. Ленина, дом 52, квартира 26

7.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ), С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица № 5

Параметр	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ФЕМИДА
ОГРН	ОГРН 1140280025181
Дата присвоения ОГРН	18.04.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Исполнителя застрахована организацией СПАО "ИНГОССТРАХ" (страховой полис № 433-545-087873/23 период страхования с 05.08.2023 по 04.08.2024). Страховая сумма 20000000 (двадцать миллионов) руб.
Местонахождение	453261, Респ Башкортостан, г Салават, ул Первомайская, д 21
Почтовый адрес	453261, Республика Башкортостан г. Салават, ул. Первомайская, д. 21
Генеральный директор/ИП	Шапченко Галина Салаватовна
Телефон	+7 (987) 623-34-58
Электронная почта	OOOFemida2014@ya.ru

7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица № 6

Параметр	Значение
Оценщик	Богданов Артем Петрович
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциация СРОО «СВОД» , расположенной по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), 12 этаж, офис 1214
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация СРОО «СВОД» от 14.01.2022, регистрационный номер № 1119
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Высшее - юрист по специальности «финансово-правовая деятельность». Диплом: регистрационный номер 512 от 06 мая 2002 года серия БВС № 0477532. Восточный институт экономики, Гуманитарных наук, управления и права «ВЭГУ», г.Уфа Специальное оценочное - диплом: регистрационный номер 5190 от 20 августа 2003 года серия ПП № 492451. о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выдан БГУ «Башкирский государственный университет».
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор страхования № 433-545-181902/23, выданный организацией: Страховое публичное акционерное общество

оценщика	«Ингосстрах». Период страхования с 12.01.2024 по 11.01.2025 г. Страховая сумма – 3 000 000 (три миллиона) рублей.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 032503-1 от 24 декабря 2021 года № 232 в области «Оценка недвижимости», выдан Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», срок действия с 24.12.2021 по 24.12.2024.
Местонахождение оценщика	453261, Республика Башкортостан г. Салават, ул. Первомайская, д. 21
Номер контактного телефона	+79174377987; +7 (987) 623-34-58
Адрес электронной почты	ooofemida2014@yandex.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	Трудовой договор № 4 от 01.02.2017 года
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	С 2004 года

Источник информации: данные Оценщика

7.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке

7.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

В соответствии с п. 7 ФСО VI указывается информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объектов оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица № 7

ФИО	Степень участия
Богданов Артем Петрович	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Данный отчет является повествовательным отчетом по оценке рыночной стоимости объекта, отвечающим требованиям стандартов, с применением существующих методов оценки. В процессе работы были собраны данные и проведен необходимый анализ для того, чтобы прийти к заключению о

стоимости, применяя метод оценки по затратам, по сравнимым продажам и капитализации дохода. Окончательная величина стоимости была получена путем согласования величин стоимости, полученных на основании различных подходов к оценке.

Процедура оценки включает:

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Получение от Заказчика необходимых для проведения оценки документов.
3. Осмотр объекта оценки (в данной работе, осмотр проведен в процессе проведения работ. Фотоматериал является информационным материалом), установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического состояния и сбор прочей информации об Объекте оценки
4. Сбор общих и специальных данных и их анализ:
 - природные, экономические и др. факторы, влияющие на стоимость объекта в конкретном районе;
 - анализ сегмента рынка в районе местонахождения Объекта оценки.
5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта оценки.
6. Рассмотрение трех подходов оценки стоимости: затратного, доходного, сравнительного.
7. Согласование полученных результатов и вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки.
8. Составление Отчета об оценке и передача его Заказчику.

Иные сведения

В рамках данного отчёта перед Оценщиками не стояла задача выявления каких-либо иных сведений, способных оказать влияние на результат проведённого анализа. В соответствии с основными допущениями и ограничивающими условиями Оценка производится только на основании предоставленной Заказчиком информации и полученных документальных материалов.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ ПРЕДСТАВЛЕН.

Заказчиком представлены документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки³:

- Копия – выписка из ЕГРН № б/н от 16.04.2024 года;
- Копия – св-во на собственность от 09.03.20211 года;
- Копия – кадастровый паспорт.

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

Таблица № 8

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использование данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Право подтверждающие документы Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Право подтверждающие документы Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Специальные допущения в п.п. 1.5.	Описание и учет в расчетах количественных и

³ (Приложение №1)

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
			качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.miel.ru/ , www.irm.ru , http://www.azbuka.ru , http://www.peresvet.ru и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	Rosreestr.ru http://www.rway-online.ru , http://ru.wikipedia , http://www.swissap.ru , http://blizservice.ru/zemel/ , http://economy.gov.ru , https://depr.mos.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	НЦПО. Сборник рыночных корректировок. СРК. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва; ПЦФКиО. «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А.; «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А.; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

9.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

Достаточный⁴ – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный⁵ – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

⁴ Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.» ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.slovari.yandex.ru.

⁵ Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.» ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.slovari.yandex.ru.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

«Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории» *Согласно ФСО 7, следует, что «при отсутствии правоустанавливающих и право подтверждающих документов на земельный участок», объект недвижимого имущества по «умолчанию» рассматривается (оценивается) как – собственность.

Копии основных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету. Документы, не приведенные в Приложении, находятся в архиве Оценщика.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный⁶ — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах, также предоставленных Заказчиком, на это имущество.

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

9.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.4. ГЛОБАЛЬНОЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Оцениваемый объект расположен на землях Республики Башкортостан, населенных пунктов в г. Салават.

Географическое местоположение региона

Башкортостан — Республика на Южном Урале и в Приуралье, субъект Российской Федерации. Входит в состав Приволжского федерального округа, являясь частью Уральского экономического района. Столица — город Уфа.

Образована 15 ноября [29 ноября] 1917 года как автономия Башкортостана, а с 20 марта 1919 года, в результате подписания «Соглашения центральной Советской власти с Башкирским Правительством о Советской Автономной Башкирии», — как Башкирская АССР — первая национальная автономия в России. Численность населения на 01.01.2014 г. — 4 069 698 чел. — первое место в России среди республик.

Республика Башкортостан является частью одноимённой исторической области. Граничит с Пермским краем, Свердловской, Челябинской, Оренбургской областями, Республикой Татарстан и Удмуртской Республикой.

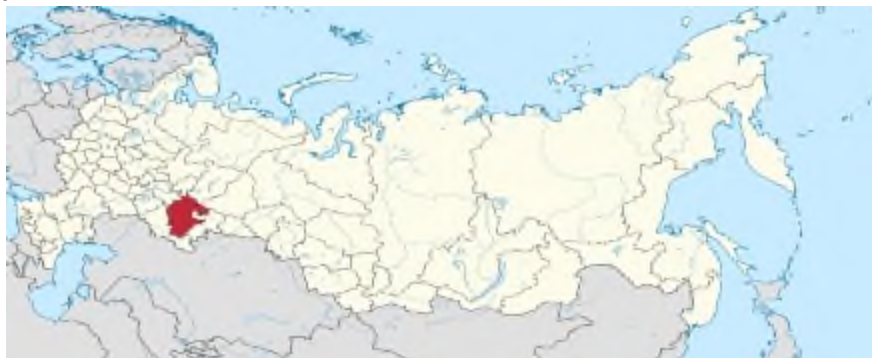


Рис. 10 Схема расположения Республики Башкортостан

Административное деление

⁶ Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.»; ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.slovari.yandex.ru.

В республике имеется 54 административных района, 21 город, 2 посёлка городского типа (Чишмы и Приютово), 828 сельских администраций, 4434 сельских населенных пункта

Таблица № 9

Муниципальные районы республики Башкортостан

1	Абзелиловский	19	Гафурийский	37	Мелеузовский
2	Альшеевский	20	Давлекановский	38	Мечетлинский
3	Архангельский	21	Дуванский	39	Мишкинский
4	Аскинский	22	Дюртюлинский	40	Миякинский
5	Аургазинский	23	Ермекеевский	41	Нуримановский
6	Баймакский	24	Зианчуринский	42	Салаватский
7	Бакалинский	25	Зилаирский	43	Стерлибашевский
8	Балтачевский	26	Иглинский	44	Салаватский
9	Белебеевский	27	Илишевский	45	Татышлинский
10	Белокатайский	28	Ишимбайский	46	Туймазинский
11	Белорецкий	29	Калтасинский	47	Уфимский
12	Бижбулякский	30	Караидельский	48	Учалинский
13	Бирский	31	Кармаскалинский	49	Федоровский
14	Благоварский	32	Кигинский	50	Хайбуллинский
15	Благовещенский	33	Краснокамский	51	Чекмагушевский
16	Буздякский	34	Кугарчинский	52	Чишминский
17	Бураевский	35	Кушнаренковский	53	Шаранский
18	Бурзянский	36	Куюргазинский	54	Янаульский

Схема административного деления Республики Башкортостан



9.5. ЛОКАЛЬНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁷

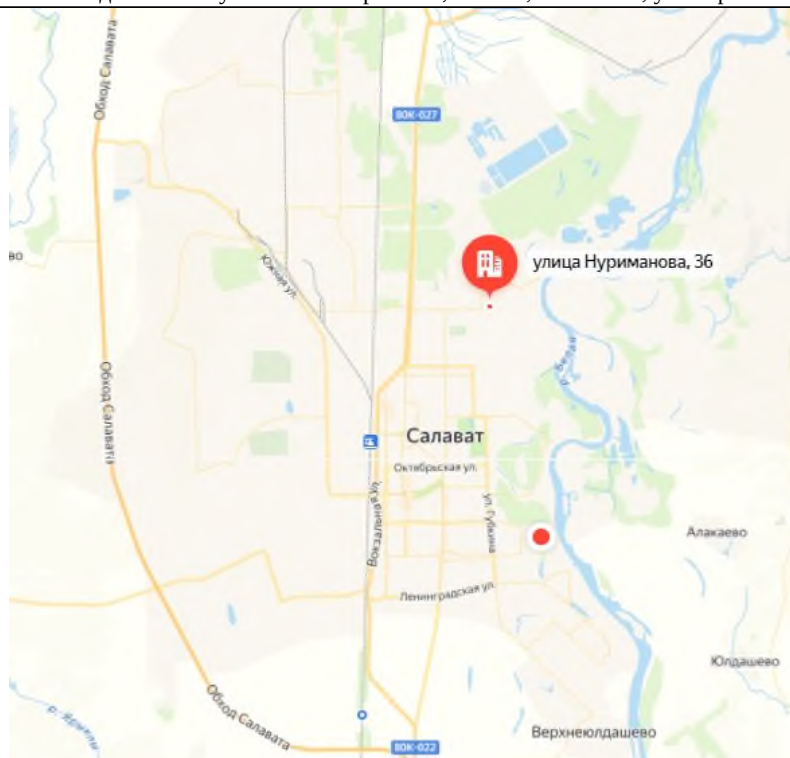
Оцениваемый Объект расположен в Россия, Республика Башкортостан, город Салават, ул. Нуриманова, д. 36, расположен на первой линии, второстепенной дороги вблизи центральной улицы. Объект находится в районе со сложившейся общественно-деловой и жилищной застройкой. Транспортная доступность – хорошая (наземным транспортом). Проезд осуществляется автомобильным транспортом: общественным (автобусы и маршрутные такси), легковыми и грузовыми автомобилями.

Местоположение Объекта оценки на карте города, публичной кадастровой карте и на карте градостроительного зонирования территории города представлено на далее

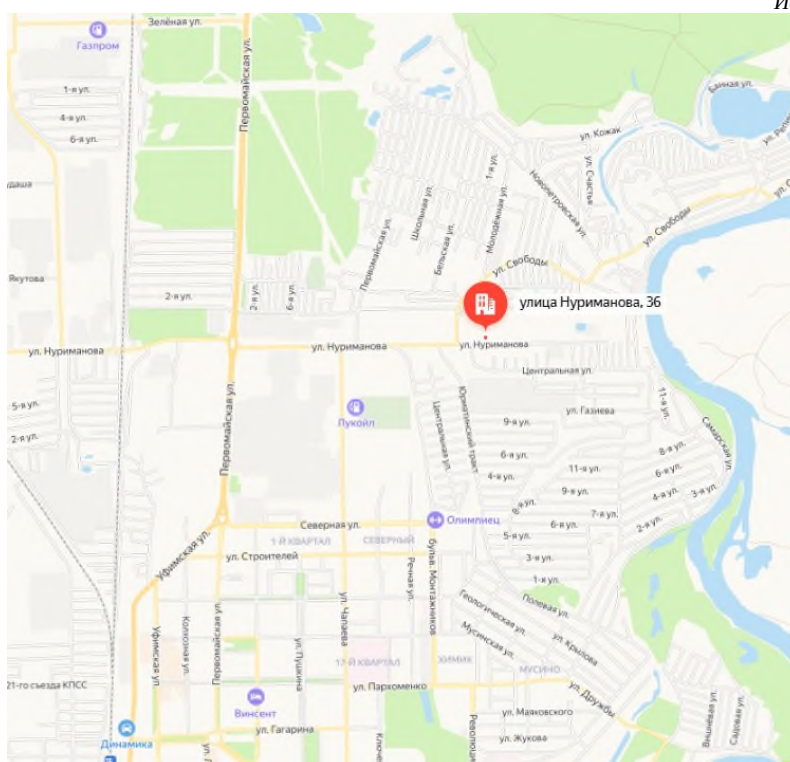
Фрагменты карт с указанием географического расположения объекта оценки:

Локальное расположение объекта оценки

⁷ Данные заказчика



Источник: <https://yandex.ru/map>



Источник: <https://yandex.ru/map>

Город Салават⁸

Салават (башк. МФА: Салауато файле) — город в России, один из крупнейших промышленных центров Республики Башкортостан. Город республиканского значения, образует одноимённый городской округ. Является одним из центров Южно-Башкирской полицентрической агломерации с мощным производственным потенциалом и населением около 150 тыс. человек. В городе находится единственное в России химическое предприятие, производящее ракетное топливо гептил — Салаватский химический завод (располагается в рамках территориального периметра ООО «Газпром нефтехим Салават»).

Этимология

⁸ <https://sterlitamakadm.ru/city/>; <https://ru.wikipedia.org/wiki/Стерлитамак>

Основан в 1948 году как посёлок при строительстве нефтехимического комбината. Название по имени башкирского поэта Салавата Юлаева, участника восстания под предводительством Е. И. Пугачёва. С 1954 года город Салават.

Физико-географическая характеристика

Географическое положение

Город расположен на юге Башкортостана, на левом берегу реки Белая (приток Камы), в 160 км к югу от Уфы, столицы региона.

Протяжённость территории города в длину вдоль реки Белая составляет 5,5 км, в ширину (без 116 квартала) 2,65 км. Самая высокая точка города расположена в 116 квартале (175 м).

В черте города расположено озеро Курбалькуль.

Геология

Город находится в зоне Предуральяского краевого прогиба. С начала позднего палеозоя на территории Салавата был морской бассейн. Он господствовал здесь почти весь поздний палеозой. На дне моря, которое лишь временами отступало, образовались преимущественно глинистые и известняковые отложения. Недра земли в окрестностях города богаты нефтью.

В конце позднего палеозоя, в пермский период, морской бассейн постепенно мелеет. На дне его накопились каменные соли и гипсы. Гипсы можно встретить в обнажениях горных пород в окрестностях города. На гипсах в обнажениях залегают самые молодые из палеозойских отложений. Они представлены обычно красноцветными песчаниками и глинами. Эти отложения, образовавшиеся уже на суше, когда палеозойский бассейн окончательно отступил, обнажаются на берегах Белой, в окрестностях города.

Почва в городе и его окрестностях: чернозём, богатый гумусом, сформировавшийся на суглинках в условиях суббореально и умеренно континентального пояса при периодически промывном водном режиме под многолетней травянистой растительностью. Под почвой залегает песок.

Климат

Климат умеренно континентальный, достаточно влажный, лето тёплое, зима умеренно холодная и продолжительная. Средняя температура января: $-13,9^{\circ}\text{C}$, минимальная: $-48,2^{\circ}\text{C}$; июля: $+19,4^{\circ}\text{C}$ (1993 год), максимальная: $+39,3^{\circ}\text{C}$ (2010 год). Среднегодовая температура воздуха: $+3,6^{\circ}\text{C}$. Среднее количество осадков: 576 мм. Ветер преимущественно южный.

Город расположен в низине, что является причиной густых туманов, особенно в зимнее время.

Часовой пояс

Салават находится в часовой зоне МСК+2. Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +5:00.

История

Основная статья: История города Салавата

Город Ишимбай, пионер нефтедобывающей и нефтеперерабатывающей промышленности региона, положил начало будущему городу Салават, оказал помощь в организации строительства комбината № 18, а также в самом строительстве города.

30 июня 1948 года образован посёлок в связи с началом строительства нефтехимического комбината № 18 (ныне ООО «Газпром нефтехим Салават»). На строительство нефтехимического комбината постановлением Совета Министров СССР от 30 марта 1948 год были этапированы заключённые и военнопленные: более 25 тысяч человек. Большинство из них бок о бок работали со строителями на возведении цехов комбината и жилых кварталов. В Салавате сейчас расположены четыре исправительные колонии.

7 июля 1949 года получил статус рабочего посёлка, названный в честь башкирского национального героя Салавата Юлаева. Салаватский поселковый совет подчинялся Ишимбайскому городскому совету. Нумерация возводимых школ в посёлке первоначально продолжалась после школ города Ишимбая.

12 июня 1954 года посёлок Салават вышел из подчинения Ишимбайского городского Совета, став городом республиканского подчинения.

В состав Салавата в 1956 году включена деревня Мусино.

9 мая 2024 года был нанесён удар по заводу "Газпром нефтехим Салават" после которой произошло задымление в районе одной из установок предприятия

Символика города

Цветок курая — символ дружбы, семь его лепестков — семь родов, положивших начало консолидации и единению башкирских племён. На территории одного из семи этих племён Юрматы расположен город Салават.

Стилизованное изображение газгольдера символизирует нефтехимическое производство, которое является градообразующим. Город своим рождением, развитием, многими достижениями обязан нефтехимическому предприятию, которое является одним из крупнейших в стране и играет ведущую роль в экономике города.

На основном поле расположены всадник и сокол, олицетворяющие вечное стремление к свободе национального героя башкирского народа Салавата Юлаева, чьим именем назван город.

Авторы герба и флага города врачи МСЧ ООО «Газпром нефтехим Салават» А. В. Лаврухин и Р. Т. Фаезов. Герб города внесён в Государственный геральдический регистр Российской Федерации решением Геральдического совета при президенте Российской Федерации (протокол № 5 от 31 мая 2001). Регистрационный номер 661.

Флаг города внесён в Государственный геральдический регистр Российской Федерации решением Геральдического совета при президенте Российской Федерации (протокол № 5 от 31 мая 2001). Регистрационный номер 662.

Население

Численность населения											
1959 ^[13]	1962 ^[14]	1967 ^[14]	1968 ^[15]	1970 ^[16]	1973 ^[14]	1975 ^[17]	1976 ^[18]	1979 ^[19]	1982 ^[20]	1985 ^[21]	1986 ^[18]
60 667	↗73 000	↗98 000	↗105 900	↗113 932	↗124 000	↗130 000	→130 000	↗137 237	↗144 000	↗152 000	↘151 000
1987 ^[22]	1989 ^[23]	1990 ^[24]	1991 ^[18]	1992 ^[18]	1993 ^[18]	1994 ^[18]	1995 ^[21]	1996 ^[21]	1997 ^[25]	1998 ^[21]	1999 ^[26]
↗153 000	↘149 627	↗152 000	↘151 000	↗152 000	↗154 000	↗155 000	↗157 000	↗158 000	↘155 000	↗157 000	↘156 400
2000 ^[27]	2001 ^[21]	2002 ^[28]	2003 ^[14]	2004 ^[29]	2005 ^[30]	2006 ^[31]	2007 ^[32]	2008 ^[33]	2009 ^[34]	2010 ^[35]	2011 ^[36]
↗156 800	↗158 300	↗158 600	→158 600	↘158 500	↘157 900	↘157 000	↘156 300	↘155 900	↘155 778	↗156 095	↗156 100
2012 ^[37]	2013 ^[38]	2014 ^[39]	2015 ^[40]	2016 ^[41]	2017 ^[42]	2018 ^[43]	2019 ^[44]	2020 ^[45]	2021 ^[2]		
↘155 464	↘154 884	↘154 593	↗155 655	↘153 973	↘153 181	↘152 354	↘151 571	↘150 500	↘148 575		

По данным Всероссийской переписи населения 2020 года, на 1 октября 2021 года по численности населения город находился на 119-м месте из 1120^[46] городов Российской Федерации^[47].

Согласно прогнозу Минэкономразвития России, численность населения будет составлять^[48]:

- 2024 — 148,28 тыс. чел.
- 2035 — 136,61 тыс. чел.

Национальный состав

В городе проживают представители более 60 национальностей.

Согласно Всероссийской переписи населения 2010 года:

- русские — 54,9 %,
- татары — 20,8 %,
- башкиры — 18 %,
- чувашы — 2,1 %,
- украинцы — 1,5 %,
- лица других национальностей — 2,7 % (недоступная ссылка).

По итогам переписи населения 2020 года проживали следующие национальности (национальности менее 0,1 % и другое см. в сноске к строке «Другие»)

Экономика

Промышленность

Крупный центр нефтеперерабатывающей и нефтехимической промышленности (ООО «Газпром нефтехим Салават» (ГПНС), до 2011 г. носил название «Салаватнефтеоргсинтез» (СНОС), выпускает жидкое топливо, спирты бутиловые, полиэтилен высокого давления, азотные удобрения и пр.), перерабатывающая мощность комплекса: 11,7 млн тонн нефти в год.

Нефтеперерабатывающий комплекс рядом трубопроводов связан с нефтепромыслами Ишимбая, Шкапова, Арлана, с месторождениями газа (Каргалинское, Оренбургская область), газоконденсата

(Карачаганакское, Казахстан), а также с химическими предприятиями Уфы, Стерлитамака и Нижнекамска.

Также в городе работают завод «Салаватнефтемаш», ООО "Акрил Салават", АО "Салаватский химический завод". Помимо этого, функционирует крупный завод по производству технического стекла (АО «Салаватстекло»), Имеются пищевые и деревообрабатывающие производства.

В городе располагаются две тепловые электростанции: Салаватская ТЭЦ мощностью 245 МВт (ООО «Башкирская генерирующая компания») и Ново-Салаватская ТЭЦ мощностью 530 МВт (ООО «Ново-Салаватская ТЭЦ» — дочернее предприятие ООО «Газпром нефтехим Салават»).

В Салавате идет активное строительство новых предприятий в экономической зоне "Алга"

Экология

На протяжении 60 лет постоянной проблемой в городе является загрязнение атмосферы и реки Белой сточными водами предприятия ООО «Газпром нефтехим Салават».

Социальная сфера

В городе действуют 26 средних общеобразовательных учреждений, в том числе 3 гимназии, 3 лицея, 1 школа-интернат и 19 общеобразовательных школ, учебные заведения среднего профессионального образования: Салаватский индустриальный колледж, педагогический, медицинский и музыкальный колледжи.

Действуют высшие учебные заведения:

- Московский государственный институт экономики, статистики и информатики (МЭСИ), Салаватский филиал;
- Салаватский гуманитарный институт;
- Салаватский институт экономики и управления;
- Салаватский филиал Уфимской государственной академии экономики и сервиса;
- Филиал Уфимского государственного нефтяного технического университета;
- Также в Салавате работают музыкальная и художественная школы.

Для организации культурного досуга жителей города работают башкирский драматический театр, ДК Нефтехимик, Культурно-досуговый центр «Агидель», кинотеатр «Агидель». Помимо этого работают краеведческий музей, картинная галерея, городская библиотека, молодежные клубы.

В 2009 году решением совета городского округа город Салават было утверждено звание «Почётный гражданин города Салавата». На февраль 2011 года 19 человек были удостоены этого почётного звания.

История

Филиал Уфимского нефтяного университета создан в 1956 году как учебно-консультационный пункт МИНХ и ГП.

В 1959 году переименован в вечерний факультет МИНХ и ГП с вечерним отделением в г. Ишимбае.

В 1962 году Салаватский вечерний факультет МИНХ и ГП передан в состав Уфимского нефтяного института.

В 1983 году Салаватский вечерний факультет УНИ реорганизован в филиал УНИ в г. Салавате.

В связи с переименованием в 1998 году Уфимского нефтяного института в Уфимский государственный нефтяной технический университет филиал УНИ в г. Салавате переименован в филиал Уфимского государственного нефтяного технического университета в г. Салавате.

Первый декан и директор филиала — Арсланов Ахняф Гареевич, кандидат экономических наук, заслуженный экономист БАССР, отличник высшего образования СССР. В институте защищены докторские диссертации С. А. Ахметовым, А. А. Абакумовым, Б. С. Жирновым, М. Н. Рахимовым, Г. И. Ивановым, Э. Ю. Хасановым.

В институте проводится научно-исследовательская работа по 7 программам. В соответствии с координационными программами работа ведется по 17 темам.

Адрес филиала: Башкортостан, г. Салават, ул. Губкина, д. 67; тел. +7 (34763) 3-16-20;

В филиале работают подготовительные курсы, компьютерные курсы, курсы повышения квалификации

Стоимость обучения в институте — от 60 тыс. рублей в год. В 2011 году в институте объявлен прием на обучение магистров по специальности «Нефтепереработка и нефтехимия». Занятия проводятся в очной форме на 2 года. По окончании учебы слушателям присваивается квалификация «Магистр

техники и технологии» УГНТУ и «Магистр нефтепереработки и нефтехимии» Высшей Национальной Школы Нефти и Моторов европейского образца.

В 2023 году университет получил статус отдельного отделения (Ныне входит в УГНТУ как: Институт Нефтепереработки и Нефтехимии в г. Салават.)

9.6. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки проведено исходя из сведений, содержащихся в предоставленных Заказчиком документах. Объект оценки Здание (Нежилое здание, ТЦ); этажность – 1; общая площадь: 1 093.60 кв.м.; кадастровый номер – 02:59:030210:324. Преобладающая застройка микрорайона представлена жилыми, торговыми и административными зданиями.

Расстояние до остановок общественного транспорта примерно 10 метров.

