

ОТЧЕТ № 18

**об оценке рыночной стоимости нежилого
помещения четвертого этажа 4-х этажного
нежилого строения, общей площадью 17,6 кв.м.
номер на поэтажном плане 104, расположенное по
адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа,
Советский район, проспект Салавата Юлаева,
д.59а, бокс 104**

Заказчик: Государственное унитарное предприятие ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Смирнова Елена Борисовна

Дата оценки: 26 июля 2019 г.

Дата составления отчета: 29 июля 2019 г.

г. Уфа - 2019 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании договора № 18 от 23.07.2018 г., оценщик произвел оценку рыночной стоимости нежилого помещения четвертого этажа 4-х этажного нежилого строения, общей площадью 17,6 кв.м., расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, проспект Салавата Юлаева, д.59а, бокс 104

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения – определение рыночной стоимости объектов оценки для реализации через аукцион.

Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1 (утв. приказом Правительства РФ № 297 от 20.05.2015 г.), ФСО № 2 (утв. приказом Правительства РФ № 298 от 20.05.2015 г.), ФСО № 3 (утв. приказом Правительства РФ № 299 от 20.05.2015 г.), ФСО № 7 (утв. приказом Правительства РФ № 611 от 25.09.2014 г.), ФСО № 9 (утв. Приказом Правительства РФ № 327 от 01.06.2015 г.), действующим законодательством РФ.

Развернутая характеристика оцениваемого объекта приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете. Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости объекта, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость за объект оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Подход к оценке	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %
Затратный подход	Не применялся	
Сравнительный подход	236 428,54	100
Доходный подход	Не применялся	0
Итоговая стоимость, руб.	236 000,00	100

**236 000 (Двести тридцать шесть тысяч) рублей 00 копеек,
в том числе НДС 20% 39 333,33 рублей.**

Согласно п. 26 ФСО 1, после проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с заданием на оценку итоговый результат рыночной стоимости оцениваемых объектов определен без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

Оценщик



Е. Б. Смирнова

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Номер отчета	18
Объект оценки, состав объекта оценки	Нежилое помещение четвертого этажа 4-х этажного нежилого строения, общей площадью 17,6 кв.м. Подробное описание объекта оценки приведено в п. 6 отчета.
Местоположение объекта:	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, проспект Салавата Юлаева, д.59а, бокс 104
Основание для проведения оценки:	Договор № 18 от 23.07.2018 г.
Цели и задачи проведения оценки: Предполагаемое использование результатов оценки:	Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения – определение рыночной стоимости объектов оценки для реализации через аукцион.
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата проведения оценки объекта оценки:	26 июля 2019 года
Дата составления отчета:	29 июля 2019 года
Срок проведения оценки:	26 июля 2019 - 29 июля 2019 года
Имущественные права на объект оценки:	Хозяйственное ведение. Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»
Документ, подтверждающий права собственности	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 28.07.2016 года, кадастровый номер 02:55:00609:323
Документ, содержащий технические характеристики объекта оценки	Технический паспорт нежилого помещения инвентарный номер 343619, составлен по состоянию на 24 июля 2008 года, выдан ГУП Центр учета инвентаризации и оценки недвижимости Республики Башкортостан
Первоначальная/остаточная балансовые стоимости объекта по состоянию на дату оценки, тыс. руб.	44 000,00
<i>Сведения о Заказчике оценки:</i>	
Организационно-правовая форма и полное наименование:	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», д.5/3, ИНН:0274100871
Юридический и фактический адреса:	РБ, г. Уфа, ул. Ленина, д.5/3
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) :	1040203922660
Дата присвоения ОГРН:	30.11.2004 г.,
<i>Сведения об Исполнителе:</i>	
Исполнитель	Индивидуальный предприниматель Смирнова Елена Борисовна, ИНН: № 027809715400, ОГРН 318028000069100 от 26 апреля 2018 года, выданный Межрайонной ИФНС №39 по Республике Башкортостан. 450097, РБ, г. Уфа, бульвар Хадии Давлетшиной, д.24/1, оф. 07

Таблица 1.1.1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, с учетом НДС.