Описание объекта оценки

Таблица № 10

Показатель	Параметры
Адрес (идентификация объекта)	Россия, Республика Башкортостан, город Салават, ул. Нуриманова, д. 36
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Правоустанавливающие документы	Копия – выписка из ЕГРН № б/н от 16.04.2024 года; Копия – св-во на собственность от 09.03.2011 года; Копия – кадастровый паспорт
Собственник. Реквизиты собственника	Елисеев Андрей Анатольевич, Паспорт: серия 8004 № 829328 выданный 03.02.2004 года УВД города Салавата Республике Башкортостан. Код подразделения: 022-013. Адрес регистрации: Россия, Республика Башкортостан, город Салават, ул. Ленина, дом 52, квартира 26
Обременения/ограничения	Нет
Вид объекта	Недвижимое имущество
Тип объекта	ОКС. Отдельно стоящее здание
Назначение	Нежилое/торговое/ТЦ
Фактическое использование	В соответствии с разрешенным использованием/торговое
Кадастровый номер	02:59:030210:324
Площадь объекта, кв.м	1 093.60
Площадь по наружному обмеру, кв.м	*
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Кадастровая стоимость участка, руб.	21 949 492.50
Год постройки/завершения строительства	2009
Материал стен	Кирпичные
Качество ремонта	Стандартный для данного сегмента рынка, средней категории, класс «В»
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.	Не выявлено

Другие характеристики элементов, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	
Глобальное месторасположение	Россия, Республика Башкортостан
Локальное месторасположение	Россия, Республика Башкортостан, город Салават, ул. Нуриманова, д. 36
Линия расположения	первая линия, второстепенной дороги
Расстояние до центральной улицы	100 м. Нуриманова 
Наличие отдельного входа	Да
Расположение входа	Первая линия
Проезд к участку	Свободный. Не затруднен
Окружающая застройка	Промышленные, административные здания.
Расстояние до ст. метро	*
Характеристика подъездных путей	Асфальт. Состояние удовлетворительное
Расположение относительно «красной линии»	Первая линия, центральной дороги
Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки	Нет

Таблица № 11

Объемно-планировочные параметры	
Строительный объем. куб.м	*
Площадь, кв.м.	1 093.60
Количество этажей	1
Средняя высота этажа, м	*
Особые функциональные отличия здания	нет
Характеристика конструктивных элементов здания	
Износ физический	Нет данных в тех. документации. определяется методом хронологического возраста. Метод хронологического возраста объекта Базовая формула для расчета: $И_{\text{физ}} = T_{\text{факт}} / T_{\text{норм}} \times 100\% = ((2023 - 2009^9) / 125) \times 100 = 11.20\%$ где : $T_{\text{норм}}$ – нормативный срок эксплуатации ¹⁰ =125 лет $T_{\text{факт}}$ - фактический срок службы объекта оценки на дату оценки, либо с момента проведения последнего капитального ремонта.
Устаревание функциональное, экономическое	Не выявлены
Инженерные коммуникации	электроснабжение , водоснабжение, (теплоснабжения-центральное)
Принадлежность к памятникам	не принадлежит

⁹ <https://lk.rosreestr.ru/>

¹⁰ <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>: Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам

истории и культуры	
---------------------------	--

Описание земельного участка, на котором расположен объект оценки

Нет данных

9.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотофиксация оцениваемого имущества, приведена в соответствующем приложении данного отчета, носит исключительно информационный характер и является неотъемлемой частью работы.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости (ННЭИ) в ФСО формулируется следующим образом: использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Известно и другое определение данного принципа: это такой вариант использования объекта недвижимости, выбранный среди разумных и возможных, который приводит к наивысшей стоимости земли.

Такое определение принципа обычно относится к оценке зданий и сооружений со значительным износом, а также и оценке свободных земельных участков.

Если определяется стоимость здания (сооружения), то при оценке этого вида недвижимости следует ориентироваться на первое определение принципа наилучшего и наиболее эффективного использования. В этом случае при выборе возможных вариантов использования данного объекта можно исключить вариант, принятый на момент оценки, поскольку такое использование недвижимой собственности ограничивается временным отрезком до тех пор, пока стоимость земельного участка при его наилучшем и самом эффективном использовании не превысит стоимость всего имущественного комплекса (земли и здания) в совокупности с издержками на снос здания.

Данный принцип является базовым (основным) для реализации всех трех подходов к оценке, и его интерпретация имеет особое значение в каждом конкретном случае, так как влияет на выбор вида стоимости.

При определении наиболее вероятной цены продажи объекта недвижимости (рыночной стоимости объекта) наиболее подходит следующая интерпретация данного принципа: «самое вероятное использование существующего объекта недвижимости», тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на «самое эффективное использование объекта недвижимости».

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют оценивать отдельно участок земли с существующей застройкой и участок земли, условно незастроенный, для выявления оптимального варианта использования собственности.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие “Наиболее эффективное использование”, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) в соответствии с Международными стандартами оценки (МСО) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом *оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо* и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости.

Для определения НЭИ сначала следует выбрать различные возможные варианты использования объекта оценки (в итоге, из всех возможных вариантов использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки и называется НЭИ).

Затем, для определения НЭИ следует провести тестирование в отношении каждого из вариантов возможного использования, в процессе которого ответить на следующие вопросы:

1. Является ли предполагаемое использование вероятным?
2. Является ли предполагаемое использование рациональным?

3. Является ли предполагаемое использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право предполагаемого использования (проверяется соответствие вариантов использования действующим в данном месте законодательным, правительственным и муниципальным актам, а также выполнение строительных нормативов, норм зонирования, требований пожарной безопасности, нормативов по охране памятников. При этом, различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта оценки)?

4. Является ли имущество физически пригодным для предполагаемого использования?

5. Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым (критерием финансовой осуществимости является возврат капитала, превышающего расходы на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и самих инвестиций)?

Положительное тестирование по всем вопросам к какому-либо варианту использования определяет такой вариант использования, как наиболее эффективный.

Таблица № 12

Варианты НЭИ	Тест на НЭИ				
	Является ли предполагаемое использование вероятным?	Является ли предполагаемое использование рациональным?	Является ли предполагаемое использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право предполагаемого использования?	Является ли имущество физически пригодным для предполагаемого использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Офисное	+	+	+	+	+
Жилое	-	-	-	-	-
Торговля	+	+	+	+	+
Складское	-	+	+	+	+

Вывод: НЭИ для объекта оценки определено в соответствии с текущим использованием - Нежилое здание, ТЦ

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте +4,0%. С исключением сезонного и календарного факторов темп роста ВВП в марте составил +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. По итогам I квартала 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,4% г/г.

2. Индекс промышленного производства в марте сохранил рост: +4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили +4,7% после +6,3% месяцем ранее. При этом с учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA после +1,3% м/м SA в феврале. В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года.

3. Обрабатывающая промышленность в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: +6,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так, к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: +11,6% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,4% м/м SA после +1,5% м/м SA в феврале. По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.

4. Рост добывающего сектора в марте составил +0,4% г/г после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи угля практически не изменился относительно предыдущего месяца (+5,3% г/г после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (+2,0% г/г после +4,9% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила -3,3% после -1,3% месяцем ранее. С устранением сезонности в марте -0,3% м/м SA после +1,1% м/м SA. По итогам за I квартал 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил +1,1% г/г.

5. Рост объёма строительных работ в марте 2024 года составил +1,9% г/г после +5,1% г/г в феврале. К уровню двухлетней давности +8,0% после +18,4% месяцем ранее. В целом за I квартал 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,5 % г/г.

6. Объём оптовой торговли в марте вырос на +9,4% г/г (+15,3% г/г в феврале), к уровню двухлетней давности -3,1% (-1,1% месяцем ранее). В I квартале 2024 года объём оптовой торговли вырос на +11,7% г/г.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в марте ускорился, превысив уровень прошлого года на +2,5% г/г после роста на +0,5% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности рост на +4,6% после +1,7% месяцем ранее). По итогам I квартала 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г. По предварительным данным Росстата, в марте производство мяса увеличилось на +1,4% г/г (+5,5% г/г в феврале), молока – на +1,3% г/г (+3,4% г/г в феврале).

8. В марте 2024 года динамика грузооборота транспорта составила -0,3% г/г после роста на +4,2% г/г в феврале, к марту 2022 года: -3,8% (в феврале был рост на +4,0% г/г). В целом за I квартал 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,8% г/г.

9. Потребительская активность продолжает демонстрировать высокие темпы роста. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +9,0% г/г в реальном выражении после +10,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +8,1% после +5,8%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года рост составил +9,0% г/г.

Оборот розничной торговли сохранил двузначные темпы роста в марте – +11,1% г/г в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +7,1% после +3,8%). При этом с учётом сезонного фактора наблюдается рост оборота на +0,6% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на +10,5% г/г.

Платные услуги населению в марте выросли на +4,0% г/г после +7,2% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +8,7% после +9,9%). С устранением сезонного фактора в марте -0,1% м/м SA. Тем не менее, по итогам I квартала 2024 года рост составил +5,8% г/г, что выше квартальных значений 2023 года.

Рост оборота общественного питания в марте составил +4,1% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности ускорение роста до +23,2% после +19,1%). С исключением сезонного фактора: -0,4% м/м SA. По итогам за I квартал 2024 года оборот вырос на +4,6% г/г, несмотря на высокую базу прошлых лет.

10. Инфляция в марте составила 7,72% г/г после 7,69% г/г в феврале 2024 года. По состоянию на 22 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,82% г/г (на 15 апреля 7,83% г/г). С начала года по 22 апреля потребительские цены выросли на 2,33%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте 2024 года снизился до +14,6% г/г после роста на +15,1% г/г в феврале 2024 года. В целом по промышленности в марте – +19,1% г/г после роста на +19,5% г/г месяцем ранее.

11. Уровень безработицы в марте 2024 года снова обновил исторический минимум и составил уже 2,7% от рабочей силы (2,8% в феврале 2024 года). Рост заработной платы в феврале 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении ускорился до +19,3% г/г после +16,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +10,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 78 432 рубля.

Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г (+10,4% к уровню двухлетней давности). Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г (+13,5% к уровню двухлетней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года. Основным положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли оплата труда наёмных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г).

(источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/e855bde1679dd5830cb308ea17d0fa88/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_mart_2024_goda.pdf)

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность														
ВВП¹	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	-1,8	-2,8	-3,5	3,7
Сельское хозяйство	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	11,7	9,4	15,3	10,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	-20,4	-23,2	-19,4	2,7
Суммарный оборот	9,0	9,0	10,4²	7,6²	7,2²	10,0²	11,7²	10,0²	-2,8²	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	10,5	11,1	11,7²	8,5²	8,0²	11,7²	14,0²	11,2²	-5,5²	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	5,8	4,0	7,2²	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	4,6	4,1	8,4²	1,6²	13,9²	10,5²	12,4²	19,9²	13,9²	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	0,8	-0,3	4,2	-1,3	-0,6	1,0	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,7	-5,5	-2,4	-6,1	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	6,1	3,2	5,1	16,1
Промышленное производство	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,6	7,7 / 7,8³	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей														
Промышленность	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	10,0 ⁴	-	10,8	8,5	7,8	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата рублей	76 975 ⁴	-	78 432	75 034	73 709	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,3 ⁴	-	19,3	16,6	14,1	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	-	-	-	5,6 ²	6,9 ²	6,0 ²	4,7 ²	4,2 ²	4,0 ²	5,9 ²	-1,2 ²	2,7 ²	9,2 ²
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	-	-	-	5,8 ²	7,0 ²	5,5 ²	3,3 ²	7,3 ²	4,5 ²	7,4 ²	-1,7 ²	4,0 ²	8,9 ²
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5
млн чел.	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	75,7	75,8	75,6	75,4
млн чел. (SA)	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6	75,6	75,7	75,7
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3	0,8	1,0	1,5	2,0
млн чел.	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6	72,9	72,9	72,6	72,2
млн чел. (SA)	73,8	74,0	73,8	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8	72,6	72,6	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7	-12,2	-12,7	-19,3	-24,5
млн чел.	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8	3,0	3,1	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-	60,5	60,4	60,4	60,3
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	3,8	3,9	4,0	4,2
	2,7	2,6	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Данные по ВВП (за кварталы 2023 года и месяцы 2024 года) были уточнены в связи с публикацией 5 апреля 2024 г. отчётных квартальных данных по ВВП за 2023 год, а также уточнением Росстатом статистики по розничной и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы² Уточнение данных³ В марте / по состоянию на 22 апреля 2024 года⁴ Январь-февраль 2024 года

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.														
пищевые продукты	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.														
текстильные изделия	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
Химический комплекс	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.														
металлургия	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.														
мебель	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

За период с 3 по 6 мая 2024 года на потребительском рынке инфляция составила 0,09%, год к году – 7,81% г/г. В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе рост цен замедлился до 0,02%. Дефляция на плодоовощную продукцию продолжилась (-0,22%), на остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,04%. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе рост цен также замедлился (до 0,02%): возобновилось снижение цен на электрои бытовые приборы, подешевели иномарки. В секторе услуг инфляция составила 0,51% на фоне изменения цен на авиабилеты на внутренние рейсы.

Потребительская инфляция с 3 по 6 мая

1. За период с 3 по 6 мая 2024 года инфляция составила 0,09%, год к году – 7,81% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,02%. Дефляция на плодоовощную продукцию продолжилась (-0,22%) на фоне снижения цен на огурцы и помидоры. На остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,04%. Ускорилося снижение цен на яйца, продолжилось удешевление муки, снизились цены на макаронные и крупяные изделия. Замедлился рост цен на баранину, свинину и говядину, хлебобулочную, молочную и масложировую продукцию.

3. В сегменте непродовольственных товаров рост цен также замедлился (до 0,02%). Возобновилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,03%). На легковые автомобили цены снизились (-0,03%): ускорилося удешевление импортных автомобилей (-0,10%), цены на отечественные авто практически не изменились (0,02%). Замедлился рост цен на строительные материалы (0,44%) и медикаменты (0,15%). На бензин и дизельное топливо в отчетном периоде околонулевой рост цен (по 0,03%).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг инфляция составила 0,51% на фоне изменения цен на авиабилеты на внутренние рейсы. На услуги санаториев рост цен замедлился. На наблюдаемые бытовые услуги темпы роста цен составили 0,15%.

Мировые рынки

6. В апреле индекс продовольственных цен ФАО скорректировался на +0,3% м/м, однако был ниже уровня прошлого года на 7,4% (в марте +1,2% м/м и -7,3% г/г), что было обусловлено ростом цен на мясо (+1,6%). Сократилась стоимость сахара (-4,4%). Стабилизировались цены (в диапазоне от -0,3% до +0,3%) на молочную продукцию, зерновые и растительные масла.

7. В период с 3 по 6 мая на мировых рынках продовольствия цены выросли на 1,0% (-1,5% недель ранее). В годовом выражении в мае продовольственные товары подешевели на 7,4% г/г.

8. После снижения недель ранее выросли котировки на **соевое масло** (+1,8%) и **сахар-сырец** (+0,9%). Продолжили расти цены на **пшеницу** в США (+4,2%), **кукурузу** (+1,9%) и **соевые бобы** (+2,8%). После роста недель ранее сократилась стоимость **говядины** (-0,7%). Стабилизировались цены на **пшеницу** во Франции, **белый сахар**, **пальмовое масло** и **свинину**.

9. На мировом рынке удобрений цены выросли на 0,5% (-4,8% недель ранее) за счет роста стоимости **азотных удобрений** (+0,9%). После роста недель ранее котировки на **смешанные удобрения** остались неизменными. В годовом выражении в мае удобрения подешевели на 16,8% г/г.

10. На мировых рынках черных и цветных металлов цены не изменились (неделей ранее +0,3% и -1,1% соответственно). В годовом выражении в мае цены на черные металлы сократились на 0,4% г/г, а цветные выросли на 5,9% г/г.

(источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/78b525640208b2c1bfbeeb218c4638cf/o_tekushchey_cenovoy_situacii_8_maya_2024_goda.pdf)

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 3 ПО 6 МАЯ (РОССТАТ)

	2024 год на 6 май						2023 год
	г/г	с начала месяца	3 - 6 май	23 апр - 2 май	на 6 мая (с нач. года)	март (м/м)	май (м/м)
Индекс потребительских цен	7,81	0,10	0,09	0,06	2,48	0,39	0,31
Продовольственные товары	8,52	0,04	0,02	0,12	2,83	0,17	-0,31
- без плодоовощной продукции	8,10	0,08	0,04	0,19	2,17	0,51	0,21
- плодоовощная продукция	10,49	-0,36	-0,22	-0,72	6,68	-2,09	-3,80
Непродовольственные товары	6,80	0,04	0,02	0,10	1,29	0,27	0,34
- без бензина	6,56	0,04	0,02	0,10	1,27	0,29	0,25
- бензин автомобильный	8,42	0,05	0,03	0,11	1,33	0,13	0,95
Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)	5,59	0,40	0,51	-0,56	2,21	0,46	0,49
	с начала месяца	3 - 6 май		23 апр - 2 май		март (м/м)	май (м/м)
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Баранина	1,21	0,25		4,90		3,17	4,72
Свинина	0,80	0,66		0,72		-0,32	-0,07
Говядина	0,26	0,18		0,40		1,49	0,49
Куры	0,15	0,13		0,08		-0,18	5,41
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Хлеб	0,27	0,17		0,49		0,34	-0,03
Пшено	0,19	0,14		0,26		-0,53	-0,20
Рис	0,01	-0,01		0,12		0,82	-0,08
Мука	-0,21	-0,14		-0,37		-0,09	-0,28
Крупа гречневая	-0,22	-0,23		0,05		-1,48	-3,29

Прочие продовольственные товары					
Масло сливочное	0,24	0,21	0,16	0,84	-0,31
Молоко	0,21	0,18	0,17	0,70	-0,84
Соль	0,20	0,15	0,25	0,74	0,23
Чай	0,12	0,07	0,27	0,15	0,05
Масло подсолнечное	0,05	0,02	0,14	-0,53	-1,88
Сахар	-0,01	-0,01	0,01	2,35	6,04
Рыба	-0,04	-0,11	0,33	0,88	0,86
Вермишель	-0,06	-0,03	-0,14	0,85	0,31
Яйца	-1,01	-0,85	-0,82	-2,33	-6,89
Детское питание					
Консервы фруктово-ягодные	0,20	0,25	-0,25	0,36	0,31
Консервы овощные	0,17	0,08	0,44	-0,10	0,20
Смеси сухие молочные	-0,01	-0,07	0,31	0,43	0,41
Консервы мясные	-0,51	-0,56	0,25	-0,47	-0,64
Флодоовощная продукция					
Морковь	4,67	3,76	4,49	4,40	21,41
Капуста	3,05	2,61	2,19	3,94	86,56
Картофель	1,83	1,57	1,32	-0,33	9,46
Яблоки	1,27	1,12	0,73	1,81	3,30
Лук	1,09	1,16	-0,34	0,91	9,27
Томаты	-1,65	-1,26	-2,00	4,28	-26,07
Огурцы	-5,89	-4,77	-5,75	-21,70	-37,38
Отдельные непродовольственные товары					
Строительные материалы	0,56	0,43	0,61	0,64	0,74
Медикаменты	0,14	0,11	0,19	1,01	0,29
Бензин	0,05	0,03	0,11	0,13	0,95
Автомобиль отечественный	0,02	0,02	0,00	-1,75	1,35
Автомобиль иностранный	-0,11	-0,10	-0,05	0,08	0,33
Отдельные услуги					
Туристические	2,51	3,21	-3,38	1,89	4,70
Бытовые	0,14	0,12	0,10	0,84	0,31
Регулируемые	-0,01	0,00	-0,02	0,06	0,05

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 3 ПО 6 МАЯ

2024 г.										23/22
с начала месяца	06.05.2024	03.05.2024	3-6 май	23 апр- 2 май	май (с нач. года)	май (з/з)	май (м/м)	апрель (м/м)		
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	7,5	238	229	4,2	0,2	3,3	-0,7	8,5	4,7	-28,0
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл/т	3,2	226	226	0,0	-2,0	-8,1	-10,3	1,5	4,0	-26,2
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	5,0	185	181	1,9	3,8	-0,5	-24,5	5,5	1,2	-18,4
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	0,6	573	573	0,0	-0,5	-3,9	-19,4	-5,1	-3,3	23,0
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	-1,1	430	426	0,9	-3,3	-5,3	-25,1	-6,1	-5,4	27,6
Совевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	7,4	459	446	2,8	1,4	-3,5	-12,0	3,4	-1,1	-8,0
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	1,9	967	950	1,8	-5,8	-9,0	-13,1	-6,9	-2,0	-18,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	4,0	456	456	0,0	-1,9	-6,9	-15,9	-0,8	0,6	-25,5
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл/т	3,2	1045	1045	0,0	-6,4	11,8	8,2	-3,9	-0,6	-28,5
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-1,0	5575	5616	-0,7	3,7	13,3	14,7	4,8	-3,9	30,9
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-2,1	2032	2038	-0,3	-5,6	35,6	16,9	-0,1	8,1	-17,1

Индекс продовольственных цен ФАО										
m/m	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3	-
rlr	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,4	-13,8
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	2,1	490	490	0,0	2,6	-15,3	-9,3	0,1	-21,5	-29,4
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	0,9	275	273	0,9	-12,2	-13,5	-24,3	-12,4	-19,1	-44,5
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	0,0	123	123	0,0	-2,1	-10,6	8,2	2,3	3,2	3,7
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-1,4	382	382	0,0	-1,2	-5,9	0,6	-0,9	1,0	-11,4
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-0,3	586	586	0,0	0,9	-2,3	-5,8	0,6	-0,1	-14,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	0,6	548	548	0,0	3,7	-4,9	-4,6	4,0	-2,7	-15,0
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-1,4	2555	2555	0,0	-2,0	7,2	12,5	1,0	11,1	-15,8
Медь (фьючерс LME), долл./т	-0,4	9930	9930	0,0	0,6	16,0	19,4	3,3	9,0	-3,3
Никель (фьючерс LME), долл./т	0,0	19246	19246	0,0	-1,9	15,9	-14,3	4,0	4,4	-17,3

11.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН¹¹

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ				
Основные показатели, характеризующие итоги января 2024 г., приведены ниже:					
	Январь 2024 г.	Январь 2024 г. в % к январю 2023 г.	Справочно: январь 2023 г. в % к январю 2022 г.		
Оборот организаций ¹ , млн рублей	440083,4	123,9	90,6		
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами ¹ , млн рублей	288576,7	126,6	85,5		
Индекс промышленного производства ²	х	105,6	95,0		
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	21254,5	109,3	118,5		
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	406,5	132,3	80,2		
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	9505,4	93,3	101,9		
Грузооборот автомобильного транспорта ³ , млн тонно-км	200,2	99,1	104,2		
Оборот оптовой торговли, млн рублей	109111,8	103,1	101,4		
Оборот розничной торговли, млн рублей	119804,3	118,4	98,9		
Оборот общественного питания, млн рублей	3941,6	118,7	101,7		
Объем платных услуг населению, млн рублей	30354,6	100,6	105,4		
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода)	11,3	73,2	75,7		
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,9 ⁴	107,1	110,8		
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрисоюзном рынке), %	97,3 ⁴	115,6	94,5		
	2023 г.		2023 г. в % к 2022 г.		Справочно:
	январь- декабрь	декабрь	январь- декабрь к январю- декабрю	декабрь к декабрю	январь- декабрь 2022 г. в % к январю- декабрю 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций					
номинальная, рублей	56719,9	73603,5	115,0	113,2	115,4
реальная	х	х	110,3	105,9	100,8
Среднедушевые денежные доходы ¹ населения в месяц					
номинальные, рублей	39374,8	х	111,6	х	110,6
реальные	х	х	106,8	х	96,2

¹¹ <https://docs.yandex.ru/docs/>

¹ В действующих ценах.
² По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
³ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.
⁴ Январь 2024 г. к декабрю 2023 г.

5
Январь 2024 г.

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Таблица № 13

Наименование позиций		Общее описание	Объект оценки
Основные сегменты рынка		в зависимости от объекта: - рынок объектов капитального строительства; -рынок земельных участков	ОКС-рынок объектов капитального строительства
Уровень доходности		1. Доходная недвижимость. 2. Условно доходная недвижимость. 3. Бездоходная недвижимость	Доходная недвижимость
Тип операций на рынке		Рынок аренды Рынок продажи	ОКС: Рынок продажи
Тип рынка		Первичный рынок Вторичный рынок	Вторичный рынок
Назначение		1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты). 2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно промышленные , торговые, складские здания, гостиницы, предприятия общественного питания). 3.Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ). 4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых). 5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)	Коммерческая недвижимость офисного и торгового назначения
Степень уникальности объектов		1. Уникальные объекты. 2. Редкие объекты. 3. Широко распространенные объекты.	Широко распространенные объекты
Степень экономической активности рынка		1. Активные рынки недвижимости 2. Пассивные рынки недвижимости	Активный рынок
Критерии классификации торговой недвижимости по качеству			
Индекс типа	Наименование	Описание	

1	Класс 1	Характеристика	Значение
		Масштаб объекта, принятые названия	Торговый комплекс (ТК), торгово-развлекательный комплекс (ТРК), торговый центр (ТЦ), мегамолл, гипермолл
		Товарная специализация	Смешанные - все виды товаров (без элитных групп)
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Максимально широкое развитие дополнительных услуг и сервиса, в том числе развлекательного (развлекательные центры, мультиплексы, фуд-корты, лунапарк, боулинг, детская площадка, каток, внутримagasинный транспорт, бесплатная доставка и установка крупной бытовой техники, офисные помещения и гостиница и т. п.)
		Расположение	У вокзалов, на главных транспортных артериях, с удобным подъездом легкового автотранспорта и подходом от метро и др. станций общественного транспорта
		Планировочные решения	Оптимальные (атриум, галереи, холлы, эскалаторы)
		Конструктив, архитектура и отделка	Современный комплекс капитальных зданий модной архитектуры, соответствующей окружающей застройке. Качественная отделка с применением ярких пластмасс, стекла, синтетических материалов.
		Паркинг	Охраняемые стоянки (не менее 1 на 50 кв. м торговой площади)
		Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации
2	Класс 2	Масштаб объекта, принятые названия	Торговый комплекс (ТК), торговый центр (ТЦ), гипермаркет
		Товарная специализация	Смешанные - все виды товаров (без элитных групп)
		Основной потребитель	Средний класс
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие дополнительных услуг и сервиса (химчистка, фотолаборатория, банкомат, обменный пункт, бар, кафетерий, парикмахерская, солярий, аптечный киоск, упаковка подарков, обслуживание кредитных карт, детская игровая комната, бесплатная доставка и установка крупной бытовой техники и др.)
		Расположение	На главных площадях и транспортных артериях, с удобным подъездом легкового автотранспорта и подходом от метро и др. станций общественного транспорта
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Современный комплекс капитальных зданий или одно здание модной архитектуры, соответствующей окружающей застройке. Качественная отделка с применением натуральных и синтетических материалов. Планировочные решения оптимальные (атриум, галереи, холлы, эскалаторы)
		Паркинг	Охраняемые стоянки
		Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации
		Масштаб объекта, принятые названия	Супермаркет, универсам
		Товарная специализация	Универсальные - все виды продовольственных либо непродовольственных товаров (от массовых до элитных)
		Основной потребитель	Средний и высший средний класс, работники иностранных фирм и организаций
3	Класс 3	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие дополнительных услуг и сервиса (обменный пункт, бар, кафетерий, аптечный киоск, упаковка подарков, обслуживание кредитных карт, сопутствующие товары и др.)
		Расположение	Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом, с большим потоком пешеходов ("проходимое место")
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Современное капитальное здание или часть здания (в цокольном этаже). Качественная реконструкция и отделка. Удобная организация потока покупателей
		Паркинг	Наличие парковки
		Управление зданием	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно

			оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания
4	Класс 4	Масштаб объекта, принятые названия	Салон, мебельный центр, техноцентр, детский мир и т. д
		Товарная специализация	Комбинированные - реализующие несколько групп товаров, объединенных общностью спроса
		Основной потребитель	Средний и высший средний класс, работники иностранных фирм и организаций
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие некоторых дополнительных услуг и сервиса (обменный пункт, обслуживание кредитных карт, сопутствующие товары и др.)
		Расположение	Расположение на транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом, с большим потоком пешеходов ("проходимое место")
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Современное капитальное здание или часть здания (в цокольном или нижнем этаже). Качественная реконструкция и отделка. Хай-тек, модные стили, модные материалы. Удобная организация потока покупателей
		Паркинг	Наличие парковки
		Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель
5	Класс 5	Масштаб объекта, принятые названия	Универмаг, гастроном, продовольственный, промтоварный магазин, аптека и т.д.
		Товарная специализация	Универсальные, либо специализированные на отдельных товарных группах, в средней и нижней ценовой нише
		Основной потребитель	Жители данного района
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	
		Расположение	Расположение на транспортных артериях и площадях
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Нижние этажи в жилом или офисном здании либо отдельно стоящее здание. Стандартный косметический ремонт
		Паркинг	Требований не предъявляется
		Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель
6	Класс 6	Масштаб объекта, принятые названия	Павильон, киоск
		Товарная специализация	Специализированные и узкоспециализированные товарные группы в нижней ценовой нише
		Основной потребитель	Пассажиры метрополитена, прохожие, туристы
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	
		Расположение	У станций метро, на улицах и площадях, пешеходных туристских маршрутах
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Требований не предъявляется
		Паркинг	Требований не предъявляется
		Управление зданием	Требований не предъявляется
7	Класс 7	Масштаб объекта, принятые названия	Павильон, киоск, магазин, "стекляшка"
		Товарная специализация	Специализированные и узкоспециализированные товарные группы в нижней ценовой нише (включая дешевый импорт, подделки)
		Основной потребитель	Жители микрорайона, пенсионеры, нижние доходные группы населения
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требований не предъявляется
		Расположение	Внутри микрорайона, двора, на рынке
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Требований не предъявляется
		Паркинг	Требований не предъявляется
		Управление зданием	Требований не предъявляется
8	Класс 8	Масштаб объекта,	Бутик

		принятые названия	
		Товарная специализация	Ускоспециализированные товары одной знаковой фирмы мирового класса, наивысшей ценовой ниши
		Основной потребитель	Элита
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требований не предъявляется
		Расположение	На улицах и в районах с элитной застройкой
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Помещение небольшого объема в элитном доме, изысканная классика, натуральные материалы
		Паркинг	Наличие парковочных мест
		Управление зданием	Профессиональное управление, круглосуточная охрана, видеонаблюдение
9	Класс 9	Масштаб объекта, принятые названия	Нежилые помещения свободного назначения
		Товарная специализация	Не определено
		Основной потребитель	Не определено
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Не определено
		Расположение	Разнообразное
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Первые этажи и подвалы жилого дома. Более или менее качественный ремонт. Наличие витрин
		Паркинг	Требований не предъявляется
		Управление зданием	Требований не предъявляется
10	Класс 10	Масштаб объекта, принятые названия	Нежилые помещения свободного назначения
		Товарная специализация	Не определено
		Основной потребитель	Не определено
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Не определено
		Расположение	Разнообразное
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Первые этажи и подвалы жилого дома. Требуется реконструкция и ремонт
		Паркинг	Требований не предъявляется
		Управление зданием	Требований не предъявляется

Вывод: Оцениваемый объект недвижимости относится к активному рынку нежилых объектов капитального строительства, коммерческой (доходной) недвижимости, торговой (торгово-офисного; в объявлениях попадает как свободного) назначения. По классу к бюджетному сегменту вторичного рынка (Класс «В»).

Наиболее вероятными покупателями в данном сегменте являются юридические лица либо индивидуальные предприниматели.

11.3. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ПОМЕЩЕНИЙ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ (УПОРЯДОЧЕНЫ ПО ЗНАЧИМОСТИ С САМОГО ВАЖНОГО ДО МЕНЕЕ ВАЖНОГО):

Продажа:

Таблица № 14

Номер	Наименование фактора
1	Местоположение объекта относительно бизнес-инфраструктуры, развитость района расположения с точки зрения целевого сегмента бизнеса
2	Перспектива развития и жилой застройки района

3	Стоимость содержания и налоги, размер кадастровой стоимости и дата ее установления
4	Соответствие современным техническим и стилистическим трендам
5	Физические, технические характеристики объекта, в том числе под типы бизнеса
6	Уровень инфраструктуры и транспортной доступности
7	Инвестиционная составляющая и ценовая динамика сегмента
8	Условия продажи и финансирования
9	Состояние и необходимость дополнительных вложений
10	Наличие дополнительных улучшений и построек

Аренда

Таблица № 15

Номер	Наименование фактора
1	Местоположение объекта относительно бизнес-инфраструктуры, развитость района расположения с точки зрения целевого сегмента бизнеса
2	Уровень проходимости потенциальных потребителей, места их концентрации
3	Условия аренды и зачета затрат объекта
4	Состояние и необходимость дополнительных вложений
5	Условия сохранения ставок и расторжения договора аренды
6	Парковка, транспортная доступность
7	Физические, технические характеристики об
8	Перспектива развития и застройки района

Диапазоны поправок к цене продаж коммерческой недвижимости

Типичные поправки к стоимости указанных типов представлены в таблице

Таблица № 16

№	Тип поправки	Диапазон значений +/-
1	Поправка на местоположение	Согласно средним ценам по районам города
2	Поправка на состояние и ремонт	До 20%
3	Поправка на перспективы развития района	До 20%

11.4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

(источник: https://expert-russia.ru/news/ufa_i_bashkortostan/obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-ufy-i-gorodov-respubliki-bashkortostan-i-g-ufa-v-marte-2024-/#iblock_id=3)

По функциональному назначению рынок недвижимости подразделяется на три составляющие: рынок земельных участков, рынок жилья и рынок нежилых помещений. Последний и включает в себя рынок коммерческой недвижимости, приносящей доход (офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс). К нежилым объектам также относятся те, которые напрямую не участвуют в коммерческом обороте, по ним нет рынка как такового – это инфраструктурные объекты, ЛЭП, путепроводы и т.д.

Необходимо отметить, что в коммерческом секторе преобладающей формой сделок последние годы является аренда, которая составляет от 60% в общем объеме.

Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – промышленную недвижимость.

К недвижимости, приносящей доход, можно отнести: офисные помещения; гостиницы; гаражи-стоянки (автопаркинги); магазины и торговые комплексы; универсальные помещения; торгово-развлекательные комплексы; и т.д.

Основные ценообразующие факторы сегмента:

- общая экономическая ситуация
- наличие концентрации бизнеса по районам, торговым или офисным центрам
- развитие производств в городе (для пр.-складской)
- уровень соответствия помещения современным требованиям.

- влияние развития интернет на сферу целевого использования объекта.

Тенденции рынка Республики Башкортостан

В конце 2023 – начале 2024 в сегменте продолжается умеренная активность, которая выше в сегменте аренды. Объем предложения с осени вырос на 20%. В целом в экспозиции 3750 объектов в сегменте продаж и 5033 в сегменте аренды. С ценами представлено 90% объектов. Подобное повышение экспозиции связано с изменением форматов современного бизнеса, глобальным изменениям к форматам , и даже геометрии помещений..

Динамику изменения цен продаж коммерческой недвижимости в текущем экономическом можно проанализировать в таблицах ниже. Средние цены по типам показывают небольшое изменение, в том числе из-за инфляции. Сроки экспозиции высокие. В большинстве городов республики ограниченный выбор экспозиции, в целом фонд помещений не пополняется, мало новыхстроек , где бы появлялись помещения новых форматов..

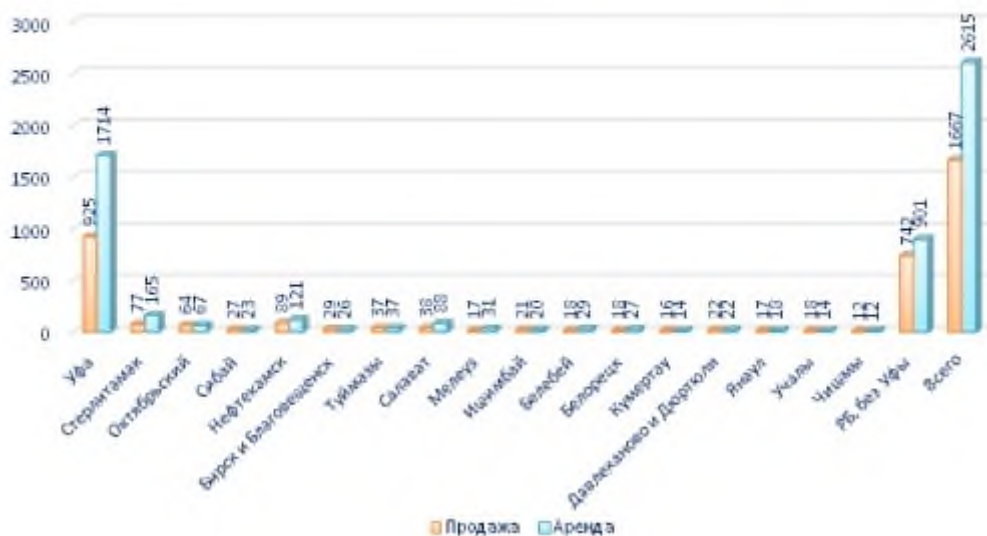
Цены предложения по аренде и продаже представлены по городам Республики Башкортостан в таблице ниже

Уфа. Сегмент продаж.

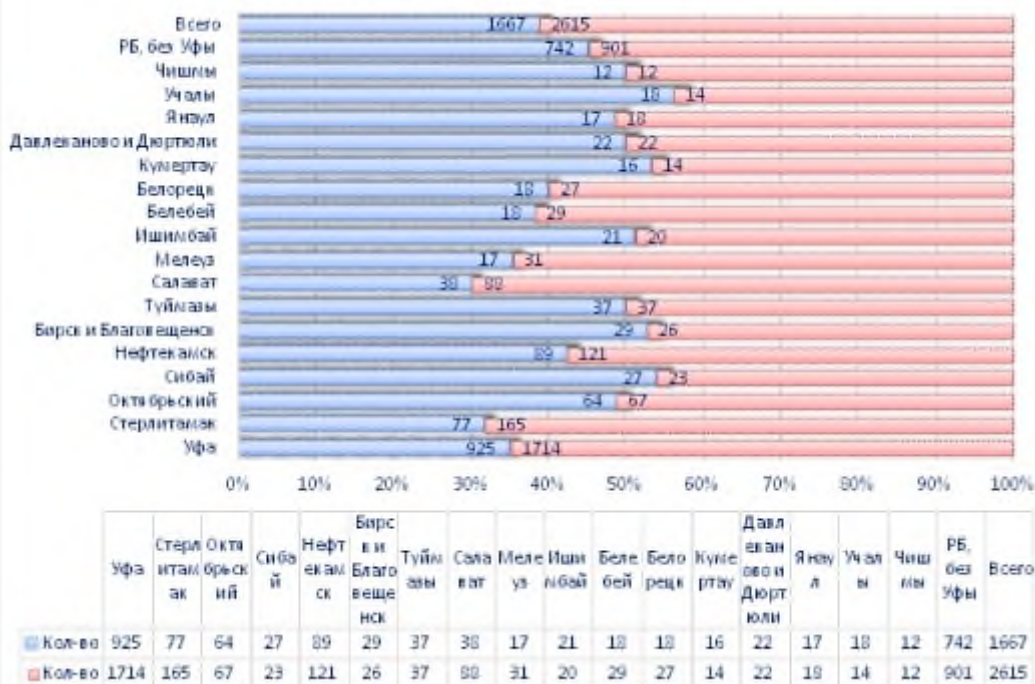
Тенденции рынка города Уфы

На ближайшие полгода активность сегмента сохранится, особого движения в сегменте не будет, основной виток инфляции уже произошел, последовала далее и коррекция цены вниз, но рост цен в сегменте продаж пока не обоснован. Самый интересный вывод - цена коммерции стала ниже цены жилья, хотя коммерческих помещений нужного формата под конкретные требования, как правило, крайне не хватает.

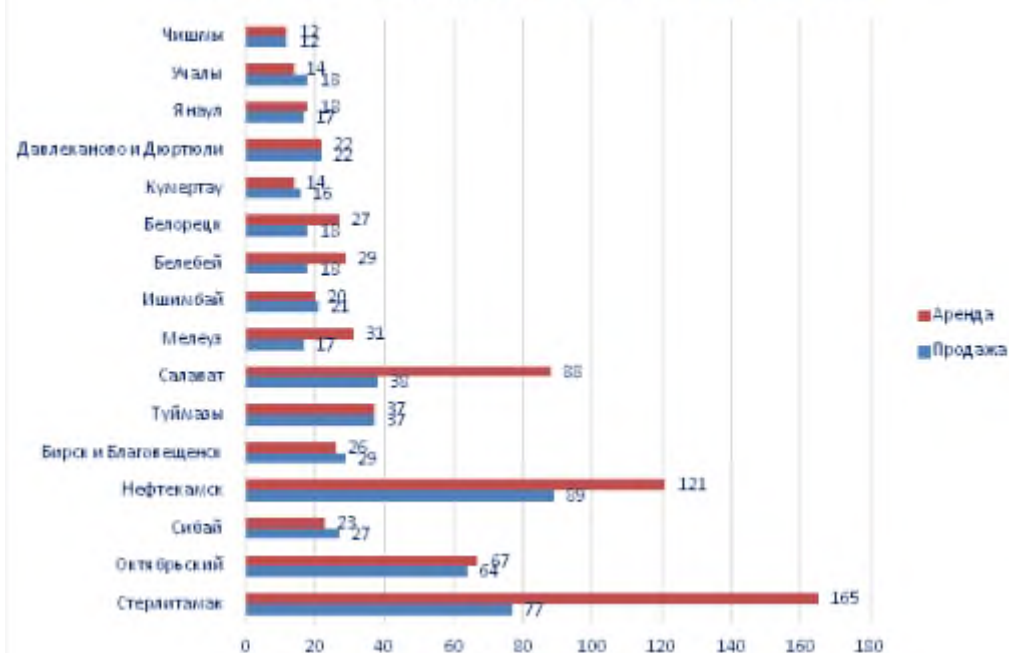
Количество предложений по РБ, март 2024

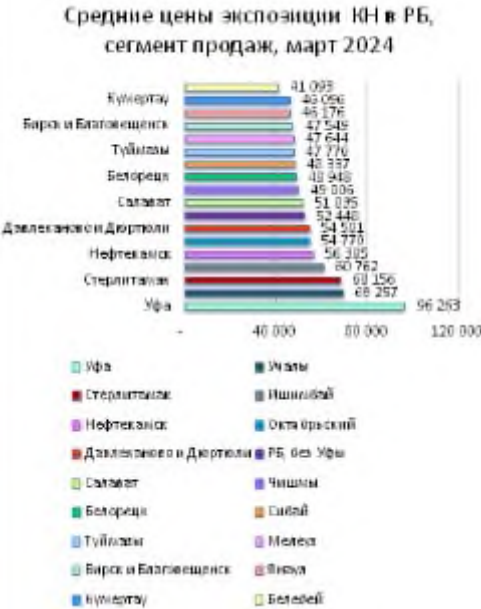


Количество предложений по РБ, март 2024



Количество предложений по РБ, кроме г. Уфы, март 2024





Уфа. Сегмент продаж.

Дата/Сегмент	Торговые	Офисные	Универсальные	Произв.-скл.	Общая
01.08.2018	65523	54333	59900	18120	60030
01.01.2019	74589	59455	58465	15514	64793
01.08.2019	79794	63042	70072	20610	62088
01.11.2019	78845	62980	65540	19900	64300
01.05.2020	78200	61800	64400	20800	64760
01.11.2020	79020	63250	62230	19900	65034
01.05.2021	78800	62890	63440	22190	65190
01.11.2021	94300	84600	84100	35100	84120
01.05.2022	106400	93800	91100	56600	97023
14.12.2022	99274	71991	79276	32327	80820
23.05.2023	100310	72570	85555	46429	87104
26.11.2023	99845	84618	85505	45758	90208
14.03.2024	101592	95279	95406	44643	96263
Изменение, % за полгода	1,8	12,6	11,6	-2,4	6,7



Основные ценообразующие факторы сегмента:

- общая экономическая ситуация
- экономические страхи и ожидания
- влияние развития интернет на сферу целевого использования объекта.
- возникшие за последние 2 года условия работы по отраслям
- наличие концентрации бизнеса по районам, торговым или офисным центрам
- развитие производств в городе (для пр.-складской)
- уровень соответствия помещения современным требованиям.

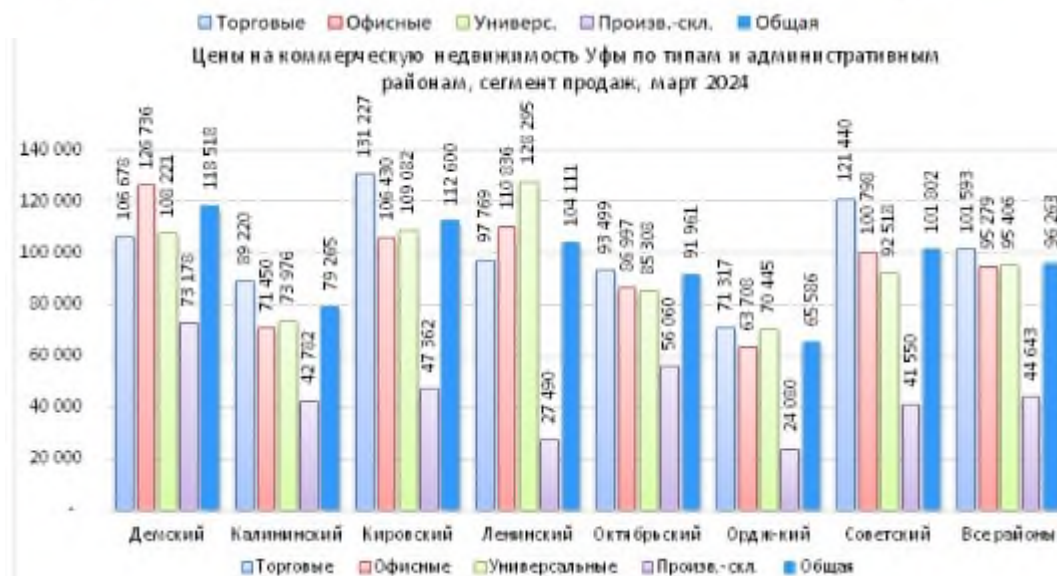
Структура предложения продаж КН РБ, март 2024



Наибольшую стоимость в сегменте продаж имеют помещения торговые и универсальные, с высокими потолками, с современной отделкой или возможностью ее сделать желательно с наличием парковки. Самый главный вывод сезона аналогичен рынку жилья - новые помещения в новостройках с иными конструктивными данными (высота потолков, большие открытые пространства, широкие входы и лестницы, намного дороже, чем в более старом фонде.

При этом коммерческая недвижимость по средним ценам стала дешевле жилья. Это показатель того, что бизнес сложно идет на решения вкладывать в бизнес, и создавая его, и покупая помещение. Возможности кредитования сильно ограничены

Ср. цена продаж за м2	Демский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Ординский	Советский	Все районы
Торговые	106 678	89 220	131 227	97 769	93 499	71 317	121 440	101 593
Офисные	126 736	71 450	106 430	110 836	86 997	63 708	100 798	95 279
Универс.	108 221	73 976	109 082	128 295	85 308	70 445	92 518	95 406
Произв.-скл.	73 178	42 782	47 362	27 490	56 060	24 080	41 550	44 643
Общая	118 518	79 265	112 600	104 111	91 961	65 586	101 802	96 263



Уфа. Сегмент аренды.

Сегмент сохраняет стабильность со средней активностью. Востребованы небольшие современные помещения. Стоит отметить развитие коворкинга как идеи более, чем как типа помещения. Фонд коммерческой недвижимости пополняется новыми помещениями медленно

Так же для аренды важно:

- ¾ Тип планировки помещения, локация, современность типа
- ¾ Условия аренды и зачета затрат объекта, стоимость коммунальных платежей;
- ¾ Уровень проходимости потенциальных потребителей, места их концентрации;
- ¾ Условия сохранения ставок и расторжения договора аренды;
- ¾ Состояние и необходимость дополнительных вложений;

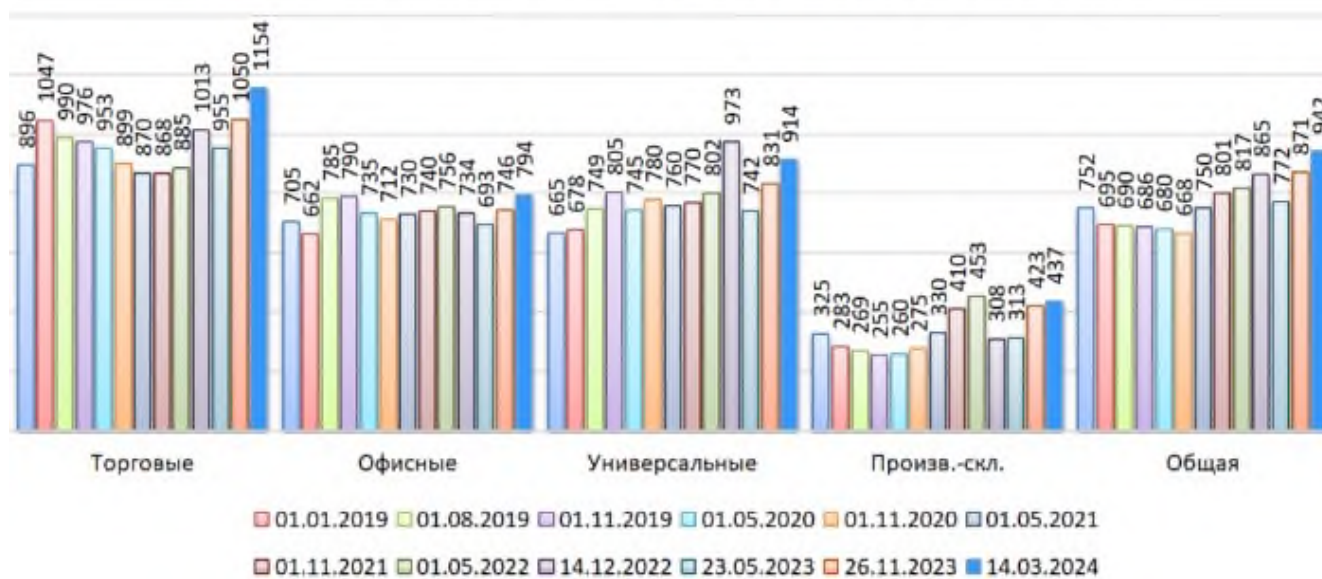
¾ Физические, технические характеристики объекта, высота потолка стала в последнее время особо значимой;

¾ Перспектива развития и застройки района.

Уфа. Сегмент аренды.

Дата/Сегмент	Торговые	Офисные	Универсальные	Произв.-скл.	Общая
01.08.2018	896	705	665	325	752
01.01.2019	1047	662	678	283	695
01.08.2019	990	785	749	269	690
01.11.2019	976	790	805	255	686
01.05.2020	953	735	745	260	680
01.11.2020	899	712	780	275	668
01.05.2021	870	730	760	330	750
01.11.2021	868	740	770	410	801
01.05.2022	885	756	802	453	817
14.12.2022	1013	734	973	308	865
23.05.2023	955	693	742	313	772
26.11.2023	1050	746	831	423	871
14.03.2024	1154	794	914	437	942
Изменение, % за полгода	9,9	6,5	9,9	3,3	8,1

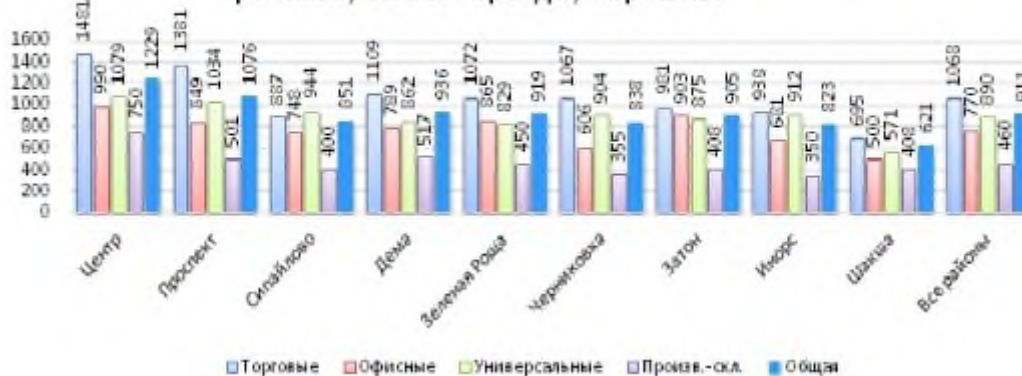
Динамика цен коммерческой недвижимости 2018-2024гг, сегмент аренды



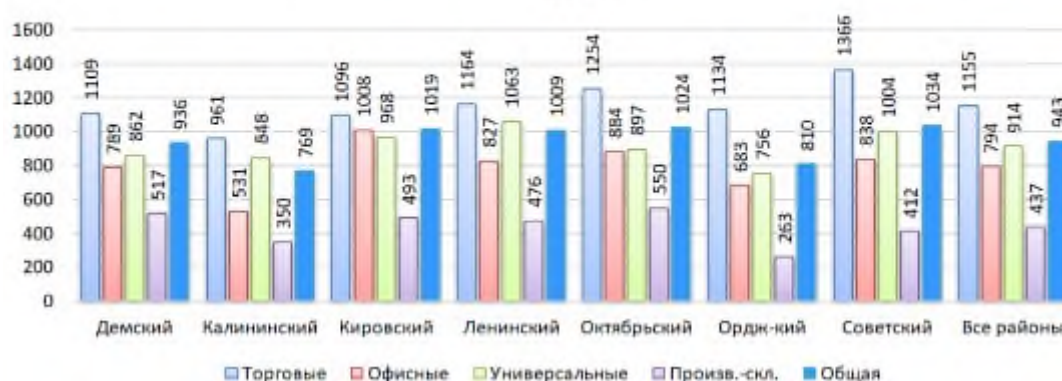
Структура предложения сегмента аренды КН РБ, март 2024



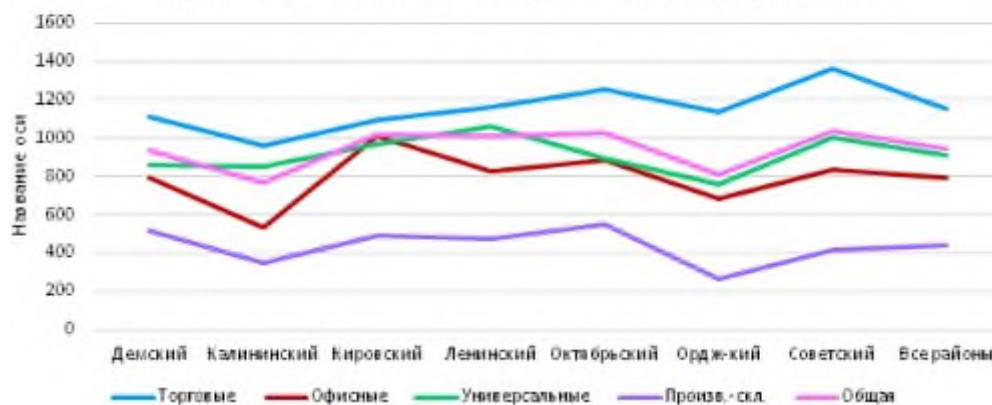
Цены на коммерческую недвижимость Уфы по типам и районам, сегмент аренды, март 2024



Цены на коммерческую недвижимость Уфы по типам и административным районам города, сегмент аренды, март 2024



Цены на коммерческую недвижимость Уфы по типам и административным районам, сегмент аренды, март 2024



Стоимость аренды помещений по районам и типам:

Стоимость аренды помещений по районам и типам:

Ср. цена аренды за м2	Центр	Проспект	Сипайлово	Дема	Зеленая Роща	Черниковка	Затон	Инорс	Шакиша	Все районы
Торговые	1481	1381	887	1109	1072	1067	981	938	695	1068
Офисные	990	849	748	789	865	606	903	681	500	770
Универс.	1079	1034	944	862	829	904	875	912	571	890
Произв.-скл.	750	501	400	517	450	355	408	350	408	460
Общая	1229	1076	851	936	919	838	905	823	621	911

Ср. цена аренды за м2	Демский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Орджик	Советский	Все районы
Торговые	1109	961	1096	1164	1254	1134	1366	1155
Офисные	789	531	1008	827	884	683	838	794
Универс.	862	848	968	1063	897	756	1004	914
Прожив.-скл.	517	350	493	476	550	263	412	437
Общая	936	769	1019	1009	1024	810	1034	943

Аренда. Прогноз сегмента.

Вероятно сохранение текущего тренда цены, средняя активность, активизация сезонных видов бизнеса..

Сроки экспозиции типичных объектов, Уфа

Для большинства типичных объектов коммерческой недвижимости средние сроки экспозиции на рынке увеличились и составляют от 9 месяцев в продажах, для наиболее ликвидных – до 6 месяцев. Для больших площадей, объектов в требующем ремонта состоянии, менее привлекательных районов расположения - от 12 месяцев и более. Наиболее ликвидными являются помещения небольшой площади на «красных линиях».

Аренда. Прогноз сегмента.

Вероятно сохранение текущего тренда цены, типичная для сезона активность за счет видов бизнеса, активизирующихся в летний или осенний период.

Сроки экспозиции типичных объектов, Уфа

Для большинства типичных объектов коммерческой недвижимости средние сроки экспозиции на рынке увеличились и составляют от 9 месяцев в продажах, для наиболее ликвидных – до 6 месяцев. Для больших площадей, объектов в требующем ремонта состоянии, менее привлекательных районов расположения - от 12 месяцев и более. Наиболее ликвидными являются помещения небольшой площади на «красных линиях».

Анализ спроса и факторов, мотивация спроса.

Спрос на коммерческую недвижимость в сегменте продаж рассматривается в контексте стратегических инвестиций, у потенциальных покупателей нет четкого понимания развития экономической ситуации, и они хотя остаются в кэш. Сегмент характеризуется низким спросом и динамикой цены, предложение превышает спрос. В сегменте аренды коммерческой недвижимости спрос и динамика и ликвидность объектов выше

Примечание: в обзоре не учитываются помещения в типичных торговых центрах, работа с которыми производится исключительно силами управляющих компаний.

Сроки экспозиции и ликвидность в сегменте продаж коммерческой недвижимости

Сроки экспозиции на момент настоящего исследования представлены ниже

Таблица № 17

Сроки экспозиции	Доля
До 6 мес	3%
От 6 до 12 мес	20%
более 12 мес	77%

Сроки экспозиции и ликвидность в сегменте аренды коммерческой недвижимости

Сроки экспозиции на момент настоящего исследования представлены ниже

Таблица № 18

Сроки экспозиции	Доля
До 3 мес	2%
3 - 9 мес	20%
более 9 мес	78%

Объекты в исследуемом сегменте имеют различную степень ликвидности. Для больших площадей с требуемыми большими инвестициями и высокой кадастровой стоимостью для налогообложения – от 12 месяцев.

11.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ценообразующие факторы помещений коммерческого назначения (упорядочены по значимости с самого важного до менее важного):

Продажа:

Таблица № 19

Номер	Наименование фактора
1	Местоположение объекта относительно бизнес-инфраструктуры, развитость района расположения с точки зрения целевого сегмента бизнеса
2	Перспектива развития и жилой застройки района
3	Стоимость содержания и налоги, размер кадастровой стоимости и дата ее установления
4	Соответствие современным техническим и стилистическим трендам
5	Физические, технические характеристики объекта, в том числе под типы бизнеса
6	Уровень инфраструктуры и транспортной доступности
7	Инвестиционная составляющая и ценовая динамика сегмента
8	Условия продажи и финансирования
9	Состояние и необходимость дополнительных вложений
10	Наличие дополнительных улучшений и построек

Аренда

Таблица № 20

Номер	Наименование фактора
1	Местоположение объекта относительно бизнес-инфраструктуры, развитость района расположения с точки зрения целевого сегмента бизнеса
2	Уровень проходимости потенциальных потребителей, места их концентрации
3	Условия аренды и зачета затрат объекта
4	Состояние и необходимость дополнительных вложений
5	Условия сохранения ставок и расторжения договора аренды
6	Парковка, транспортная доступность
7	Физические, технические характеристики об
8	Перспектива развития и застройки района

Диапазоны поправок к цене продаж коммерческой недвижимости

Типичные поправки к стоимости указанных типов представлены в таблице

Таблица № 21

№	Тип поправки	Диапазон значений +/-
1	Поправка на местоположение	Согласно средним ценам по районам города
2	Поправка на состояние и ремонт	До 20%
3	Поправка на перспективы развития района	До 20%

11.6. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица № 22

Фактор	Степень влияния на объект оценки	Доп. информация	Вывод
Налоги в области недвижимости	Низкая	Объектом оценки является нежилые помещения, для которых установлены стандартные величины налогов, поэтому значение доли налоговых платежей в стоимости объекта ничем не отличается от других аналогичных объектов и влияния на стоимость объекта оценки не оказывает	Главное негативное воздействие на объект оценки оказывает экономический кризис.
Финансирование строительства и реконструкции	Очень низкая	Объект оценки завершен строительством, также завершена застройка микрорайона, поэтому данный параметр практически не оказывает влияния на стоимость объекта оценки	В настоящей оценке данный фактор учтен тем, что при определении
Предложение	Высокая, см. ниже	Оценщиком был проанализирован резерв свободных объекта недвижимости в сегменте рынка и объемы строительства, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.	стоимости нового объекта прибыль предпринимателя принята на основании рыночных данных, действующих на дату оценки, а цены объектов аналогов использованы на дату оценки (т.е. в момент действия на них кризиса), к тому же к ценам объектов аналогов применена скидка на торг.
Спрос	Высокая, см. ниже	Оценщиком были проанализированы в месте расположения объекта оценки такие факторы оказывающие влияние на спрос, как: -Платежеспособность населения; -Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций; -Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков; -Предпочтения населения. -Доступность и условия финансирования. Увеличение доходов домашних хозяйств, размеры сбережений и возможность выплачивать кредит за объекты недвижимости являются важными факторами, повышающими спрос на нее	
Обеспеченность населения объектами общественного назначения	Средняя	Этот фактор оказывает среднюю степень влияния на объект оценки – т.к. существует вероятность постройки рядом с объектом оценки еще одного или нескольких аналогичных объектов, что в свою очередь уменьшит число потенциальных покупателей или арендаторов. Однако учитывая, что анализируемый объект не единственный по своему функциональному назначению по местонахождению, влияние данного фактора снижается (т.к. появление первого аналогичного объекта оказывает более сильное влияние на стоимость нежели последующих и снижает вероятность появления рядом аналогичных объектов	
Уровень жизни населения	Средняя	Потенциальными покупателями являются обеспеченные слои населения, для которых средний уровень жизни мало влияет на покупательскую способность	
Состояние и перспективы	Очень низкая	Данный фактор оказывает незначительное влияние, т.к. микрорайон застроен	

Фактор	Степень влияния на объект оценки	Доп. информация	Вывод
строительства			
Экономический кризис	Высокая	В кризис рынок недвижимости в лучшем случае замирает и сохраняет прежний уровень цен на некоторое время, а в худшем падает	

11.7. АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. **Социально-экономические факторы** (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. **Физические факторы** (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. **Юридические факторы** (связанные с изменением в законодательстве).
4. **Экологические факторы** (связанные с уровнем загрязнения окружающей среды).
5. **Другие внешние факторы**

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, экологических параметров способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в месте расположения объекта оценки на дату оценки. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

На спрос и предложение в этом секторе рынка влияют многие факторы. Кроме обычных приоритетов (уровень цен, качество постройки, сезонность и др.) большое значение имеют личные пристрастия к местоположению, инфраструктура и др. Для объекта оценки, характерны такие потребительские требования, как расстояние от города, здания должны отличаться высокой прочностью, долговечностью и низкой теплопроводностью стен, и наличием инженерных систем, а также хорошими подъездными путями. Как ожидается, недвижимость останется одним из важных инвестиционных инструментов в долгосрочном периоде, поскольку в других сферах инвестиции менее предсказуемы.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости Объектов оценки в соответствии с Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, были рассмотрены три подхода к оценке:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для его восстановления либо замещения с учетом износа.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от его эксплуатации.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на его сравнении с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Использование этих подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта оценки. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

12.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта недвижимости с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта недвижимости являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта недвижимости с использованием применявшихся при создании объекта недвижимости материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта недвижимости являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

- расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования;
- расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение затрат на воспроизводство/ замещение объекта;
- определение суммы износа и всех видов устаревания;
- уменьшение затрат на воспроизводство/ замещение на сумму износа и устареваний для получения остаточной стоимости зданий/ сооружений;
- добавление к рассчитанной остаточной стоимости зданий/ сооружений стоимости земли (или доли земельного участка, приходящейся на здания/ сооружения).

Величина затрат на создание объекта, может быть, определена различными методами. Самые распространенные из них:

- методы количественного анализа: базисно-индексный и ресурсный методы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод сравнительной единицы (метод укрупненных показателей);
- экспертно-аналитический метод.

Сумма износа и устареваний определяется, как снижение стоимости объекта недвижимости вследствие воздействия различных факторов. Сумма износа и устареваний включает физический износ, функциональное и экономическое устаревания.

Физический износ — это потеря стоимости за счет естественных процессов в период эксплуатации, разложения (ветхости), коррозии или конструктивных дефектов сооружения, а также механических повреждений элементов.

Функциональное устаревание является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объектов современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Экономическое устаревание определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуации на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемыми объектами не связанных.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение/аренда соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В рамках затратного подхода стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (в собственность или в аренду) плюс стоимость строений на участке за вычетом физического износа и устареваний.

При использовании затратного подхода прежде всего необходимо решить, определение каких затрат более обосновано: **затрат на воспроизводство** или **затрат на замещение**.

Затраты на замещение — затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затраты на воспроизводство — затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение затрат на замещение, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна именно точная копия оцениваемого здания со всеми его функциональными недостатками или излишествами.

Анализ использования разновидностей определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени, принятой у нас терминологии, соответствует следующая классификация вариантов затратного метода:

- базисно-индексный метод,
- ресурсный метод,
- модульный метод,

- метод сравнительной единицы.

Базисно-индексный метод предполагает использование данных проектно-сметной документации и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (дефляторов) от цен 1984 г. к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчета для различных типов зданий, так и коэффициенты пересчета, отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов.

Как показывает проведенный анализ, различие в величине общей восстановительной стоимости, вычисленной с помощью интегрального и дифференцированных коэффициентов, незначительно.

Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к рыночным ценам, чем стоимостной. Однако ресурсный метод оценки стоимости недвижимости требует больших затрат труда, высокой квалификации оценщиков и значительного опыта.

Модульный метод оценки стоимости заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д.

Модульный метод целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации. В этом случае достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного вклада, найти общую стоимость строительно-монтажных работ.

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных по текущей стоимости наиболее значимого параметра, например, 1 кв. м общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона. Метод сравнительной единицы удобно использовать в случаях, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), а установление его доли (удельного веса) в общей стоимости затруднительно из-за существенных различий в планировке и высоте этажей, конструкций, качестве и степени наружной и внутренней отделки, а также различий в инженерном оборудовании.

При оценке стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок (право пользования на него) и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободные права пользования на земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Для этого оценщик должен: оценить стоимость земельного участка; определить стоимость нового строительства, оценить накопленный износ и на основании полученных результатов рассчитать рыночную стоимость объектов оценки.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади оцениваемого объекта приведёт к большой погрешности при вычислениях и к существенному искажению результата.

12.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объектам оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим их стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть

реальная цена продажи аналогичных объектов, зафиксированная рынком. Сравнительный подход основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объектов, определяющих назначение, возможность и способы их использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный подход является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к объекту. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и продаваемым объектом собственности. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому объекту, а не по оцениваемой собственности.

В общем виде, последовательность оценки сравнительным подходом выглядит следующим образом:

- Исследование рынка с целью сбора информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, предложениях по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми.
- Проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки.
- Выбор подходящих единиц сравнения (таких, например, как руб. за метр общей площади здания).
- Выбор метода оценки.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами аналогами с целью корректировки их цен продажи. При этом поправки принято разделять на две группы – к первой группе относятся характеристики сделок, ко второй характеристики объектов.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем приведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки, которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделок по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами аналогами с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка аналогов.
- Определение стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик объектов – аналогов к одному стоимостному показателю.

При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

- Главным критерием для выбора объектов аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.
- При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта аналога к объекту оценки».
- Корректировки производятся в следующей последовательности:
- в первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения», относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, время сделки), которые производятся путем применения

каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;

- во вторую очередь производятся корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к объектам оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в любом порядке.

Все вышеуказанные правила при проведении расчета сравнительным подходом были оценщиками соблюдены.

Выбор метода расчета

Выделяют следующие методы оценки стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода¹²:

1. Количественные методы:

- анализ пар данных;
- анализ групп данных;
- матричная алгебра;
- статистический анализ;
- корреляционно – регрессионный анализ;
- графический анализ;
- анализ чувствительности;
- анализ затрат;
- анализ вторичных данных;
- капитализация арендных различий и др.

2. Качественные методы:

- относительный сравнительный анализ;
- метод экспертных оценок (ранговый анализ);
- метод интервью.

Анализ пар данных имеет ограниченное применение, поскольку доступной является лишь очень узкая выборка достаточно схожих объектов, при этом трудно количественно определить поправки, относимые ко всем имеющимся переменным параметрам. Поправка, полученная из одной пары продаж, не обязательно отличается репрезентативностью, как единственная продажа не отражает рыночной стоимости. На этом основании принято решение не использовать метод пар данных в целях настоящей оценки.

В оценочной деятельности широко применяют статистический анализ рыночных данных¹³. Наиболее часто в оценке используется корреляционно-регрессионный анализ. Этот метод при наличии достоверных и актуальных данных позволяет получить наиболее точные результаты. Эффективность регрессионного анализа ограничена числом элементов сравнения или факторов, влияющих на цену. Чем больше факторов отражает оценка, тем больше объектов-аналогов необходимо использовать для получения значимого результата. Как правило, статистически значимые результаты при применении метода статистического анализа с использованием корреляционно-регрессионных моделей получаются в случае, когда на один ценообразующий фактор приходится пять и более объектов-аналогов. Таким образом, для учета при проведении оценки влияния восьми ценообразующих факторов необходимо не менее 40 объектов-аналогов. Современное состояние рынка недвижимости зачастую не позволяет получить достаточное количество сопоставимых с объектами оценки объектов-аналогов для построения обоснованной корреляционно-регрессионной модели.

На основании анализа рынка оценщик не располагает достаточным количеством объектов аналогов для применения статистических методов, но достаточным для того, чтобы произвести расчёт рыночной стоимости методом сравнения продаж.

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

¹² С.В. Грибовский Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – М. Маросейка, 2009. – 432 с.
¹³ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом: Конспект лекций. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2004. – 56 с.

Метод сравнения продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, подход сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым объектом;
2. Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как российский рубль за квадратный метр земельного участка) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Метод сравнения продаж

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов), и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

12.3. Доходный подход.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объекты недвижимости способны приносить, а также связанные с объектами недвижимости расходы. При применении доходного подхода оценщики определяют величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Анализируются следующие методы доходного подхода к оценке недвижимости:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по расчетным моделям.
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации. Метод оценки недвижимости, согласно которому прогноз стабильного или стабильно изменяющегося дохода или денежного потока за 1 год конвертируется в оценку стоимости по следующей формуле:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

V – стоимость объектов недвижимости;
 I – прогноз дохода (денежного потока) за 1 год;
 R – коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, со стабильным чистым операционным доходом, т.е. к объектам недвижимости с предполагаемыми стабильными суммами доходов и расходов. Достоинство этого метода заключается в том, что он не требует долгосрочного прогноза. Однако в нем не учитываются предположения инвестора относительно отдачи, прогнозируемого срока владения собственностью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций, что не позволяет провести отдельный учет возврата капитала и дохода на капитал.

Метод дисконтированных денежных потоков. Метод оценки недвижимости, который предполагает прогнозирование доходов или денежных потоков на каждый интервал планирования в течение периода владения, включая прогноз дохода от перепродажи и их дисконтирование (приведение к стоимости на дату оценки) по ставке дисконтирования. Ставка дисконтирования – ставка дохода на капитал, которую требует средний инвестор на рынке, если бы он приобретал оцениваемые объекты недвижимости. Текущая стоимость будущих выгод от владения собственностью в методе дисконтирования денежных потоков определяется из выражения:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1 + Y_t)^t} + \frac{V}{(1 + Y_n)^n}$$

, где:

PV текущая стоимость будущих денежных потоков;
 CF_t -денежный поток периода t ;
 Y_t ставка дисконтирования периода t ;
 n период владения;
 Y_n норма дисконтирования для реверсии;
 V стоимость реверсии объекта в последний год прогнозного периода, которая рассчитывается по вышеприведенному выражению.

Метод капитализации по расчетным моделям.

Расчетная модель представляет собой некоторое конечное математическое выражение или краткую формулу, полученную при определенных допущениях о характере изменения потока доходов и стоимости недвижимости путем соответствующего математического преобразования развернутой (полной) формулы метода дисконтирования денежных потоков.

Известно, что чистый доход, который генерирует недвижимость, и стоимость этой недвижимости связаны между собой. Имея чистый доход, путем его капитализации мы можем получить стоимость недвижимости и, наоборот, имея стоимость и умножив ее на норму дохода или ставку капитализации, мы можем получить чистый доход, который можно ожидать от нее.

Первичным является доход, капитализируя который получают стоимость. Тем не менее в теории оценки принято конструировать расчетные модели оценки стоимости потоков доходов (income models) и расчетные модели оценки стоимости недвижимости (property models) отдельно.

Определяя в качестве объекта оценки недвижимость, будем подразумевать под этим термином не только вещь как материальную субстанцию, но и, как это определено в п. 4 Федерального стандарта по оценке недвижимости (ФСО №7), связанные с этой вещью имущественные права.

Расчетные модели оценки стоимости потоков доходов применяются только для оценки текущей стоимости потоков доходов. Для того чтобы при этом получить стоимость недвижимости в целом

необходимо учесть в модели оценки текущую стоимость реверсии недвижимости и текущую стоимость других денежных поступлений, не включенных в поток доходов.

Расчетные же модели оценки стоимости недвижимости позволяют выполнить ее оценку сразу одним действием – путем деления дохода одного года (как правило, первого) на общую ставку капитализации. Базовая формула метода

$$V = \frac{I_{st}}{R}, \text{ где:}$$

V – общая стоимость недвижимости;
 I_{st} – прогноз дохода (денежного потока) за 1 год;
 R – общая ставка капитализации.

Несмотря на внешнее сходство формулы с формулой метода прямой капитализации, эти формулы, по нашему мнению, относятся к разным методам доходного подхода. В частности, в отличие от метода прямой капитализации, где ставка капитализации определяется методом рыночной экстракции, в расчетной модели общая ставка капитализации, как было отмечено выше, формируется на основе информации о времени прогноза доходов и расходов оцениваемого объекта, о норме отдачи на капитал, инвестированный в приобретение или создание объекта оценки, о прогнозируемом износе оцениваемого объекта и об изменении цен на недвижимость в течение прогнозного периода. Помимо этого, в методе прямой капитализации и в методе капитализации доходов по расчетным моделям берутся разные доходы: если в методе прямой капитализации берется доход первого года и практически не делается никаких детальных прогнозов относительно того, как он может меняться в будущем (главное, чтобы на дату оценки объект генерировал полноценный устойчивый доход), то при использовании расчетных моделей при определении годового дохода необходимо учитывать динамику изменения потока доходов в течение выбранного прогнозного периода.

В данном отчете рассматриваются возможности применения расчетных моделей, которые могут успешно применяться для выполнения практических задач, по оценке недвижимости. Поскольку основным источником доходов в недвижимости являются арендные платежи. Условия договоров аренды, формируемые людьми, как правило, предсказуемы и укладываются в ряд известных схем. Это касается арендных ставок, операционных расходов, сроков аренды. И вот для таких схем на протяжении многих десятилетий в странах с рыночной экономикой разрабатывались расчетные модели оценки стоимости.

Эти модели сравнительно просты, не требуют выполнения сложных компьютерных расчетов и позволяют в явном виде представить взаимосвязь различных экономических параметров оцениваемого объекта: текущую и конечную отдачу, ставки капитализации и дисконтирования, чистые доходы, рост и падение цен и др. параметры. Данные свойства расчетных моделей позволяют их использовать не только для оценки, но и в качестве инструмента для оперативного анализа возможных значений стоимости недвижимости, как для инвесторов, так и для оценщиков.

Таким образом, наиболее целесообразно рыночную стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода определять методом капитализации по расчётным моделям.

Метод капитализации по расчетным моделям¹⁴.

Расчетная модель представляет собой некоторое конечное математическое выражение или краткую формулу, полученную при определенных допущениях о характере изменения потока доходов и стоимости недвижимости путем соответствующего математического преобразования развернутой (полной) формулы метода дисконтирования денежных потоков.

Известно, что чистый доход, который генерирует недвижимость, и стоимость этой недвижимости связаны между собой. Имея чистый доход, путем его капитализации мы можем получить стоимость недвижимости и, наоборот, имея стоимость и умножив ее на норму дохода или ставку капитализации, мы можем получить чистый доход, который можно ожидать от нее.

Первичным является доход, капитализируя который получают стоимость. Тем не менее в теории оценки принято конструировать расчетные модели оценки стоимости потоков доходов (income models) и расчетные модели оценки стоимости недвижимости (property models) отдельно.

Определяя в качестве объекта оценки недвижимость, будем подразумевать под этим термином не только вещь как материальную субстанцию, но и, как это определено в п. 4 Федерального стандарта по оценке недвижимости (ФСО №7), связанные с этой вещью имущественные права.

Расчетные модели оценки стоимости потоков доходов применяются только для оценки текущей стоимости потоков доходов. Для того чтобы при этом получить стоимость недвижимости в целом

¹⁴ <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/gribovsky/RM-02-2016.pdf> Расчетные модели оценки стоимости недвижимости автор С.В. Грибовский профессор, доктор экономических наук

необходимо учесть в модели оценки текущую стоимость реверсии недвижимости и текущую стоимость других денежных поступлений, не включенных в поток доходов.

Расчетные же модели оценки стоимости недвижимости позволяют выполнить ее оценку сразу одним действием – путем деления дохода одного года (как правило, первого) на общую ставку капитализации. Базовая формула метода

$$V = \frac{I_{st}}{R} (1), \text{ где:}$$

V – общая стоимость недвижимости;
 I_{st} – прогноз дохода (денежного потока) за 1 год;
 R – общая ставка капитализации.

Несмотря на внешнее сходство формулы с формулой метода прямой капитализации, эти формулы, по нашему мнению, относятся к разным методам доходного подхода. В частности, в отличие от метода прямой капитализации, где ставка капитализации определяется методом рыночной экстракции, в расчетной модели общая ставка капитализации, как было отмечено выше, формируется на основе информации о времени прогноза доходов и расходов оцениваемого объекта, о норме отдачи на капитал, инвестированный в приобретение или создание объекта оценки, о прогнозируемом износе оцениваемого объекта и об изменении цен на недвижимость в течение прогнозного периода. Помимо этого, в методе прямой капитализации и в методе капитализации доходов по расчетным моделям берутся разные доходы: если в методе прямой капитализации берется доход первого года и практически не делается никаких детальных прогнозов относительно того, как он может меняться в будущем (главное, чтобы на дату оценки объект генерировал полноценный устойчивый доход), то при использовании расчетных моделей при определении годового дохода необходимо учитывать динамику изменения потока доходов в течение выбранного прогнозного периода.

При проведении оценки недвижимости в текущих ценах ставка дисконтирования берется в реальном выражении, а стоимость оцениваемой недвижимости может меняться в процессе прогнозного периода только из-за износа улучшений объекта недвижимости.

Объект недвижимости в общем случае состоит из земельного участка и его улучшений. Земельный участок по своей природе является неизнашиваемым (неамортизируемым) активом. изнашиваться могут только улучшения земельного участка. В этой связи для конструирования корректных моделей оценки нужно иметь информацию о доле улучшений в общей стоимости объекта недвижимости.

Для удобства дальнейших рассуждений введем следующие обозначения:

V – общая стоимость оцениваемой недвижимости на дату оценки;

B – доля стоимости улучшений в оцениваемой недвижимости на дату оценки;

$L (1 - B)$ – доля стоимости земли в оцениваемой недвижимости на дату оценки (символ L от англ. *Land* – земля);

d_B – предполагаемый относительный износ улучшений оцениваемой недвижимости за прогнозный период (символ d от англ. *depreciation* – изнашивание), измеряемый в долях единицы или процентах.

Используя эти обозначения, запишем формулы, которые в дальнейшем понадобятся для получения расчетных моделей оценки стоимости недвижимости в текущих ценах:

V_B – стоимость улучшений или вклад улучшений в денежном выражении в стоимость объекта недвижимости на дату оценки

V_L – стоимость земельного участка или вклад местоположения в денежном выражении в стоимость объекта недвижимости на дату оценки;

После ряда эквивалентных преобразований расчета представлена в виде следующей расчетной модели оценки стоимости недвижимости в текущих ценах:

$$V = \frac{I}{Y + B \times d_B \times \text{сff}(is, k)} (2)$$

Здесь Y – общая реальная (без учета инфляции) норма отдачи на капитал, инвестируемый в объект недвижимости, или реальная ставка дисконтирования

доходов, генерируемых объектом недвижимости; произведение $B \times d_B = V_B$

прогнозируемая относительная потеря стоимости объекта недвижимости из-за износа улучшений в текущих ценах.

Из формулы (2) следует, что для оценки объекта недвижимости необходимо иметь информацию о доле стоимости улучшений в стоимости объекта недвижимости.

Если доля истощаемой части актива равна нулю (весь актив не амортизируемый, например, земельный участок), а доход постоянный, то формула (2) превращается в известную формулу бесконечной капитализации: $V = I / Y$

Если актив весь амортизируемый и полностью изнашивается за прогнозный период: $B = 1$, то формула (2) превращается в формулу капитализации ограниченного по времени постоянного потока дохода V :

$$V = \frac{I}{Y + sff(i_s, k)}$$

Учитывая, что $V = V_L + V_B$, а $B = V_B / V$, из выражения (2) можно получить формулы техники остатка для физических составляющих недвижимости (земли и улучшений):

$$V_B = \frac{I - I_L}{R_B} (3); \quad V_L = \frac{I - I_B}{R_L} (4)$$

Где:

$I_L = V_L \times Y$ - доход, который можно отнести к земельному участку или условно, рента земли;

$R_B = Y + d_B \times sff(i_s, k)$ - ставка капитализации доходов от улучшений;

$I_B = V_B (Y + d_B \times sff(i_s, k))$ - доход, который можно приписать улучшениям;

$R_L = Y$ - ставка капитализации доходов от земельного участка.

Знаменатель выражения (2) представляет собой модель общей ставки капитализации R для текущих цен:

$$R = Y + B \times d_B \times sff(i_s, k),$$

где Y – норма отдачи на капитал или общая ставка дисконтирования доходов от объекта недвижимости.

Используя представленные выше формулы для R_B и R_L , можно показать, что общая ставка капитализации равна средневзвешенной величине этих ставок:

$$R = R_B \times B + R_L \times L.$$

Формулы (3) и (4) удобны тем, что позволяют рассчитать стоимость одной из составляющей объекта недвижимости (земли или улучшений) при условии, что есть информация о стоимости другой составляющей объекта недвижимости. Также эти формулы можно использовать для анализа наиболее эффективного использования земельного участка или для расчета стоимости улучшений методом остатка, для расчета стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты, или для определения залоговой стоимости отдельно земли или здания.

В данном отчете рассматривается возможность применения расчетных моделей, которые могут успешно применяться для выполнения практических задач по оценке недвижимости. Поскольку основным источником доходов в недвижимости являются арендные платежи. Условия договоров аренды, формируемые людьми, как правило, предсказуемы и укладываются в ряд известных схем. Это касается арендных ставок, операционных расходов, сроков аренды. И вот для таких схем на протяжении многих десятилетий в странах с рыночной экономикой разрабатывались расчетные модели оценки стоимости. Эти модели сравнительно просты, не требуют выполнения сложных компьютерных расчетов и позволяют в явном виде представить взаимосвязь различных экономических параметров оцениваемого объекта: текущую и конечную отдачу, ставки капитализации и дисконтирования, чистые доходы, рост и падение цен и др. параметры. Данные свойства расчетных моделей позволяют их использовать не только для оценки, но и в качестве инструмента для оперативного анализа возможных значений стоимости недвижимости, как для инвесторов, так и для оценщиков.

12.4. ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ МЕТОДОВ И ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В данной оценке при расчете рыночной стоимости недвижимого имущества применим сравнительный подход. Учитывая результаты проведенного анализа рынка, оценщик считает целесообразным использование данного подхода, поскольку объект оценки относится к развитому

сегменту рынка недвижимости, имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложений по продаже недавних аналогичных объектов. Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым для определения стоимости объекта оценки применить метод сравнения продаж. Выбор данного метода обусловлен тем, что рынок объекта оценки является активным, на дату оценки выявлено достаточное количество предложений аналогичных объектов, что позволяет получить достаточно достоверные результаты оценки стоимости недвижимого имущества.

В данной оценке применение доходного подхода также является предпочтительным, поскольку объект оценки относится к доходоприносящей недвижимости, рынок аренды данного сегмента развит, имеется достоверная и достаточная информация об арендных ставках аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами. В рамках доходного подхода оценщик счел целесообразным с точки зрения доходности использовать метод капитализации доходов, поскольку в данном случае объект оценки является стабильно функционирующим объектом, эксплуатируется с начала постройки здания и приносит стабильные доходы от своего коммерческого использования.

В данной оценке затратный подход не применим в отношении объекта оценки, поскольку отсутствуют данные о конструктивных элементах, а также учитывая, что затратный подход сам по себе практически не отражает реальное положение открытого рынка, что ведет к высокому искажению итогового результата.

13. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

13.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Сравнительный подход к оценке базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости объекта оценки.

Первый принцип (спроса и предложения) предполагает, что при развитом рынке недвижимости цена объекта зависит от текущих условий спроса и предложения.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, предполагающий, что типичный рациональный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость аналогичного объекта одинаковой полезности на местном рынке.

Принцип вклада используется при внесении корректировок в стоимость сравниваемых объектов. Если в объекте оценки отсутствует какая-либо особенность, присутствующая в объекте-аналоге, то величину вклада корректируют на величину вклада этой особенности.

Сравнительный подход базируется на анализе рыночных продаж (предложениях к продаже) аналогичных и сходных объектов с оцениваемым объектом недвижимости. Данный подход является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по сделкам, прошедшим за (последние) 3-12 месяцев.

К преимуществам сравнительного подхода следует отнести то, что это:

- наиболее простой подход;
- статистически обоснованный;
- предлагает методы корректировки;
- обеспечивает данные для других подходов к оценке.

Недостатками подхода следует считать следующее:

- необходимость активного рынка;
- сравнительные данные не всегда имеются;
- требование внесения поправок, большое количество которых оказывает влияние на достоверность результатов;
- подход основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнительного анализа продаж – метод оценки стоимости объекта оценки путем сравнения недавних продаж (предложений к продаже) сопоставимых объектов с объектом оценки после осуществления соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними.

Информационными источниками являются: собственная информация оценщика, Internet, информационно-аналитические издания, электронная база данных, риэлтерские компании, информация специалистов рынка недвижимости, строительно-инвестиционные компании и др.

Корректировка стоимости сопоставимых объектов. Трудно найти два объекта похожих абсолютно, поэтому для сопоставления необходимо скорректировать стоимость объектов.

Для определения суммы поправочных величин оценщик собирает подробную и достоверную информацию об однородных сопоставимых объектах на рынке недвижимости.

Правило корректировки: корректируется цена только сопоставимого объекта на основе принципа вклада. Если сопоставимый объект превосходит в чем-то оцениваемый, то его продажная фактическая цена или цена предложения должна быть уменьшена на величину вклада этого превосходства, и наоборот.

Методы внесения поправок делятся на количественные и качественные.

Поправки производятся от сравниваемых объектов к оцениваемому, то есть необходимо определить, за какую цену был бы продан сравниваемый объект, если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый.

Корректировка может производиться в двух основных формах:

- в денежном выражении;
- в процентах.

Поправки в денежном выражении – это сумма, прибавляемая или вычитаемая из продажной цены каждого сопоставимого объекта.

Процентные поправки используются тогда, когда сложно определить абсолютные значения, но рыночные данные свидетельствуют, что существуют процентные отличия.

Поскольку достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов имеется, в рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки применяется метод сравнительного анализа продаж.

Последовательность определения стоимости объекта оценки.

Метод сравнительного анализа продаж

Метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам собственности, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предположениях по продажам объектов собственности, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам; определение цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей или диапазона цен.

При применении сравнительного подхода в данной работе Оценщиком был проведен анализ ситуации сложившейся на рынке недвижимости г. Салават. Цена объектов аналогов, представленных к продаже, включает стоимость земельного участка, на котором они расположены. Для корректного расчета стоимости улучшения необходимо исключить из цены предложения стоимость земельного участка.

Посредством анализа чувствительности из рассмотрения могут быть исключены те элементы сравнения, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Традиционно выделяют 2 основные группы элементов сравнения¹⁵.

По ним производятся корректировки двух видов:

А. Последовательные (кумулятивные) корректировки (1 группа элементов сравнения):

¹⁵ Оценка недвижимости : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянов. — М.: КНОРУС, 2010.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта-аналога):

1. Передаваемые имущественные права;
2. Тип сделки (сделка/предложение);
3. Условия финансирования сделки;
4. Дата сделки/предложения

Эти корректировки предполагаются зависимыми, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга, и вводятся на кумулятивно, последовательно.

Последовательные корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату проведения оценки и являются базой для остальных корректировок.

Б. Независимые корректировки (2 группа элементов сравнения):

Предполагаются независимыми, поскольку характеризуют ценообразующие факторы, независимые друг от друга.

Независимые корректировки вводятся в любом порядке, при этом общая корректировка получается суммированием, чаще всего в процентах. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости.

- Корректировки могут производиться в рублях, процентах и долях единицы.
- Корректировки производятся от сравниваемых объектов к оцениваемому, то есть определяется, за какую цену был продан сравниваемый объект, если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый.
- Корректировки проводятся по выбранным единицам сравнения. Различные сегменты рынка используют различные единицы сравнения, типичные для данного конкретного сегмента.
- После выбора аналогов и сбора информации следует этап выбора единицы сравнения.

Оценщик обладает информацией для расчета: известна общая площадь для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Таким образом, за единицу сравнения в данном случае целесообразно выбрать стоимость предложения 1 квадратного метра общей площади объекта недвижимости. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе нами использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м общей площади объекта.

После выбора единицы сравнения определяются основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта посредством необходимых корректировок цен продаж сравниваемых объектов.

Основываясь на результатах анализа рынка недвижимости г. Салавата, оценщик выделил пять основных элементов сравнения для объектов нежилой недвижимости:

- I. Переданные права собственности;
- II. Условия финансовых расчетов при приобретении того или иного актива.
- III. Условия продажи.
- IV. Местоположение.
- V. Физические характеристики.

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам

Сравнительный подход базируется на анализе рыночных продаж аналогичных и сходных объектов с оцениваемым объектом недвижимости. Данный подход является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по сделкам, прошедшим за (последние) 3-12 месяцев.

В процессе анализа рынка объектов-аналогов объекта оценки оценщик располагает сведениями о продажах (предложениях к продаже) определенного количества объектов недвижимости, которые можно было бы рассматривать как аналоги для сравнения с оцениваемым объектом. Оценщик считает сравнимыми объекты-аналоги, сходные по физическим и качественным характеристикам.

На рынке выявлено большое количество аналогов, сопоставимого назначения и местоположения, но по качественным и количественным характеристикам они значительно отличаются от объекта оценки, их применение при расчете может привести к значительной доли погрешности. Таким образом, для расчета применялись аналоги наиболее сопоставимые с объектом оценки, по таким характеристикам как местоположение, назначение, состояние.

На этапе сбора информации Оценщикам не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной является распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), в которых хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Для расчетов использованы данные по ценам предложений из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые должны опираться в своей работе оценщики, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные предложений к продаже наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Кроме того, цены объектов-аналогов в процессе расчетов подлежат корректировкам.

Выбор объектов-аналогов.

Отбор сопоставимых объектов проводился по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: принадлежность к одному сегменту и подсегменту рынка объектов.

Правила отбора аналогов

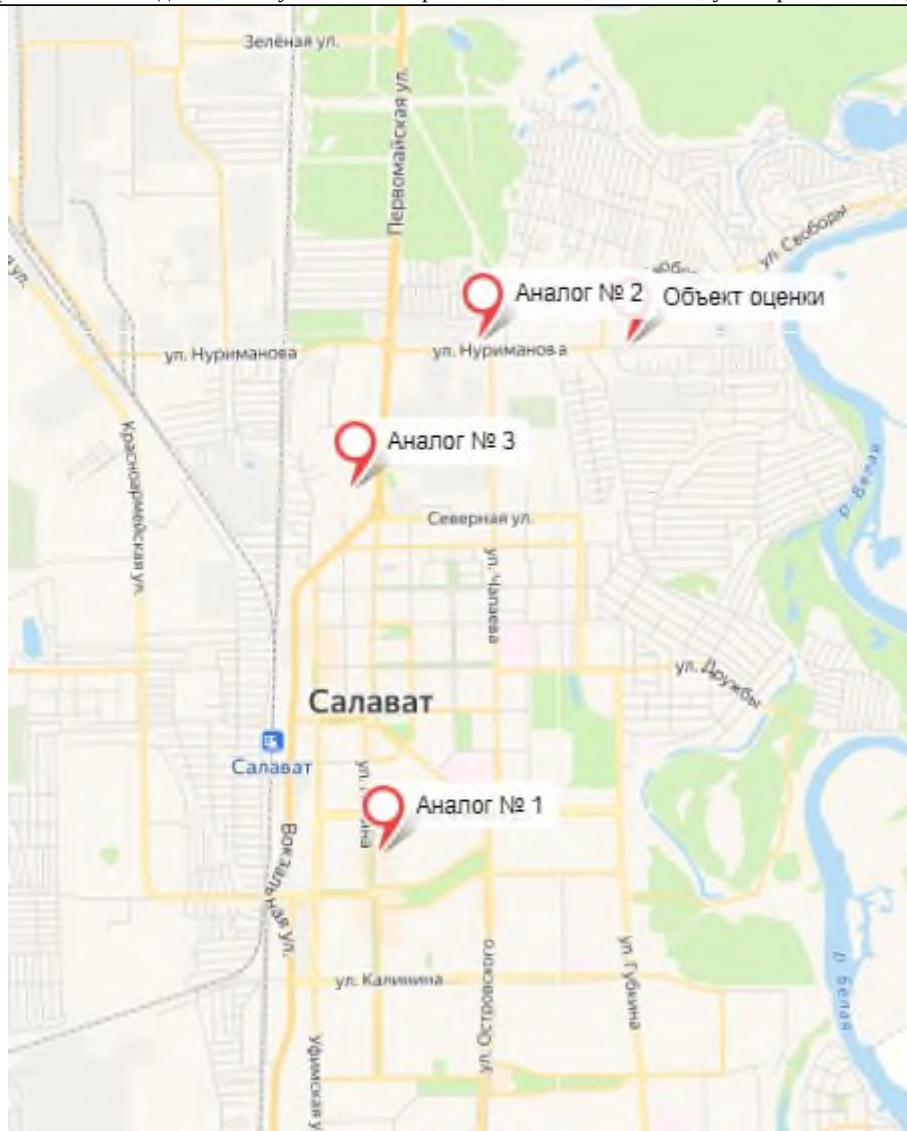
- вид передаваемого права: право собственности;
- расположение: наиболее сопоставимое местоположение.
- тип: Здание/помещения (*торгового или свободного типа*)
- назначение: *нежилое*
- дата предложения: до 01.04.2024г.

Таблица описания объектов-аналогов, в отношении объекта оценки

Таблица № 23

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Республика Башкортостан, Салават, улица Ленина, 24А	Республика Башкортостан, Салават, улица Нуриманова, 21г,	Республика Башкортостан, Салават, ул. Уфимская ул, 7д
Кадастровый номер	н/д	н/д	н/д
Площадь объекта, кв.м	529,20	874,70	3 283,20
Цена продажи/предложения, с учетом земельного участка руб.	*	*	*
Цена продажи/предложения руб./кв.м. с учетом земельного участка	13 900 000,00	25 000 000,00	75 000 000,00
Цена продажи/предложения руб./кв.м.	26 266,06	28 581,23	22 843,57
Вид права	собственность	собственность	собственность
Условия	Типичные	Типичные	Типичные

<i>финансирования сделки:</i>			
<i>Условия сделки:</i>	Предложение	Предложение	Предложение
<i>Время совершения сделки/предложения</i>	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<i>Глобальное месторасположение</i>	Россия, республика Башкортостан	Россия, республика Башкортостан	Россия, республика Башкортостан
<i>Локальное месторасположение</i>	Республика Башкортостан, Салават, улица Ленина, 24А	Республика Башкортостан, Салават, улица Нуриманова, 21г,	Республика Башкортостан, Салават, ул. Уфимская ул, 7д
<i>Линия расположения объекта</i>	многоквартирная, жилая застройка	окраина города	Среднеэтажная жилая застройка
<i>Материал стен здания в котором находится объект оценки</i>	капитальные	капитальные	капитальные
<i>Тип объекта</i>	помещение	ОКС, нежилое	ОКС, нежилое
<i>Функциональное назначение</i>	подходит под функциональное назначение ОО	подходит под функциональное назначение ОО	подходит под функциональное назначение ОО
<i>Этажность</i>	1.	1 из 3	1.
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть
<i>Состояние здания в котором находится объект оценки</i>	хор.	хор.	хор.
<i>Класс отделки</i>	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)
<i>Наличие коммуникаций</i>	есть	есть	есть
<i>Наличие доступа</i>	да	да	да
<i>Источник</i>	https://realty.ya.ru/offer/7567096026514090399/	https://realty.ya.ru/offer/8477050156898963593/	https://realty.ya.ru/offer/8477050179170711411/



Определение рыночной стоимости объекта оценки

Введение корректировок

Выявленные отличия объектов-аналогов и объекта оценки требуют введения корректировок по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- дату продажи/дату выставления на торги;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение;
- площадь помещений;
- этаж расположения;
- наличие отдельного входа;
- состояние внутренней отделки помещений.

Обоснование вводимых корректировок.

Таблица № 24

Корректировки на вид права	В случае совершения сделки с объектом оценки и объектами –аналогами, использованными в расчете потенциальному покупателю, передается право собственности. Анализ и введение корректировки не требуется.
Корректировка на финансовые условия	Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты, учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и оцениваемого объекта, корректировка цен продажи объектов сравнения по рассматриваемому фактору не проводилась.

Корректировка на наличие/отсутствие обременений	Объект оценки оценивается без учета обременений. Информация об обременениях аналогов отсутствует в первоисточниках. Провести анализ по данному ценообразующему фактору не представляется возможным. Корректировка не вводится.																																																															
Тип сделки (сделка/предложение)	Корректировка связана с тем, что реальные сделки по продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка введена согласно данным, опубликованные «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А. и составляет – 7,5 % Показатель справочника: Таблица 448. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов <table><tr><th rowspan="2">Класс объектов</th><th colspan="3">Активный рынок</th></tr><tr><th>Среднее</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">Цены предложений объектов</td></tr><tr><td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td><td>7.5%</td><td>7.0%</td><td>8.0%</td></tr><tr><td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td><td>9.6%</td><td>9.1%</td><td>10.2%</td></tr><tr><td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td><td>7.5%</td><td>6.9%</td><td>8.1%</td></tr><tr><td>4. Стрит-ритейл</td><td>9.0%</td><td>8.4%</td><td>9.6%</td></tr><tr><td>5. Объекты свободного назначения</td><td>10.0%</td><td>9.5%</td><td>10.5%</td></tr><tr><td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td><td>11.5%</td><td>10.7%</td><td>12.3%</td></tr><tr><td colspan="4">Арендные ставки объектов</td></tr><tr><td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td><td>7.5%</td><td>7.0%</td><td>8.0%</td></tr><tr><td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td><td>8.5%</td><td>7.9%</td><td>9.1%</td></tr><tr><td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td><td>7.5%</td><td>7.0%</td><td>8.0%</td></tr><tr><td>4. Стрит-ритейл</td><td>8.0%</td><td>7.5%</td><td>8.5%</td></tr><tr><td>5. Объекты свободного назначения</td><td>9.0%</td><td>8.4%</td><td>9.6%</td></tr><tr><td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td><td>10.3%</td><td>9.4%</td><td>11.1%</td></tr></table>	Класс объектов	Активный рынок			Среднее	Доверительный интервал		Цены предложений объектов				1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%	4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%	5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%	Арендные ставки объектов				1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%	4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%	5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%
Класс объектов	Активный рынок																																																															
	Среднее	Доверительный интервал																																																														
Цены предложений объектов																																																																
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%																																																													
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%																																																													
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%																																																													
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%																																																													
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%																																																													
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%																																																													
Арендные ставки объектов																																																																
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%																																																													
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%																																																													
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%																																																													
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%																																																													
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%																																																													
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%																																																													
Корректировка на дату предложения/дату оценки	Данный фактор позволяет выявить влияние определенного промежутка времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющей фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Дата совершения сделки с объектом оценки -01.04.2024 г. Объекты-аналоги экспонируются в период с ноябрь 2023 года по 01.04.2024 год. По данным исследований Агентства Недвижимости «ЭКСПЕРТ». Оценщики, независимые эксперты, сертифицированные аналитики САКРН рынка недвижимости России, ¹⁶ срок экспозиции для объектов аналогичных оцениваемому составляет более 12 месяцев. Корректировка не требуется																																																															
Корректировка на Месторасположение глобальное	Объект оценки и объекты аналоги расположены в Республики Башкортостан. Корректировка не требуется																																																															
Корректировка на Локальное расположение относительно района города	Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются. Объект оценки находится на окраине города, показатель по данным «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А , показатель справочника– 0,69 Объект аналог № 1 находится в зоне многоэтажная, жилая застройка, показатель по данным «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая																																																															

¹⁶ https://expert-russia.ru/news/ufa_i_bashkortostan/obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-ufy-i-gorodov-respubliki-bashkortostan-i-g-ufa-v-marte-2024-/#iblock_id=3

	недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А , составляет – 0,82 Объект аналог № 2 находится на окраине города, показатель по данным «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А , составляет – 0,69 Объект аналог № 3 находится в зоне среднеэтажная жилая застройка показатель по данным «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А , составляет – 0,80 Данные «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А Показатель справочника: Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Новая версия по состоянию на октябрь 2021 г. 10.1.2. Объекты торговой недвижимости Таблица 68. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города" <table><tr><th>Отношение цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr><tr><td>Удельная цена</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>исторический центр города</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.00</td></tr><tr><td>центры деловой активности</td><td>0.91</td><td>0.88</td><td>0.93</td></tr><tr><td>многоквартирная жилая застройка</td><td>0.82</td><td>0.78</td><td>0.86</td></tr><tr><td>среднеэтажная жилая застройка</td><td>0.80</td><td>0.76</td><td>0.83</td></tr><tr><td>зона автомагистралей</td><td>0.74</td><td>0.70</td><td>0.78</td></tr><tr><td>окраины промзоны</td><td>0.69</td><td>0.63</td><td>0.75</td></tr><tr><td>Удельная арендная ставка</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>исторический центр города</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.00</td></tr><tr><td>центры деловой активности</td><td>0.90</td><td>0.80</td><td>1.00</td></tr><tr><td>многоквартирная жилая застройка</td><td>0.80</td><td>0.70</td><td>0.91</td></tr><tr><td>среднеэтажная жилая застройка</td><td>0.77</td><td>0.67</td><td>0.86</td></tr><tr><td>зона автомагистралей</td><td>0.73</td><td>0.61</td><td>0.86</td></tr><tr><td>окраины промзоны</td><td>0.66</td><td>0.55</td><td>0.77</td></tr></table> <table><tr><th>Наименование показателя</th><th>Объект оценки</th><th>Объект-аналог №1</th><th>Объект-аналог №2</th><th>Объект-аналог №3</th></tr><tr><td>Локальное месторасположение в пределах города</td><td>окраина города</td><td>многоквартирная, жилая застройка</td><td>окраина города</td><td>Среднеэтажная жилая застройка</td></tr><tr><td>Показатель справочника</td><td>0,69</td><td>0,82</td><td>0,69</td><td>0,80</td></tr><tr><td>Корректировка: значение</td><td></td><td>-15,85%</td><td>0,00%</td><td>-13,75%</td></tr></table>	Отношение цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная цена				исторический центр города	1.00	1.00	1.00	центры деловой активности	0.91	0.88	0.93	многоквартирная жилая застройка	0.82	0.78	0.86	среднеэтажная жилая застройка	0.80	0.76	0.83	зона автомагистралей	0.74	0.70	0.78	окраины промзоны	0.69	0.63	0.75	Удельная арендная ставка				исторический центр города	1.00	1.00	1.00	центры деловой активности	0.90	0.80	1.00	многоквартирная жилая застройка	0.80	0.70	0.91	среднеэтажная жилая застройка	0.77	0.67	0.86	зона автомагистралей	0.73	0.61	0.86	окраины промзоны	0.66	0.55	0.77	Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Локальное месторасположение в пределах города	окраина города	многоквартирная, жилая застройка	окраина города	Среднеэтажная жилая застройка	Показатель справочника	0,69	0,82	0,69	0,80	Корректировка: значение		-15,85%	0,00%	-13,75%
Отношение цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																															
Удельная цена																																																																																	
исторический центр города	1.00	1.00	1.00																																																																														
центры деловой активности	0.91	0.88	0.93																																																																														
многоквартирная жилая застройка	0.82	0.78	0.86																																																																														
среднеэтажная жилая застройка	0.80	0.76	0.83																																																																														
зона автомагистралей	0.74	0.70	0.78																																																																														
окраины промзоны	0.69	0.63	0.75																																																																														
Удельная арендная ставка																																																																																	
исторический центр города	1.00	1.00	1.00																																																																														
центры деловой активности	0.90	0.80	1.00																																																																														
многоквартирная жилая застройка	0.80	0.70	0.91																																																																														
среднеэтажная жилая застройка	0.77	0.67	0.86																																																																														
зона автомагистралей	0.73	0.61	0.86																																																																														
окраины промзоны	0.66	0.55	0.77																																																																														
Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3																																																																													
Локальное месторасположение в пределах города	окраина города	многоквартирная, жилая застройка	окраина города	Среднеэтажная жилая застройка																																																																													
Показатель справочника	0,69	0,82	0,69	0,80																																																																													
Корректировка: значение		-15,85%	0,00%	-13,75%																																																																													
Корректировка на Линия расположения входа	Объект оценки и аналоги № 1, № 2 аналогичны по данному критерию. Корректировка не вводится. Объект – аналог № 3 , имеет расположение «Первая линия, второстепенной дороги» вводится ½ значение от корректировки «расположение относительно красной линии) или – 5%, согласно данным опубликованные в «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А Показатель справочника:																																																																																

10.2.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 84. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,89	0,91

Корректировка на Этажность

Объект оценки и аналоги аналогичны по данному критерию. В данной работе корректировка не вводится.

Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта-аналога отличается от площади оцениваемого объекта.
Удельная стоимость объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.
Корректировка принята согласно данным «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А..
Показатель справочника:

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и графики для сравнительного подхода. Полная версия

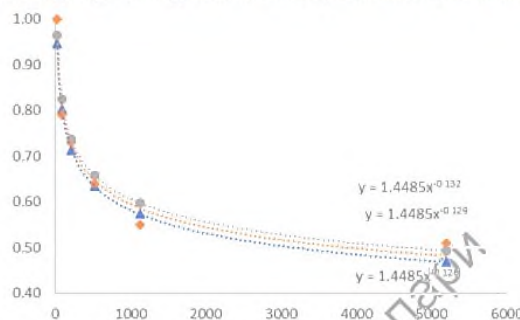


Рисунок 164. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., арендные ставки. Доверительный интервал.

Таблица № 27

Корректировка на общую площадь (округленно), %

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	1 093,6	529,2	874,7	3 283,2
$K_s = 1,4485 \times S^{-0,129}$	0,587	0,645	0,605	0,510
Корректировка на общую площадь (округленно), %		-8,9%	-2,8%	15,2%

Корректировка на тип объекта

Объект оценки, как и объекты аналоги № 2 и № 3 являются ЕОН. Корректировка не требуется. Объект аналог № 1 является встроенным помещением в 3-х этажном здании. Вводится корректировка.
Корректировка принята согласно данным «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие

	и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А.. и составляет =1/0,91-1 = 9,89 Показатель справочника: Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия Значения корректировок, усредненные по городам России Таблица 245. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал <table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">Удельная цена</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</td><td>0,91</td><td>0,86</td><td>0,96</td></tr><tr><td colspan="4">Удельная арендная ставка</td></tr><tr><td>Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</td><td>0,93</td><td>0,90</td><td>0,95</td></tr></table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96	Удельная арендная ставка				Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,90	0,95
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																			
Удельная цена																					
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96																		
Удельная арендная ставка																					
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,90	0,95																		
Корректировка на наличие отдельного входа	Для объектов коммерческой недвижимости, расположенных в г. Салавате значительную роль при формировании стоимости играет фактор наличия у объекта недвижимости отдельного входа. Это связано, прежде всего, с наличием или отсутствием интенсивного пешеходного потока. Объект оценки и аналоги аналогичны по данному критерию. В данной работе корректировка не вводится.																				
Корректировка на физическое состояние здания, в котором находится объект оценки	Объект оценки и аналоги аналогичны по данному критерию. В данной работе корректировка не вводится.																				
Корректировка на состояние отделки помещения	Объект оценки и аналоги аналогичны по данному критерию. В данной работе корректировка не вводится.																				
Инженерные коммуникации	Инженерные коммуникации (их наличие/отсутствие) как ценообразующий фактор оказывают влияние на стоимость земельного участка. Объект оценки и аналоги обеспечены электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением в равном объеме. Корректировка не требуется																				
Наличие парковки	Объект оценки и аналоги обеспечены парковочными местами. Корректировка не требуется																				
L- доля земельного участка в стоимости	Поскольку в данной работе оценивается ОКС – объект капитального строительства без учета земельного участка. Вычленение земельного участка проведено как: L- доля земельного участка в стоимости объекта оценки (в относительном выражении,%). Определяется справочно, согласно данным «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»,» Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А.. стр. 145, таб. 78																				

Таблица 78. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,83	0,79	0,86
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,79	0,76	0,83
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,77	0,85
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,78	0,84

Допущение:

Элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \quad \{1\}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S - сумма поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M - сумма поправок по рассматриваемому объекту-аналогу;

N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Стоимость оцениваемой квартиры определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 кв. м} * K * S_{об}, \quad \{2\}$$

где:

C об – стоимость Объекта оценки, руб.;

C 1 кв. м – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

S об – площадь Объекта оценки, кв. м..

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице далее.

Таблица № 26

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Россия, Республика Башкортостан, г. Салават, ул. Нуриманова, д. 36	Республика Башкортостан, Салават, улица Ленина, 24А	Республика Башкортостан, Салават, улица Нуриманова, 21г,	Республика Башкортостан, Салават, ул. Уфимская ул, 7д
Источник		https://realty.ya.ru/offer/7567096026514090399/	https://realty.ya.ru/offer/8477050156898963593/	https://realty.ya.ru/offer/8477050179170711411/

КОРРЕКТИРОВКИ ПО 1 ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
Площадь объекта, кв.м	1093,6	529,20	874,70	3 283,20
Цена продажи/предложения, руб.		13 900 000,00	25 000 000,00	75 000 000,00
Цена продажи/предложения руб./кв.м.		26 266,06	28 581,23	22 843,57
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка: значение		0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб.за 1 кв.м.		26 266,06	28 581,23	22 843,57
Условия финансирования сделки:	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка: значение		0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб.за 1 кв.м.		26 266,06	28 581,23	22 843,57
Наличие/отсутствие обременений	Без учета обременений	Без учета обременений	Без учета обременений	Без учета обременений
Корректировка: значение		0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб.за 1 кв.м.		26 266,06	28 581,23	22 843,57
Тип сделки (сделка/предложение)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка: значение		-7,50%	-7,50%	-7,50%
Откорректированная стоимость, руб.за 1 кв.м.		24 296,11	26 437,64	21 130,30
Время совершения сделки/предложения	01.04.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка: значение		0%	0%	0%
Откорректированная стоимость по 1 группе элементов сравнения, руб.за 1 кв.м.		24 296,11	26 437,64	21 130,30
КОРРЕКТИРОВКИ ПО 2 ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
Глобальное месторасполож	Россия, республик	Россия, республика Башкортостан	Россия, республика Башкортостан	Россия, республика Башкортостан

ение	а Башкорто стан			
Корректировка: значение		0%	0%	0%
Локальное месторасполож ение	окраина города	многоквартирная, жилая застройка	окраина города	Среднеэтажная жилая застройка
Показатель справочника	0,69	0,82	0,69	0,80
Корректировка: значение		-15,85%	0,00%	-13,75%
Откорректирова нная стоимость , руб.за 1 кв.м.		20 444,29	26 437,64	18 224,88
Линия расположения здания	Первая линия, центральной дороги	Первая линия, центральной дороги	Первая линия, центральной дороги	Первая линия, второстепенной дороги
Корректировка: значение		0%	0%	-5%
Откорректирова нная стоимость , руб.за 1 кв.м.		20 444,29	26 437,64	17 313,64
Материал стен здания	капитальн ые	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка: значение		0%	0%	0%
Откорректирова нная стоимость , руб.за 1 кв.м.		20 444,29	26 437,64	17 313,64
Площадь (кв.м.)	1 093,60	529,20	874,70	3 283,20
Корректировка: значение		-8,9%	-2,8%	15,2%
Откорректирова нная стоимость , руб.за 1 кв.м.		18 624,74	25 697,38	19 945,31
Тип объекта	ОКС, нежилое	помещение	ОКС, нежилое	ОКС, нежилое
Корректировка: значение		9,89%	0,00%	0,00%
Откорректирова нная стоимость , руб.за 1 кв.м.		20 466,75	25 697,38	19 945,31
Функциональное назначение	Нежилое/ торгово- офисное/ смешенно го типа	подходит под функциональное назначение ОО	подходит под функциональное назначение ОО	подходит под функциональное назначение ОО
Корректировка: значение		0%	0%	0%
Откорректирова		20 466,75	25 697,38	19 945,31

нная стоимость , руб.за 1 кв.м.				
Класс объекта оценки	С.	С.	С.	С.
Корректировка: значение		0%	0%	0%
Откорректирова нная стоимость , руб.за 1 кв.м.		20 466,75	25 697,38	19 945,31
Этажность	1.	1.	1 из 3	1.
Корректировка: значение		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректирова нная стоимость , руб.за 1 кв.м.		20 466,75	25 697,38	19 945,31
Состояние здания в котором находится объект оценки	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка: значение		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректирова нная стоимость , руб.за 1 кв.м.		20 466,75	25 697,38	19 945,31
Класс отделки	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)
Корректировка: значение		0%	0%	0%
Откорректирова нная стоимость , руб.за 1 кв.м.		20 466,75	25 697,38	19 945,31
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Корректировка: значение		0%	0%	0%
Откорректирова нная стоимость , руб.за 1 кв.м.		20 466,75	25 697,38	19 945,31
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть
Корректировка: значение		0%	0%	0%
Откорректирова нная стоимость , руб.за 1 кв.м.		20 466,75	25 697,38	19 945,31
Наличие доступа	да	да	да	да

Корректировка: значение		0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		20 466,75	25 697,38	19 945,31
Валовая коррекция		34,64%	2,80%	28,95%
Весовой коэффициент аналога	1,000	0,24	0,48	0,28
		4 894	12 307	5 624
Стоимость 1 кв.м, руб.			22 824,74	
Итоговая, рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.			24 961 130,57	
Итоговая, рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб. Округлено			24 961 130,00	
В т.ч. L- доля земельного участка в стоимости, в ЕОН			19,00%	
Доля земельного участка, руб.			4 742 614,70	
Итоговая, рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.			20 218 515,30	
Итоговая, рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб. Округлено			20 219 000,00	

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$V = \frac{\sigma}{x}, \quad \{3\}$$

где:

x – среднее значение;

σ – среднееквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $V < 33\%$.

Расчет коэффициента вариации

Таблица № 27

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	22 036,48
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	10 119 615,83
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	3 181,13
Коэффициент вариации - отношение среднееквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент	V (Вариация)	14,44%

вариации <30%		
---------------	--	--

В данном случае коэффициент вариации (V) позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного, по состоянию на **01.04.2024** года составляет: **20 219 000,00 (Двадцать миллионов двести девятнадцать тысяч) рублей 00 копеек.**

13.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

Подход не применялся. Пояснения в п.п. 10.4. «Вывод о применимости методов и подходов к оценке объекта оценки.»

13.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.

С целью определения рыночной стоимости оценщиком выбран метод капитализации по расчетным моделям.

Базовая формула метода для расчета рыночной стоимости земельного участка:

$$V_L = \frac{I_k - L}{RB}$$

где:

I_k – чистый годовой доход постоянного или стабилизированного по величине доходов потока (от англ. Income), St. – от англ. Stable (стабильный, постоянный). Доход, который относится к единому объекту недвижимости (ЕОН), т.е. земельный участок + объект капитального строительства. Определяется далее по тексту Отчета об оценке;

Расчет ожидаемого чистого операционного дохода:

Оценщик недвижимости работает со следующими уровнями дохода:

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);
- ЧОД (чистый операционный доход);

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times I_{St},$$

где S – аренднопригодная площадь ОКСов, м²;

I_{St} – арендная ставка за 1 м².

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы или} = \text{ПВД} \times (1 - K_{нд})$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствии таковой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) оценщик производится с применением справочных данных.

Чистый операционный доход (I_k) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$I_k = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- налог на землю;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

Величина ОР принимается на основании справочных данных.

Определение I_{sr} величины ставки аренды

Учитывая сложившиеся тенденции развития рынка аренды коммерческой г. Салават и уровень арендных ставок в рассматриваемом сегменте коммерческой недвижимости, Оценщиком принято решение определить величину ставки арендной платы расчетным путем.

Аналоги подбирались в соответствии с принадлежностью к сегменту рынка офисной недвижимости, расположенные вблизи объекта оценки, имеющие схожие характеристики. За единицу сравнения принят 1 кв.м. стоимости объекта, как наиболее типичная единица измерения, встречающаяся в листингах на продажу.

На основании анализа доступных источников информации выявлено 3 аналога, наиболее близких по основным ценообразующим характеристикам к объекту оценки

- вид передаваемого права: право аренды;
- расположение: наиболее сопоставимое местоположение.
- тип: Здание/помещения (*торгового или свободного типа*)
- назначение: *нежилое*
- дата предложения: до 01.04.2024г.

Расчет стоимости арендной платы методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение МСП предлагает определенную последовательность действий:

1. Изучение рынка и выбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка достоверности информации о сделках по каждому отобранному объекту.
3. Выбор необходимых единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
4. Проведение корректировки цен продаж по каждому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и подход к показателю стоимости для оцениваемого объекта.

Элементы сравнения — это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости. Корректировки проводятся по следующим элементам сравнения.

Последовательно (1 группа элементов сравнения): определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату проведения оценки и являются базой для остальных корректировок.

1. Передаваемые права собственности.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Рыночные условия (корректировка на дату продажи).

Корректировки 2 группы элементов сравнения предполагаются независимыми (физические, экономические характеристики). Расчет производится путем суммирования всех корректировок для объекта-аналога с последующим умножением суммы корректировок объекта-аналога на стоимость, откорректированную по первой группе элементов сравнения.

Все элементы сравнения являются ценообразующими факторами:

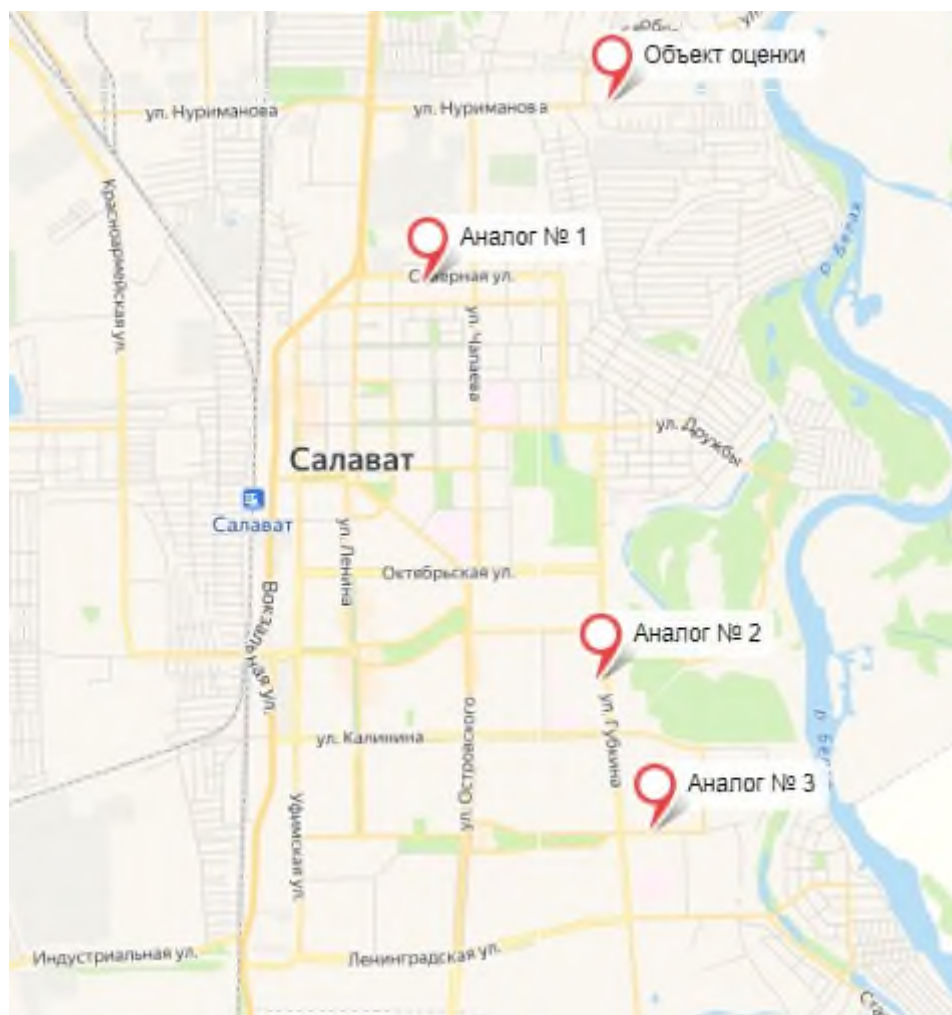
- Корректировки (поправки) могут производиться в рублях, процентах и долях единицы.
- Корректировки производятся от сравниваемых объектов к оцениваемому, то есть необходимо определить, за какую цену был продан сравниваемый объект, если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый.
- Корректировки проводятся по выбранным единицам сравнения. Различные сегменты рынка используют различные единицы сравнения, типичные для данного конкретного сегмента.

Краткая характеристика и использованная в расчете информация об объектах-аналогах представлена ниже в таблице.

Таблица № 28

Параметры	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Адрес объекта	Россия, Республика Башкортостан, город Салават, б-р. Юлаева, д. 8Б	Республика Башкортостан, Салават, ул. Северная, 14	Республика Башкортостан, Салават, ул. Губкина, 10 А	Республика Башкортостан, Салават, Юлаева бульвар, 69а
Источник информации	Документы	https://www.avito.ru/salavat/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_50_m_1966963026	https://realty.ya.ru/offer/3990693598821944395/	https://realty.ya.ru/offer/8477050153465314501/
Вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Время совершения сделки/предложения	24.06.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Общая площадь	4 526,10	50,00	500,00	300,40
Цена продажи/предложения, руб. объект/мес		16 500,00	200 000,00	120 160,00
Цена продажи/предложения, руб. кв.м./мес	Определяется	330,00	400,00	400,00
Цена продажи/предложения, руб./кв.м. в год	Определяется	3 960,00	4 800,00	4 800,00
Этажность	2.	3.	2.	1.
Функ. Назначение	ТЦ	подходит под функциональное назначение ОО	подходит под функциональное назначение ОО	подходит под функциональное назначение ОО
Тип объекта недвижимости	помещение	помещение	помещение	помещение
Глобальное месторасположение	Россия, республика Башкортостан	Россия, республика Башкортостан	Россия, республика Башкортостан	Россия, республика Башкортостан
Локальное	окраина города	Среднеэтажная	многоквартирная,	многоквартирная,

месторасположение		жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Линия расположения объекта	первая линия, второстепенной дороги	Первая линия, центральной дороги	Первая линия, центральной дороги	Первая линия, центральной дороги
Состояние здания в котором находится объект оценки	хор.	хор.	хор.	хор.
Состояние отделки	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Инженерные сети	все	все	все	все
Наличие НДС в цене аренды	да	да	да	да
Наличие коммунальных услуг в цене аренды	нет	нет данных	нет данных	нет данных



Введение корректировок

Выявленные отличия объектов-аналогов и объекта оценки требуют введения корректировок по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;

- дату продажи/дату выставления на торги;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение;
- площадь помещений;
- этаж расположения;
- наличие отдельного входа;
- состояние внутренней отделки помещений.

Обоснование вводимых корректировок.**Таблица № 29**

Корректировки на вид права	В случае совершения сделки с объектом оценки и объектами –аналогами использованными в расчете потенциальному покупателю передается право собственности. Анализ и введение корректировки не требуется.																																																														
Корректировка на финансовые условия	Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты, учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и оцениваемого объекта, корректировка цен продажи объектов сравнения по рассматриваемому фактору не проводилась.																																																														
Корректировка на наличие/отсутствии обременений	Объект оценки оценивается без учета обременений. Информация об обременениях аналогов отсутствует в первоисточниках. Провести анализ по данному ценообразующему фактору не представляется возможным. Корректировка не вводится.																																																														
Тип сделки (сделка/предложение)	Корректировка связана с тем, что реальные сделки по продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка введена согласно данным, опубликованные «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А. и составляет – 7,5 % Таблица 448. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов																																																														
	<table><tr><th rowspan="2">Класс объектов</th><th colspan="3">Активный рынок</th></tr><tr><th>Среднее</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">Цены предложений объектов</td></tr><tr><td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td><td>7.5%</td><td>7.0%</td><td>8.0%</td></tr><tr><td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td><td>9.6%</td><td>9.1%</td><td>10.2%</td></tr><tr><td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td><td>7.5%</td><td>6.9%</td><td>8.1%</td></tr><tr><td>4. Стрит-ритейл</td><td>9.0%</td><td>8.4%</td><td>9.6%</td></tr><tr><td>5. Объекты свободного назначения</td><td>10.0%</td><td>9.5%</td><td>10.5%</td></tr><tr><td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td><td>11.5%</td><td>10.7%</td><td>12.3%</td></tr><tr><td colspan="4">Арендные ставки объектов</td></tr><tr><td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td><td>7.5%</td><td>7.0%</td><td>8.0%</td></tr><tr><td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td><td>8.5%</td><td>7.9%</td><td>9.1%</td></tr><tr><td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td><td>7.5%</td><td>7.0%</td><td>8.0%</td></tr><tr><td>4. Стрит-ритейл</td><td>8.0%</td><td>7.5%</td><td>8.5%</td></tr><tr><td>5. Объекты свободного назначения</td><td>9.0%</td><td>8.4%</td><td>9.6%</td></tr><tr><td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td><td>10.3%</td><td>9.4%</td><td>11.1%</td></tr></table>	Класс объектов	Активный рынок			Среднее	Доверительный интервал		Цены предложений объектов				1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%	4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%	5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%	Арендные ставки объектов				1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%	4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%	5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%
Класс объектов	Активный рынок																																																														
	Среднее	Доверительный интервал																																																													
Цены предложений объектов																																																															
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%																																																												
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%																																																												
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%																																																												
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%																																																												
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%																																																												
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%																																																												
Арендные ставки объектов																																																															
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%																																																												
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%																																																												
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%																																																												
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%																																																												
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%																																																												
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%																																																												
Корректировка на дату предложения/дату оценки	Данный фактор позволяет выявить влияние определенного промежутка времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющей фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Дата совершения сделки с объектом оценки -01.04.2024 г. Объекты-аналоги экспонируются в период с ноябрь 2023 года по 01.04.2024 год. По данным исследований Агентства Недвижимости «ЭКСПЕРТ». Оценщики, независимые эксперты, сертифицированные аналитики САКРН рынка недвижимости России, ¹⁷ срок экспозиции для объектов аналогичных																																																														

	оцениваемому составляет более 12 месяцев. Корректировка не требуется
Корректировка на тип объекта	Объект оценки и объекты аналоги подобраны по типу, определенному при идентификации объекта оценки: торговые здания (помещения). Корректировка не вводится.
Корректировка на Месторасположение глобальное	Объект оценки и объекты аналоги расположены в Республики Башкортостан. Корректировка не требуется
Корректировка на локальное местоположение относительно красной линии	Для объектов коммерческой недвижимости, расположенных в г. Салавате значительную роль при формировании стоимости играет фактор расположения объекта недвижимости внутри квартала. Это связано, прежде всего, с наличием или отсутствием интенсивного пешеходного и транспортного потока Объект оценки имеет расположение «первая линия, центральной дороги», как и объекты – аналоги. Корректировка не требуется
Локальное месторасположение в пределах города	Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются. Объект оценки находится в зоне «окраина города», показатель по данным «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А , составляет – 0,66 Объект аналог № 1 находится в зоне «Первая линия, центральной дороги» показатель по данным «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А , составляет – 0,77 Объект аналог № 2 находится в зоне «Многоквартирная, жилая застройка», показатель по данным «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А , составляет – 0,80 Объект аналог № 3 находится в зоне «Многоквартирная, жилая застройка», показатель по данным «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А , составляет – 0,80 Данные «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А

¹⁷ https://expert-russia.ru/news/ufa_i_bashkortostan/obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-ufy-i-gorodov-respubliki-bashkortostan-i-g-ufa-v-marte-2024/#iblock_id=3

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

10.1.2. Объекты торговой недвижимости

Таблица 68. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району			
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
исторический центр города	1.00	1.00	1.00
центры деловой активности	0.91	0.88	0.93
многоквартирная жилая застройка	0.82	0.78	0.86
среднеэтажная жилая застройка	0.80	0.76	0.83
зона автомагистралей	0.74	0.70	0.78
окраины промзоны	0.69	0.63	0.75
Удельная арендная ставка			
исторический центр города	1.00	1.00	1.00
центры деловой активности	0.90	0.80	1.00
многоквартирная жилая застройка	0.80	0.70	0.91
среднеэтажная жилая застройка	0.77	0.67	0.86
зона автомагистралей	0.73	0.61	0.86
окраины промзоны	0.66	0.55	0.77

Таблица № 30

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Локальное месторасположение в пределах города	окраина города	Среднеэтажная жилая застройка	Многоквартирная, жилая застройка	Многоквартирная, жилая застройка
Показатель справочника	0,66	0,77	0,80	0,80
Корректировка: значение		-14,29%	-17,50%	-17,50%

Корректировка на Линия расположения входа

Объект оценки и аналоги аналогичны по данному критерию. В данной работе корректировка не вводится.

Корректировка на Этажность

Расположение помещений в задании влияет на стоимость объекта в целом. Объект оценки имеет расположение первого и второго этажей. Объект аналог №1, № 2 и № 3 имеют различия с объектом оценки. Вводится корректировка

Для расчета величины корректировки были приняты данные, опубликованные в «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А..

Таблица 285. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, 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

Коэффициенты этажей представлены в таблице

Расчет представлен в таблице ниже

Таблица № 31

Объект	Коэффициент объекта	Корректировка
Объект оценки	=1	-
Аналог №1	=0,9	=1,00/0,90=-11,11%

	Аналог №2	==0,9	=1.00/0,90=-11.11%
	Аналог №3	==1	=1/1=-0,00%
Корректировка на общую площадь	Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта-аналога отличается от площади оцениваемого объекта. Предполагается, что и объект оценки, и объекты аналоги делимые объекты при сдаче в аренду, данная корректировка не требуется		
Корректировка на наличие отдельного входа	Для объектов коммерческой недвижимости, расположенных в г. Салавате значительную роль при формировании стоимости играет фактор наличия у объекта недвижимости отдельного входа. Это связано, прежде всего, с наличием или отсутствием интенсивного пешеходного потока. Объект оценки и аналоги аналогичны по данному критерию. В данной работе корректировка не вводится.		
Корректировка на состояние здания, в котором находится объект оценки	Объект оценки и аналоги аналогичны по данному критерию. В данной работе корректировка не вводится.		
Корректировка на состояние отделки помещения	Объект оценки и аналоги аналогичны по данному критерию. В данной работе корректировка не вводится.		
Инженерные коммуникации	Инженерные коммуникации (их наличие/отсутствие) как ценообразующий фактор оказывают влияние на стоимость земельного участка. Объект оценки и аналоги обеспечены электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением в равном объеме. Корректировка не требуется		
Наличие парковки	Объект оценки и аналоги обеспечены парковочными местами. Корректировка не требуется		

Допущение:

Элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \quad \{4\}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S - сумма поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M - сумма поправок по рассматриваемому объекту-аналогу;

N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Стоимость оцениваемой квартиры определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 кв. м} * K * S_{об}, \quad \{5\}$$

где:

C об – стоимость Объекта оценки, руб.;

C 1 кв. м – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

S об – площадь Объекта оценки, кв. м..

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице далее

Расчет рыночной стоимости арендной ставки

Рассчитанная ставка аренды была использованы при составлении реконструированного отчета о доходах.

Таблица № 32

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Адрес объекта	Россия, Республика Башкортостан, г. Салават, ул. Нуриманова, д. 36	Республика Башкортостан, Салават, ул. Северная, 14	Республика Башкортостан, Салават, ул. Губкина, 10 А	Республика Башкортостан, Салават, Юлаева бульвар, 69а
1 группа элементов сравнения				
Площадь объекта, кв.м	1093,6	50,00	500,00	300,40
Цена продажи/предложения, руб./мес		1 000,00	400,00	400,00
Цена продажи/предложения, руб./кв.м. в год		3 960,00	4 800,00	4 800,00
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка: значение		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		3 960,00	4 800,00	4 800,00
Условия финансирования сделки:	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка: значение		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		3 960,00	4 800,00	4 800,00
Условия сделки:	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка: значение		-7,50%	-7,50%	-7,50%
Откорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		3 663,00	4 440,00	4 440,00
Время совершения сделки/предложения	01.04.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка: значение		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная стоимость по 1 группе элементов сравнения, руб. за 1 кв.м.		3 663,00	4 440,00	4 440,00
2 группа элементов сравнения				
Глобальное месторасположение	Россия, республика Башкортостан	Россия, республика Башкортостан	Россия, республика Башкортостан	Россия, республика Башкортостан
Корректировка: значение		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная		3 663,00	4 440,00	4 440,00

ая стоимость, руб.за 1 кв.м.				
Локальное месторасположен ие	окраина города	Среднеэтажная жилая застройка	многоквартирная, жилая застройка	многоквартирная, жилая застройка
Показатель справочника	0,66	0,77	0,80	0,80
Корректировка: значение		-14,29%	-17,50%	-17,50%
Откорректированн ая стоимость, руб.за 1 кв.м.		3 139,71	3 663,00	3 663,00
Линия расположения здания	Первая линия, центральной дороги	Первая линия, центральной дороги	Первая линия, центральной дороги	Первая линия, центральной дороги
Корректировка: значение		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированн ая стоимость, руб.за 1 кв.м.		3 139,71	3 663,00	3 663,00
Материал стен здания	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка: значение		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированн ая стоимость, руб.за 1 кв.м.		3 139,71	3 663,00	3 663,00
Площадь (кв.м.)	1093,6	50,00	500,00	300,40
Корректировка значение:		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированн ая стоимость, руб.за 1 кв.м.		3 139,71	3 663,00	3 663,00
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка: значение		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированн ая стоимость, руб.за 1 кв.м.		3 139,71	3 663,00	3 663,00
Функциональное назначение	Нежилое/торгово- офисное/ смешенного типа	подходит под функциональное назначение ОО	подходит под функциональное назначение ОО	подходит под функциональное назначение ОО
Корректировка: значение		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированн ая стоимость, руб.за 1 кв.м.		3 139,71	3 663,00	3 663,00
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Корректировка: значение		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированн ая стоимость, руб.за 1 кв.м.		3 139,71	3 663,00	3 663,00
Наличие доступа	да	да	да	да
Корректировка: значение		0,00%	0,00%	0,00%

Откорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		3 139,71	3 663,00	3 663,00
Этажность (наземных этажей)	1.	3.	2.	1.
Корректировка: значение		11,11%	11,11%	0,00%
Откорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		3 488,57	4 070,00	3 663,00
Состояние здания в котором находится объект оценки	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка: значение		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		3 488,57	4 070,00	3 663,00
Состояние отделки	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)
Корректировка: значение		0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		3 488,57	4 070,00	3 663,00
Класс объекта оценки	С.	С.	С.	С.
Корректировка: значение		0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		3 488,57	4 070,00	3 663,00
Наличие коммуникаций	электроснабжение, теплоснабжения, водоснабжение	электроснабжение, теплоснабжения, водоснабжение	электроснабжение, теплоснабжения, водоснабжение	электроснабжение, теплоснабжения, водоснабжение
Корректировка: значение		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		3 488,57	4 070,00	3 663,00
Наличие эксплуатационных расходов в цене аренды	нет	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка: значение		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		3 488,57	4 070,00	3 663,00
Суммарная корректировка		-10,67%	-13,89%	-25,00%
Валовая коррекция		10,67%	13,89%	25,00%
Откорректированная цена		3 116,18	3 504,72	2 747,25
Весовой коэффициента	1,00	0,39	0,36	0,25

аналога				
Откорр. цена 1 кв.м. общ. пл., руб.		1 222,52	1 261,31	680,76
Стоимость 1 кв.м. с НДС, руб.			3 164,59	

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$V = \frac{\sigma}{x}, \quad \{6\}$$

где:

x – среднее значение;

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $V < 33 \%$.

Расчет коэффициента вариации

Таблица № 33

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	3 122,72
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	143 473,09
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	378,78
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации $< 30\%$	V (Вариация)	12,13%

В данном случае коэффициент вариации (V) позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

Определение действительного валового дохода

Потенциальный валовый доход – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. Рассчитывался от сдачи в аренду аренд пригодных помещений, при годовой / квартальной ставке аренды за кв. м аренд пригодной площади.

Общая площадь помещений 1 093.60 кв.м¹⁸. (Данные ЕГРН. (Копия в Приложении))

Действительный валовой доход (ДВД) — это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы.

ДВД определяется по следующей формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times \text{КЗ} \times \text{КС, где}$$

- ПВД - потенциальный валовой доход;
- КЗ - коэффициент загрузки площадей;
- КС - коэффициент сбора платежей.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей объекта. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для

¹⁸ Данные ЕГРН. (Копия в Приложении

различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) (K_n), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Величина потерь о незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = \frac{K_n \times n_c}{n_a}$$

$K_{нд}$ – коэффициент недоиспользования;

K_n – доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

n_c – средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_a – общее число арендных периодов в году (12 месяцев).

Потери арендной платы, процент недозагрузки для Офисно-торговой недвижимости принимаем согласно источнику информации «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»,» Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, в границы доверительных интервалов.

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%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	9,6%	11,4%
4. Стрит-ритейл	10,0%	9,3%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,8%	13,2%

Потери арендной платы, процент недозагрузки для недвижимости принимаем равным 10.50 %

Определение операционных расходов - Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- постоянные;
- переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта.

Прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД) для недвижимости рассчитываем посредством уменьшения ДВД на величину операционных расходов (расходы рассчитаны от величины ПВД согласно источнику информации «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»,» Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А.

3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

коэффициент составит 17,9 %,

Чистый операционный доход – действительный валовый доход за минусом операционных расходов в год (за исключением амортизационных отчислений).

Определение ставки капитализации

Общая ставка капитализации равна величине ставке капитализации для объекта капитального строительства, как изнашиваемого актива.

Ставки капитализации¹⁹

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Общая ставка капитализации равна величине ставке капитализации для объекта капитального строительства, как изнашиваемого актива.

Расчет производится по формуле:

$R = Y - \Delta d \times SFF(k, i_s)$ - ставка капитализации для объекта капитального строительства (ОКСа).

Y-общая реальная ставка дисконтирования доходов от объекта недвижимости

Определение Y (общей реальной ставки дисконтирования доходов от объекта недвижимости)²⁰

Основные методы определения ставки дисконта

1. **Метод рыночной экстракции (метод выделения)**, основанный на анализе норм прибыли по сопоставимым объектам. В простейшем случае это анализ отношений арендных ставок за вычетом операционных расходов и цен продаж этих объектов. Данный метод является самым надежным, однако, для его использования необходимо собрать и постоянно обновлять большой объем достоверной статистической информации о реальных сделках. Принимая во внимание, что на рынке коммерческой недвижимости Белгородской области информация о проектах строительства (реконструкции) для последующей сдачи в аренду площадей, как правило, является закрытой, Оценщик вынужден был отказаться от реализации данного метода определения ставки дисконта.
2. **Метод кумулятивного построения (или метод наращивания)** предполагает определение ставки дисконтирования на основе последовательного учета большого числа составляющих, отражающих в той или иной мере риски, присущие оцениваемому Объекту. При использовании данного метода в качестве базовой берется безрисковая (или наименее рискованная) ставка, к которой добавляются дополнительные риски, отражающие премии инвестора за вложения в рискованные активы.

Метод кумулятивного построения заключается в суммировании величин, отражающих степень риска данного проекта. Поскольку другие методы неприменимы, оценщик принял решение использовать

¹⁹ <http://oort.ru/books/tatarstan-2015.pdf>
²⁰ «Еще раз о ставках капитализации и дисконтирования» Д.э.н., профессор Грибовский С.В., г. Санкт-Петербург appraiser.ru/userfiles/file/guidance_materials...doc

для определения нормы дисконтирования метод кумулятивного построения. Математическое выражение метода кумулятивного построения:

$$Y = Y_b + \sum_{i=1}^n d Y_i$$

где: Y_b – базовая ставка;

$d Y_i$ – i -тая поправка.

При определении ставки доходности вложения средств в недвижимость инвесторы ориентируются, прежде всего, на показатели альтернативных проектов, в качестве которых могут выступать доходности к погашению ценных бумаг. При определении нормы доходности (в рассматриваемом случае ставки дисконтирования) инвесторы исходят из условно безрисковой доходности с учетом рисков, присущих недвижимости.

Определение безрисковой ставки Y_b ²¹

Для работы с оценкой безрисковой ставки в РФ обращаются к пяти инструментам:

1. Облигации России гос. образца, в двух эквивалентах

- валюта. ОВВЗ (внутренний валютный займ) и еврооблигация (использование вне России)
- рубль. Сюда включаются ГДО (облигации с кредитом на 30-тилетний срок), ОГСЗ

(краткосрочные долговые бумаги гос. образца), ГКО (самые востребованные, с краткосрочным характером), ОФЗ, или облигации федерального займа, и облигации Центробанка РФ

2. Ставки по межбанковским займам. К ним относятся MIA CR (средняя по объемам фактических сделок процентная ставка по предоставлению межбанковских кредитов коммерческими банками), MIBOR (утвержденная годовая ставка по процентам, озвученная крупными финансовыми предприятиями Москвы при процедуре продажи межбанковских кредитов), MIBID (усредненная годовая ставка по процентам, на которую ориентируются крупные банки Москвы при покупке межбанковских кредитов). Общий недостаток межбанковских ставок – недолговечность, кроме того, в процедуре оценки безрисковой ставки учитывается и риск невозврата кредита, соответственно, этот процент в работе некорректен.

3. Облигации ряда западных стран, LIBOR, выглядят весьма многообещающе. Один из самых рассматриваемых вариантов – ставка Лондонского межбанковского рынка LIBOR, однако она недолговечна, а потому сомнительна в работе. В этом плане надежнее 10-летние облигации США с доходностью к повышению 2,21%, Великобритании (1,98%), Японии (0,37).

4. Депозитные вклады самых надежных банков России. Ставки здесь применять стоит с учетом 2-ух моментов – срок депозитов ограничен обычно 3-5 годами, а их риск выше вложений в гос. облигации. Впрочем, в работе они применяются. Вполне логично, что самым надежным считается Сбербанк России, потом идут ВТБ, Газпромбанк и ВТБ 24. В среднем ставка колеблется от 11-12% (рубли) либо 7-8 (валюта).

5. Ставка рефинансирования Банка России. Представляет из себя соответствующий процент, под него Центробанк России дает кредиты прочим финансово-кредитным предприятиям по программе рефинансирования. Она является значимой с точки зрения привлечения капитала и его последующего размещения. В соответствии с законом РФ кредитование Центробанка возможно на срок до 6 месяцев, поэтому об отсутствии риска говорить не приходится.

В данном отчете в качестве безрисковой ставки Y_b принята ставка ОФЗ²², или облигации федерального займа, и облигации Центробанка РФ: 13,36%.

²¹ «Еще раз о ставках капитализации и дисконтирования» Д.э.н., профессор Грибовский С.В., г. Санкт-Петербург
appraiser.ru/userfiles/file/guidance_materials...doc

²² https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.04.2024&UniDbQuery.To=01.04.2024

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

НАВИГАЦИЯ ПО РАЗДЕЛУ:

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

01.04.2024 - 01.04.2024

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
01.04.2024	15,09	14,86	14,64	14,41	13,66	13,21	12,86	13,07	13,36	13,82	14,14	14,51

Более подробная информация на сайте [ПАО «Московская биржа»](#).

Прогноз инфляции

При определении долгосрочных изменений темпов инфляции Оценщик исходил из зарегистрированных значений темпов инфляции.

²³В январе–августе 2021 г. наблюдалось увеличение годовых темпов роста потребительских цен. В августе инфляция достигла 6,7% г/г

В базовый вариант прогноза заложены предпосылка о стабилизации цен на мировых рынках неэнергетических товаров, в первую очередь – продовольственных, в течение 2022 г., а также переход Банка России к смягчению денежно-кредитной политики по мере устойчивого снижения инфляции в соответствии с прогнозом ключевой ставки, опубликованным по итогам заседания Совета директоров 23 июля 2021 года. В этих условиях инфляция в 2022–2024 гг. (на конец года) прогнозируется на уровне 4,0%. При этом существенные колебания мировых продовольственных цен могут привести к отклонению инфляции от базового варианта прогноза (как вверх, так и вниз). Вместе с тем сформированные в текущем году демпферные механизмы будут ограничивать влияние глобальной конъюнктуры на внутренние цены²⁴

К расчету принимается среднее значение в размере: $(6,7\% + 4,0\% + 11,92)/3 = 5,35\%$.

i_s – ставка процента фонда возврата капитала. Принимаем ставку процента фонда возмещения равной темпам изменения инфляции, находящейся на уровне, инфляции в 5,35 % процентов годовых.

Расчет реальной безрисковой ставки

Согласно принятым допущениям, безрисковая ставка в номинальном выражении составляет 13,36%. Для расчета реальной безрисковой ставки используется формула Фишера²⁵:

$$Y_p = (Y_b - J_{\text{инф}}) / (1 + J_{\text{инф}})$$

где: Y_b – номинальная ставка: 13,36%;

Y_p – реальная ставка;

$J_{\text{инф}}$ – годовые темпы прироста инфляции, принятые равными 5,35 %

С учетом долгосрочных темпов инфляции в размере 5,35 % безрисковая ставка в реальном выражении составляет 4,71%²⁶

Определение надбавок за различные риски и расчет реальной ставки дисконта, используемой в расчетах, приведены в нижеследующей таблице.

²³ https://www.economy.gov.ru/material/file/d7f5f5dea44bda4c30d42aac04cc1fca/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2022-2024.pdf

²⁴ https://www.economy.gov.ru/material/file/d7f5f5dea44bda4c30d42aac04cc1fca/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2022-2024.pdf

²⁵ http://dom-khv.ucoz.ru/index/formula_fishera_nominalnaja_i_realnaja_stavki/0-604

²⁶ $4,71\% = ((0,1031 - 0,0535) / (1 + 0,0535)) * 100\%$

Для оценки каждого из рисков проводилось на основании анализа рынка торговой недвижимости г. Салавата и индивидуальных характеристик объекта.

Модель рисков, использованных при расчете

В этой модели безрисковая ставка «отвечает» за все риски, связанные со страной, на территории которой расположен объект: изменение законодательства, нестабильность политической ситуации, изъятия госрегулируемого, преступность в регионе и т.д.

Риски, связанные с землей и ее улучшениями²⁷.

К этой группе следует отнести все риски, связанные с физическими характеристиками участка и его улучшений: возможным наличием скрытых дефектов в строительных конструкциях или с накопленными за время эксплуатации износами и устареваниями – для улучшений; с формой, размером и т.д. – для земельного участка.

Величина риска принята в размере среднего значения диапазона, поскольку ОКС построена²⁸ 2009 г., отсутствует информация о проведении капитального ремонта. Земельный участок входит в подsegment офисно-торговых, его законодательное разрешенное использование не создает несогласованности разрешенной и фактической эксплуатацией объекта. Т.е. если принимать диапазоны риска для ОКСа и ЗУ в равных пропорциях 2,5% и 2,5% соответственно, то риск для ЗУ составляет 0%. Риск для ОКСа принят в размере 2,5%.

Риски, связанные с ожиданиями пользователя, – возможностью извлечения дохода или иной пользы от объекта. Это риски, вызванные возможностью появления конкурентов в непосредственной близости от объекта. Как следствие, изменение доходности и полезности объекта. Объект оценки расположен на застроенной территории. Вероятность появления конкурентов очень мала. Возможность извлечения дохода собственником оценивается с минимальным риском поскольку даже в кризисных условиях торговая недвижимость способна приносить доход. Общий коэффициент риска принят в размере значения – 2,5 %.

Риски, связанные с рыночной средой,

– колебания стоимости объекта в связи с изменениями рыночной ситуации, региональные особенности ценообразования, а также возможность обращения актива в денежные средства (ликвидность).

В условиях экономического кризиса срок экспозиции офисно-торговой недвижимости увеличивается вследствие снижения инвестиционной активности на рынке коммерческой недвижимости. Собственники, варьируя величиной арендных ставок стремятся сохранить уровень доходности объекта хотя бы на уровне окупаемости. Также на ликвидность объекта влияет фактор расположения. Расположение объекта в г. Салавата, где объекты обладают низкой ликвидностью. В данной ситуации риск принимается в размере значения – 2,5 %.

Риски эффективного использования.

Риски, связанные с «человеческим фактором» при использовании объекта: некомпетентное управление, возможное и своевременное изменение использования объекта, работа с арендаторами, обслуживание и т.д.

Принят в размере среднего значения – 2,5 %, поскольку собственник оформил здание в собственность. Полагаясь на разумность покупателя, оценщик допускает, что он располагает необходимыми ресурсами для управления данной недвижимостью.

К несистематическим рискам следует отнести вероятные техногенные и природные катастрофы, пожары, аварии и прочие форс-мажорные обстоятельства.

ЕОН расположен в городе со средним развитием инфраструктурой, снижающей вероятность пожаров, аварий. Прочие вероятные природные и техногенные катастрофы предсказать не представляется возможным. Риск принят в размере – 2,5 %.

Описанная выше модель учитывает все возможные факторы: материальный и трудовой ресурсы, ожидания и взаимодействие субъектов на рынке, страновые и природные особенности. Следовательно, эта модель представляет собой универсальный и исчерпывающий список непересекающихся групп рисков, типичных для любого объекта оценки.

²⁷ http://www.mirkin.ru/_docs/smao/smao_N2-072010.pdf Журнал «Оценочная деятельность» «2 от 07.2010 г. Публикация «Затраты и риски метода кумулятивного построения» Автор К. Старбровская, заместитель генерального директора центра экспертизы и оценки собственности ГК «Аверс» с положительной рецензией Сергея Грибовского, д.э.н., проф., первый вице-президент Партнерства СМАО, заместитель генерального директора ГУП «ГУИОН» по оценке, директор департамента оценки

²⁸ <https://lk.rosreestr.ru/>

Определение Y

Таблица № 35

Риски	Диапазон значений премии	Описание	Принятая величина премии
Связанные с объектом	0-5%	Риск, связанный с возможным наличием скрытых дефектов в строительных конструкциях или с накопленным за время эксплуатации дефектами, а, также с расположением объекта (глобальным и локальным), удобством подъезда и парковки	2,50%
Не ликвидности	0-5%	Риск, связанный с обращением активов в денежные средства. Недвижимое имущество изначально обладает невысокой ликвидностью. Учитывается специфичность объекта	2,50%
Конкуренции	0-5%	Риск, вызванный возможностью появления конкурентов в непосредственной близости от объекта	2,50%
Некомпетентного управления	0-5%	Риск возможных изменений прогнозов, связанных с объектом оценки, соответственно, с повышением расходов на проведение рекламной кампании, привлечением большего количества консультантов и пр.	2,50%
Несистематический риск	0-5%	Риск, связанный со стихийными бедствиями и форс-мажорными обстоятельствами	2,50%
Итого годовая совокупная премия за риски:			12,50%
Годовая реальная безрисковая ставка			7,60%
Годовая реальная ставка дисконта Y			20,10%

С учетом конструктивных и функциональных особенностей объекта величина реальной ставки дисконтирования составит 20.10%.

Расчет ставки капитализации для объекта оценки производится по формуле: $R_B = Y - \Delta_d \times SFF(k, i_s)$

Где:

Δ_d – предполагаемый износ улучшений за прогнозный период.

Определен с применением данных: Техническая эксплуатация зданий: Учебно-методический комплекс/ Сост.: О.С. Диса, Е.А. Гардер. – Новокузнецк: РИО НФИ КемГУ, 2003. – 70 с.
<http://vdu.region15.ru/docs/nkfi09.pdf>.

Таблица «Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий»

Таблица № 36

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные.	80
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рубленными стенами.	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания камышитовые и прочие облегченные (деревянные, телефонные кабины и т.п.).	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций.	10

На основании данных первоисточника нормативный срок службы определен в размере 125 лет или 0,8% в год.

Таким образом, Δ_a –предполагаемый износ улучшений за прогнозный период составит 0,8 % в год.
 i_s –ставка процента фонда возврата капитала. Принимаем ставку процента фонда возмещения равной темпам изменения инфляции, находящейся на уровне, инфляции в 5.35 % процентов годовых.

Y - реальная ставка дисконтирования (20.10 %)

Период прогнозирования в условиях нестабильной экономической ситуации принимается: 2 года ($K=2$).

Расчет фактора фонда возмещения производится по формуле:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^K - 1}$$

Расчет ставки капитализации:

$$R = Y - \Delta_a \times SFF(5.35\%) = 20.10\% - 0,8\% \times 0,48 = 19.71\%$$

Итоговая ставка капитализации была принята как 19.71 %

Таблица № 37

L- доля земельного участка в стоимости	Поскольку в данной работе оценивается ОКС – объект капитального строительства без учета земельного участка. Вычленение земельного участка проведено как: L- доля земельного участка в стоимости объекта оценки (в относительном выражении,%). Определяется справочно, согласно данным «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»,» Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А.. стр. 145, таб. 78		
	Таблица 78. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.		
	Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал
	1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0.83	0.79 0.86
	2. Офисные объекты класса С и ниже	0.79	0.76 0.83
	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0.81	0.77 0.85
	4. Объекты свободного назначения	0.81	0.78 0.84

Определение рыночной стоимости для нежилого здания методом капитализации доходов.

Определение стоимости в рамках доходного подхода

Таблица № 38

Показатели	Значение
Ставка аренды, руб./кв. м в г. (без КУ)	3 164,59
Общая площадь, кв. м	1 093,60
Общая аренд пригодная площадь, кв. м	1 093,60
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	3 460 797,32
Недозагрузка и неплатежи, %	10,50%
Действительный валовый доход (ДВД), руб.	3 097 413,60
Операционные расходы, руб.	12,60%
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	2 707 139,49
Коэффициент капитализации, %	19,71%
Рыночная стоимость ЕОН (единого объекта оценки), рассчитанная в	13 732 310,78

рамках доходного подхода, руб.	
Рыночная стоимость ЕОН (единого объекта оценки), рассчитанная в рамках доходного подхода, с округлением, руб.	13 732 000,00
В т.ч. L- доля земельного участка в стоимости, в ЕОН	11 443 330,00
Итоговая, рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, руб.	19,00%
Итоговая, рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, с округлением, руб.	11 122 920,00

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, по состоянию на 01.04.2024 года составляет

11 122 920,00 (Одиннадцать миллионов сто двадцать две тысячи девятьсот двадцать) рублей 00 копеек.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ.

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков применяемых подходов.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
3. действенность подходов в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, экономический размер, потенциал развития, потенциальная доходность и т.д.

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка стоимости объектов недвижимости в рамках двух классических подходов к оценке (доходного и сравнительного).

Имеющиеся в распоряжении Оценщика данные позволили применить доходный подход. Применение принципа наиболее эффективного использования позволяет отнести оцениваемые объекты к коммерческому типу недвижимости, одна из отличительных особенностей которых – это способность генерировать доход в течение определенного периода времени.

Имеющиеся в распоряжении Оценщиков данные также позволили применить сравнительный подход. Результат, полученный сравнительным подходом, представляется более надежным в случае активного и стабильного рынка аналогичных объектов недвижимости. Специфическая особенность этого подхода состоит в том, что он является ретроспективным подходом оценки объектов недвижимости, основанным на прошлых событиях и мотивациях как продавца, так и покупателя. Учитывая достаточное количество информации о предложениях объектов на рынке, достоверность результатов, полученных данным подходом, увеличивается.

Итоговая стоимость объектов недвижимости составляет средневзвешенную величину между величинами стоимостей, рассчитанных в рамках применяемых подходов.

Для принятия окончательного решения о стоимости объектов оценки необходимо взвесить преимущества и недостатки каждого использованного подхода. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные величины стоимости, будут пересчитаны в итоговую рыночную стоимость Объектов оценки.

Для расчета размеров весов использованных подходов были проведены следующие вычисления:

- создается матрица (таблица) факторов, каждому из подходов присваивается баллы в соответствии с пятью основными критериями;
- производится суммирование баллов каждого подхода;
- находится сумма баллов всех использованных подходов;
- определяется расчетный вес подхода как отношение суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов;
- полученные рассчитанные весовые соотношения подходов округляются в целях использования данных весов для согласования;
- на основании полученных весов рассчитывается согласованная итоговая стоимость объектов путем умножения полученной с помощью данного подхода величины стоимости на округленный вес подхода.

Расстановка баллов производилась в соответствии со следующей таблицей кодировки степени соответствия результатов расчета использованных подходов каждому критерию.

Значения баллов в зависимости от степени соответствия результатов расчета использованных подходов каждому критерию

Таблица № 39

Степень соответствия критерию	Баллы
очень низкая	1

низкая	2
средняя	3
высокая	4
очень высокая	5

При согласовании результатов расчета использовались следующие критерии согласования²⁹:

1. Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчёты;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Учет влияния различных групп риска при определении стоимости объекта оценки;
4. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца;
5. Обоснованность доказательств, приводимых в ходе расчетов по каждому из подходов.

Определение степени соответствия результатов расчета использованных подходов каждому из критериев производилось оценщиками, производившими расчет рыночной стоимости Объектов оценки в рамках настоящего отчета.

Основываясь на доступной информации, Оценщики пришли к следующим весовым коэффициентам:

Таблица № 40

Критерий	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчёты	0	5	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	5	5
Учет влияния различных групп риска при определении стоимости объекта оценки	0	5	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	5	5
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	5	5
ИТОГО суммы баллов	0	25	25
Применение подхода	Не применялся	Применялся	Применялся
СУММА баллов	50		
Вес подхода округленно, %	0%	50%	50%
Результаты, полученные при применении подхода	Не применялся	11 122 920,00	20 219 000,00
Согласованная рыночная стоимость, округленно, руб.	15 671 000,00		

* Пояснения в п.п.12.

Таким образом, в соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов была рассчитана рыночная стоимость объекта оценки, которая с учетом округлений и допущений на дату оценки составляет:

15 671 000,00 (Пятнадцать миллионов шестьсот семьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек

²⁹ В соответствии с учебно-методическим пособием «Основы оценки стоимости недвижимости», Башкатов В. С., Бузова И. А., 2005 г.

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с договором № 65/07-2024 от 01.07.2024 года, оценщик произвел расчет рыночной стоимости недвижимого имущества с учетом связанного с ним права собственности с кадастровым номером 02:59:030210:324, расположенного по адресу: Россия, Республика Башкортостан, город Салават, ул. Нуриманова, д. 36, с целью пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установления кадастровой стоимости в размере рыночной, установленной в отчете.

Оценка проведена по состоянию на **01.04.2024** года.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

рыночная стоимость объекта оценки – Здание (Нежилое здание, ТЦ); этажность – 1; общая площадь: 1 093.60 кв.м.; кадастровый номер – 02:59:030210:324; адрес расположения: Россия, Республика Башкортостан, город Салават, ул. Нуриманова, д. 36, определенная по состоянию на 01.04.2024 года, с округлением составляет:

15 671 000,00 (Пятнадцать миллионов шестьсот семьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек

16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

16.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ³⁰

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
 2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
 3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
 4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
 5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
 6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
 7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
 8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
 9. Оценщик произвел идентификацию объекта.
 10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
- Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Фемида» соответствует требованиям, установленными Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации
 - №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
 - Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с

³⁰ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию

требованиями ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – оценщики).

- Согласно ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:
- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

16.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ³¹

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- стандарты и правила оценщиков СРО «СВОД»;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;

В соответствии с п.12 ФСО III «В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов

Оценщик  Богданов А.П.

³¹ Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО),
любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО

17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Перечень данных, использованных в настоящей Оценке и источники их получения:

- Ксерокопия документов, согласно приложению и текста отчета

2. Перечень нормативно-методических материалов и источников информации.

- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями.
- Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1-6, 7).
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земель населённых пунктов. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.02г. №568.

- Результаты государственной кадастровой оценки земель поселений города Москвы

3. Перечень используемой литературы:

- В.В. Григорьев «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты», 1997 г.
 - Грибовский С. В. «Оценка доходной недвижимости», 2001 г.
 - Кузина Г. П., Григорьев В. В. «Оценка недвижимости». М., 2005 г.
 - А. Г. Грязнова, М. А. Федотова. «Оценка недвижимости». М., 2005 г.
 - В.И. Петров. «Оценка стоимости земли» М., 2005 г.
 - «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А.;
 - «Справочник оценщика недвижимости - 2021», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфер Л.А.;
4. Интернет-сайты: Rosreestr.ru <http://www.rway-online.ru>, <http://ru.wikipedia>, <http://www.swissap.ru>, <http://blizservice.ru/zemel/>, <http://economy.gov.ru>, <https://depr.mos.ru> и др.

18. ПРИЛОЖЕНИЕ

18.1. Приложение – Копии, материалы используемые в отчете

Продажи

Недвижимость

Новостройки Купить Снять Коммерческая Ипотека Журнал Для бизнеса За рубежом

874,7 м², торговое помещение

25 000 000 Р

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

РБН

Агентство «Регион Бизнес Недвижимость»

Салават, улица Нуриманова, 21Г ж/д ст. Салават, 2,60 км

Планировка

Расположение

Панорама

28 581 Р за м²

Вход отдельный

Отделка — косметический ремонт

Газов нет

Охраняемая парковка

25 000 000 Р

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

РБН

Агентство «Регион Бизнес Недвижимость»

Салават, улица Нуриманова, 21Г ж/д ст. Салават, 2,60 км

Описание

Продается ТЦ, 875 м2, г.Салават

Без комиссии для покупателя.

Отличное решение для: Собственного бизнеса Арендного бизнеса Специализированного строительного магазина: сантехника, электрика, отделочные и лакокрасочные материалы Мебельного магазина

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА ПОМЕЩЕНИЯ: Расположено в едином торговом комплексе с якорными соседями строительного сегмента - Строительный БУМ, Управдом, магазин дверей - большой трафик покупателей строительных и отделочных материалов Площадь - 874,7 м2 Высота этажа - 3 метра Собственная котельная - низкие затраты на отопление Все коммуникации - централизованные Санузел - на каждом этаже Возможна установка подъемника Большая парковка

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов!

Регион Бизнес Недвижимость.
Коммерческая недвижимость.
Без комиссии для покупателей
Арт. 63568384

<https://realty.ya.ru/offer/8477050156898963593/>



5 фото

529,2 м², готовый бизнес

13 900 000 ₽

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

Мария

Женщина, 32 года, Салават, 18 лет

Салават, улица Ленина, 24А
ж/д ст. Салават, 1,10 кмРасположение
Объекты рядомПанорама
Обзор вокруг

529,2 м²

1 этаж

готовый бизнес



Канализация



Водопровод

История объявлений в этом доме

Продажа 1674,5 м²
1 этаж53,9 млн ₽
32 189 ₽ м²В продаже
В экспозиции 189 д.

В историю объявлений

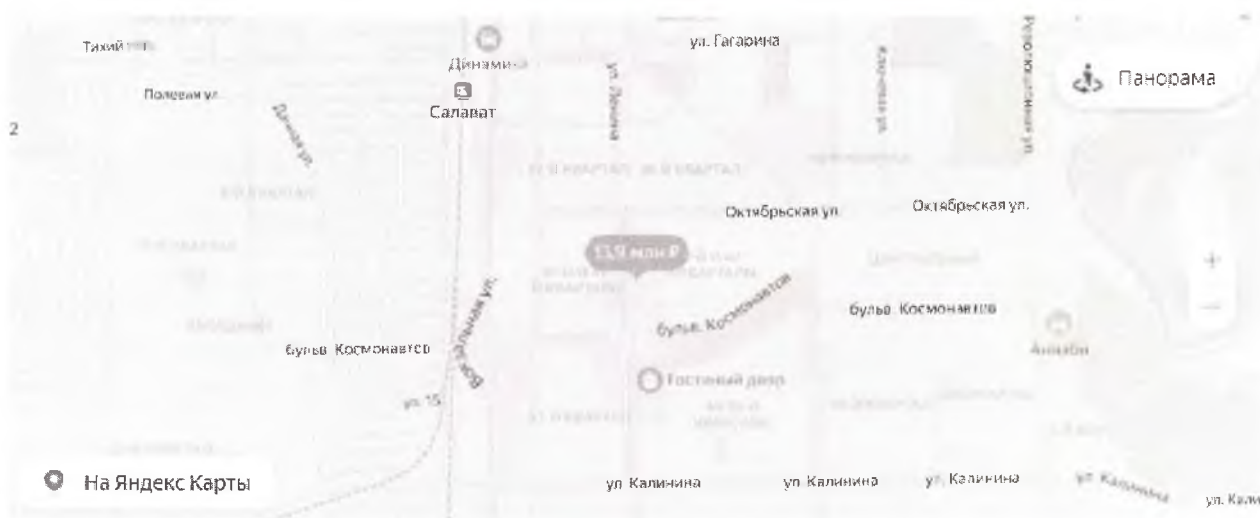
Описание

Продается нежилое помещение с ремонтом общей площадью 529,2 кв. м., расположенного на 3м этаже здания бизнес-центра «Берёзка», который находится в центральной части города Салават.

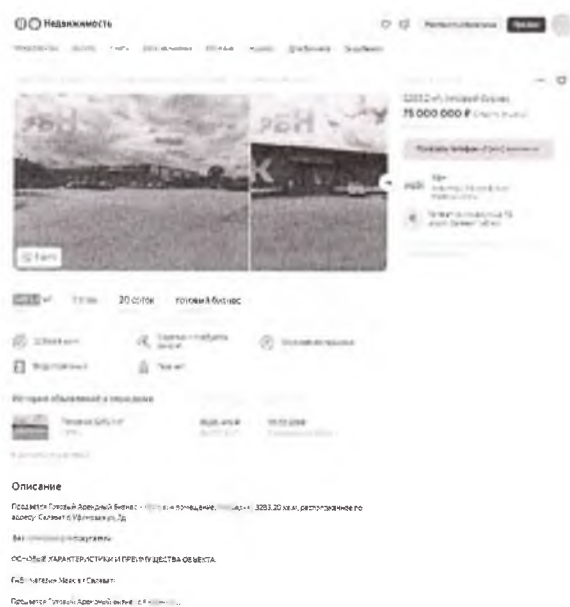
Помещение обеспечено всеми инженерными центральными коммуникациями. Предложение от собственника. Звоните!

Расположение

Салават, улица Ленина, 24А



<https://realty.ya.ru/offer/7567096026514090399/>



<https://realty.ya.ru/offer/8477050179170711411/>

Аналоги, использованные при расчете рыночной стоимости объекта оценки Доходным подходом

Аренда







300,4 м², помещение свободного назначения

120 160 ₽ в месяц

Без торга, объект готов к использованию, долгосрочная аренда

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

РБН
Агентство «Регион Бизнес Недвижимость»
185500-0-079

Салават, Бульвар Салавата Юмеева, 69А
Жд. ст. Салават, 340 км

300,4 м² 1 этаж свободное

Отделка – косметический ремонт

Ограждающая парковка

Вход отдельный

Панель

Описание

Сдается торговое помещение 300,4 кв.м в городе Салават, расположенное по адресу: Салават г, Салавата Юмеева Бульвар, 69А

БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА

Отличительные особенности помещения: на цокольном этаже в Торговом комплексе первая линия удобная транспортная и пешая доступность 20 метров от ...

Посмотреть фото

Агентство «Регион Бизнес Недвижимость»

Год основания 2015 372 объекта

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

Расположение

Салават, Бульвар Салавата Юмеева, 69А



<https://realty.ya.ru/offer/8477050153465314501/>

Avito Коммерческая недвижимость

Торговая площадь, 50 м²

16 500 ₽ в месяц

8 924 037-33-56

Спросите у арендодателя

Заранее узнайте!

Еще сравнить Торгуем сейчас

Когда можно посмотреть?

Комплекс на Мам. (декабрь 2019)
Земельный участок 2019

26 объектов недвижимости

Поднять/опустить карточку

Описание

В торговом комплексе «Сити-Сити» предлагается в аренду торговая площадь 50 м² в торговом центре.

- 1 этаж - торговые и офисные помещения
- 2 этаж - торговый центр "МФ"
- 3 этаж - торговый центр "МФ"
- установка на 50 м²
- подземный гараж, авто
- подземный гараж, авто
- высокий потолок
- парковка на 300 машин
- вход в торговый центр и магазин с 100 м², магазин с 100 м²

Подробности по телефону. Звоните в будни с 9:00 до 17:30.

Оздании

Торговый центр

Парковка на улице

История изменений: 02.06.2019, 02.06.2019

Оформить заявку

https://www.avito.ru/salavat/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_50_m_1966963026

Недвижимость

Новостройки Купить Снять Коммерческая Ипотека Журнал Для бизнеса За рубежом

500 м², торговое помещение

200 000 ₽ в месяц

Спросить у агента

НДС включен договорная аренда прямая аренда

+7 (965) 924-38-65

РБН Регион Бизнес Недвижимость

Салават, улица Губкина, 10А
зд.ст. Салават, 250 км

Планировка: 3 фото

Планировка: 3 фото

Планировка: 3 фото

500 м² 2 этаж торговое

Отделка — косметический ремонт

Вход отдельный

Охраняемая парковка нет

Описание

Описание

Сдается торговое помещение, площадью 500 м², расположенное по адресу: Салават, Губкина ул, 10А. Отличительные особенности:

- расположено в т.ц. "Березка" на оживленной улице города Салават;
- стабильный пешеходный и высокий автомобильный трафик (порядка 30 тысяч машин);

Подробности по телефону.

Агентство «Регион Бизнес Недвижимость»

Год основания 2015 372 объекта

Показать телефон +7 (965) 924-38-65

Расположение

Салават, улица Губкина, 10А

Республика Башкортостан, Салават, Северный ул. 10

История изменений: 02.06.2019, 02.06.2019

Оформить заявку

<https://realty.ya.ru/offer/3990693598821944395/>

**18.2. Приложение – Копии, Документы, представленные
заказчиком**



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.04.2024, поступившего на рассмотрение 16.04.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.04.2024г. № КУВИ-001/2024-107813398			
Кадастровый номер:		02:59:030210:324	

Номер кадастрового квартала:	02:59:030210
Дата присвоения кадастрового номера:	10.10.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 80:439:002:000000110:0000:20001 01.04.2010 Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Башкортостан, Салаватское отделение; Инвентарный номер 80:439:002:000000110:0002:20000; Условный номер 02-04-15/004/2011-541
Местоположение:	Республика Башкортостан, г. Салават, ул. Нуриманова, д. 36
Площадь, м2:	1093.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Торговый комплекс
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2009
Кадастровая стоимость, руб:	21949492.5
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:59:030210:245
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 2. План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Елисеев Андрей Анатольевич

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	 Филиал/отделение: Филиал РГАУ МФЦ в г. Салават Адрес: 453261, г. Салават, ул. Ленина, 11 Дата и время составления выписки: 18.04.2024 12:49 Наименование ИС ОГВ: ЕГРН ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Ниязметова Наталья Александровна Главный специалист сектора последующего контроля

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.04.2024г. № КУВИ-001/2024-107813398			
Кадастровый номер:		02:59:030210:324	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Елисеев Андрей Анатольевич, 08.04.1969, гор. Ишимбай БАССР, Российская Федерация, СНИЛС 112-076-196 16 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 80 14 №971032, выдан 23.05.2014, Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в г. Салават Республика Башкортостан, г.Салават, Ленина, д.52, кв.26
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 02-04-15/004/2011-541 09.03.2011 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 03305000-68, выдан 02.11.2010, Администрация городского округа город Салават РБ
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отпущении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		Филиал/отделение: Филиал РГАУ МФЦ в г. Салават Адрес: 453261, г. Салават, ул. Ленина, 11 Дата и время составления выписки: 18.04.2024 12:49 Наименование ИС ОГВ: ЕГРН
			Фото и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Инициалы, Фамилия Шеякметова Наталья Александровна Главный специалист сектора последующего контроля

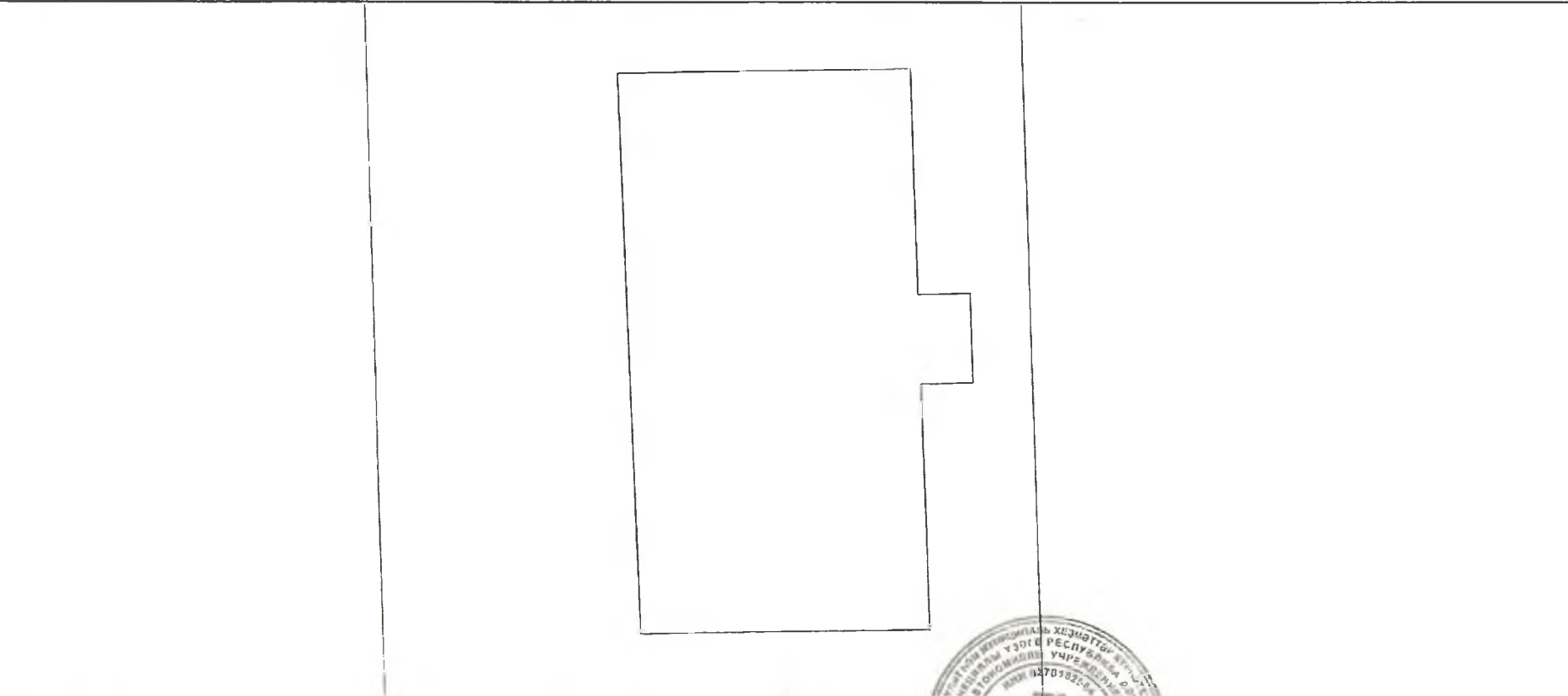
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.04.2024г. № КУВИ-001/2024-107813398			
Кадастровый номер:		02:59:030210:324	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

108

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		Филиал/подразделение: Филиал РГАУ МФЦ в г. Салават
	Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		Адрес: 453261, г. Салават, ул. Ленина, 11
	Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			Наименование ИС ОГВ: ЕГРН
				Инициалы, Фамилия: Метева Наталья Александровна
				Главный специалист сектора последующего контроля

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.04.2024г. № КУВИ-001/2024-107813398			
Кадастровый номер:		02:59:030210:324	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

Филиал/отделение: Филиал РГАУ МФЦ в г. Салават

Адрес: 453261, г. Салават, ул. Ленина, 11

Дата и время составления выписки: 18.04.2024 12:49

Наименование ИС ОГВ: ЕГРН

ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ:

Шаламетова Наталья Александровна

Главный специалист сектора последующего контроля

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Башкортостан

Дата выдачи:

"09" марта 2011 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 02.11.2010 №RU 03305000-68, выдавший орган: Администрация городского округа город Салават РБ

Субъект (субъекты) права: Елисеев Андрей Анатольевич, дата рождения 08.04.1969, место рождения: гор. Ишимбай Респ. Башкортостан, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 80 04 № 829328, выдан 03.02.2004 УВД г.Салавата Респ. Башкортостан, код подразделения 022-013; адрес постоянного места жительства: Россия, Республика Башкортостан, г.Салават, ул.Ленина, д.52, кв.26

Вид права: Собственность

Объект права: Торговый комплекс, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1093,6 кв. м, инв.№ 80:439:002:000000110:0002:20000, лит. А2, а1, адрес объекта: Республика Башкортостан, г.Салават, ул.Нуриманова, 36

Кадастровый (или условный) номер: 02-04-15/004/2011-541

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2011 года сделана запись регистрации № 02-04-15/004/2011-541

Регистратор

Сайранов А.М.



(Подпись)

04 А В 965903

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(тип объекта недвижимого имущества)

Дата 26.10.2009 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 80:439:002:000000110:0002:20000

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: Торговый комплекс

1.2. Адрес (местоположение) Республика Башкортостан, г. Салават, ул. Нуриманова, д. 36

Субъект Российской Федерации	Республика Башкортостан	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Салават
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нуриманова
Номер дома	36	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А2, а1	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь 1093.6, кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность: 1

количество этажей 1, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2010

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание:

1.10. Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Башкортостан
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации № 000415 от 24.10.2007 г.

Начальник
Салаватского отделения.

М.П.

(подпись)

(Асылгузин А. Б.)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание

(тип объекта недвижимого имущества)

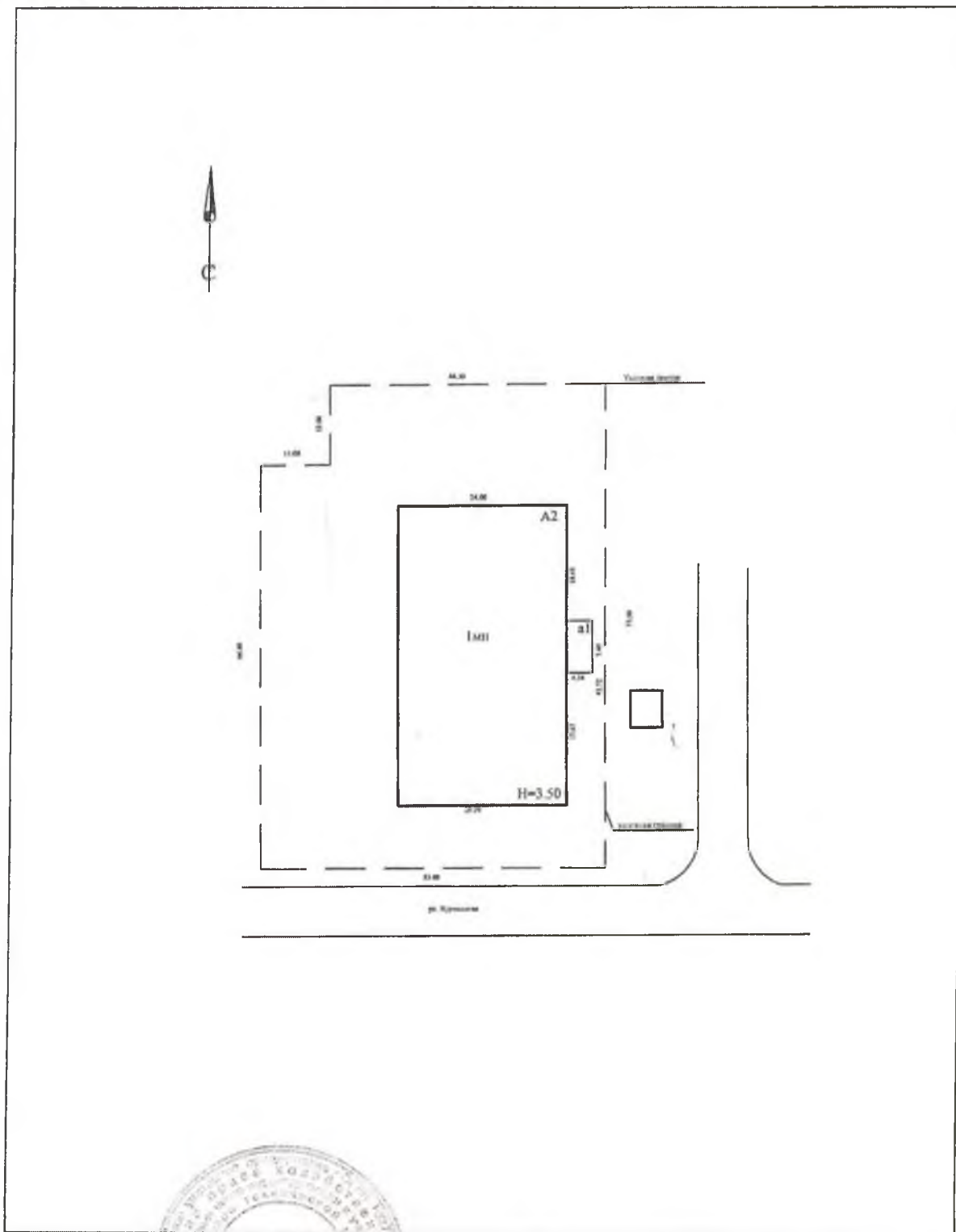
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

80:439:002:000000110:0002:20000

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Начальник
Салаватского отделения

М.П.

(подпись)

(А. Б. Асылгузин)



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-545-181902/23

«15» декабря 2023 года

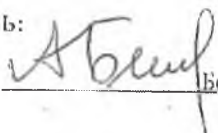
г. Стерлитамак

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Богданов Артем Петрович
Паспортные данные: 80 01, 7329989, УВД г. Салавата Респ. Башкортостан
Адрес регистрации: Республика Башкортостан, г. Салават, ул. Пушкина, д.2, корп. Б, кв. 1
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «12» января 2024 года по «11» января 2025 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (три миллиона) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 3000,00 (три тысячи) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 11.01.2024 года.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	ooolenida2014@ya.ru	svetlana.larionova@ingos.ru
телефонная связь:	89174377987	89170181284

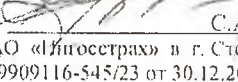
СТРАХОВАТЕЛЬ:

От Страхователя:


 Богданов А.П.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:


 С.А. Ларионова
 (Директор ООО СПАО «Ингосстрах» в г. Стерлитамак
 Доверенность № 9909116-545/23 от 30.12.2022 г.)


Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом даст право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 190 20 августа 2003г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 492451

Настоящий диплом выдан Богданову
Артему Петровичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 10 февраля 2003г. 24 июля 2003
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Башкирском
образовательного учреждения (подразделения) государственном университете
по программе Оценка
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 июля 2003
удостоверяет право (соответствие квалификации) Богданова
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Рекифор (директор)

Город

Уфа

год 2003

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032503-1

« 24 » декабря 20 21г

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности.

«Оценка недвижимости»

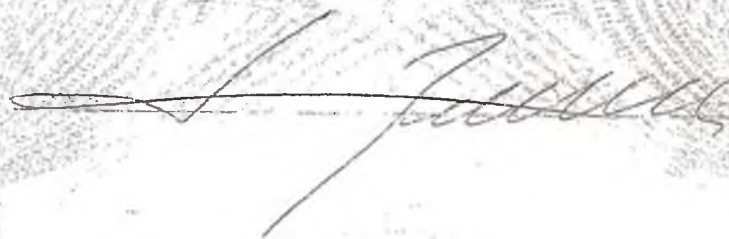
выдан

Богданову Артему Петровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » декабря 20 21г. № 232

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » декабря 20 24г.



СВОД

свободный
оценочный
департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» января 2022 г.

№1119

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

БОГДАНОВ АРТЁМ ПЕТРОВИЧ

Республика Башкортостан, г. Салават

Паспорт 8001 №329989, выдан УВД города Салавата Республики Башкортостан
13.11.2001 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»**



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 14.01.2022 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подается на возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



свободный
оценочный
департамент

Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)
ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

Богданову Артёму Петровичу

14.01.2022 г. № 8581-В/2022

На № _____ от _____

ВЫПИСКА
из реестра членов
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) подтверждает, что **Богданов Артём Петрович** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «14» января 2022года за регистрационным номером 1119.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
032503-1	24.12.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	24.12.2024	

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14.01.2022 г.
Дата составления выписки 14.01.2022 г.

Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



Е.В. Савченко

118

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-545-087873/23

«12» июля 2023 год

г. Стерлитамак

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Фемида» Республика Башкортостан, 453250, г.Салават, ул.Первомайская, д.21 ИНН 0266042400 Телефон: 89876233458.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «05» августа 2023 года по «04» августа 2024года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНКЛИЗА):	4.1.Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 20 000 000,00 (двадцать миллионов) рублей 00 копеек. 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 14 500,00 (четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «05» августа 2023 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «05» августа 2023года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – ooofermida2014@yandex.ru, со стороны Страховщика – svetlana.larionova@ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 89876233458, со стороны Страховщика – 8(3473)41-15-11, 89170481284.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Фемид»

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя:

/Г.С. Шапченко/

Филиал СПАО «Ингосстрах» в РБ

От Страховщика: /Ларионова С.А./

Директор ООО г. Стерлитамак СПАО «Ингосстрах» в РБ
Доверенность № 9909116-545/23 от 30.12.2022.

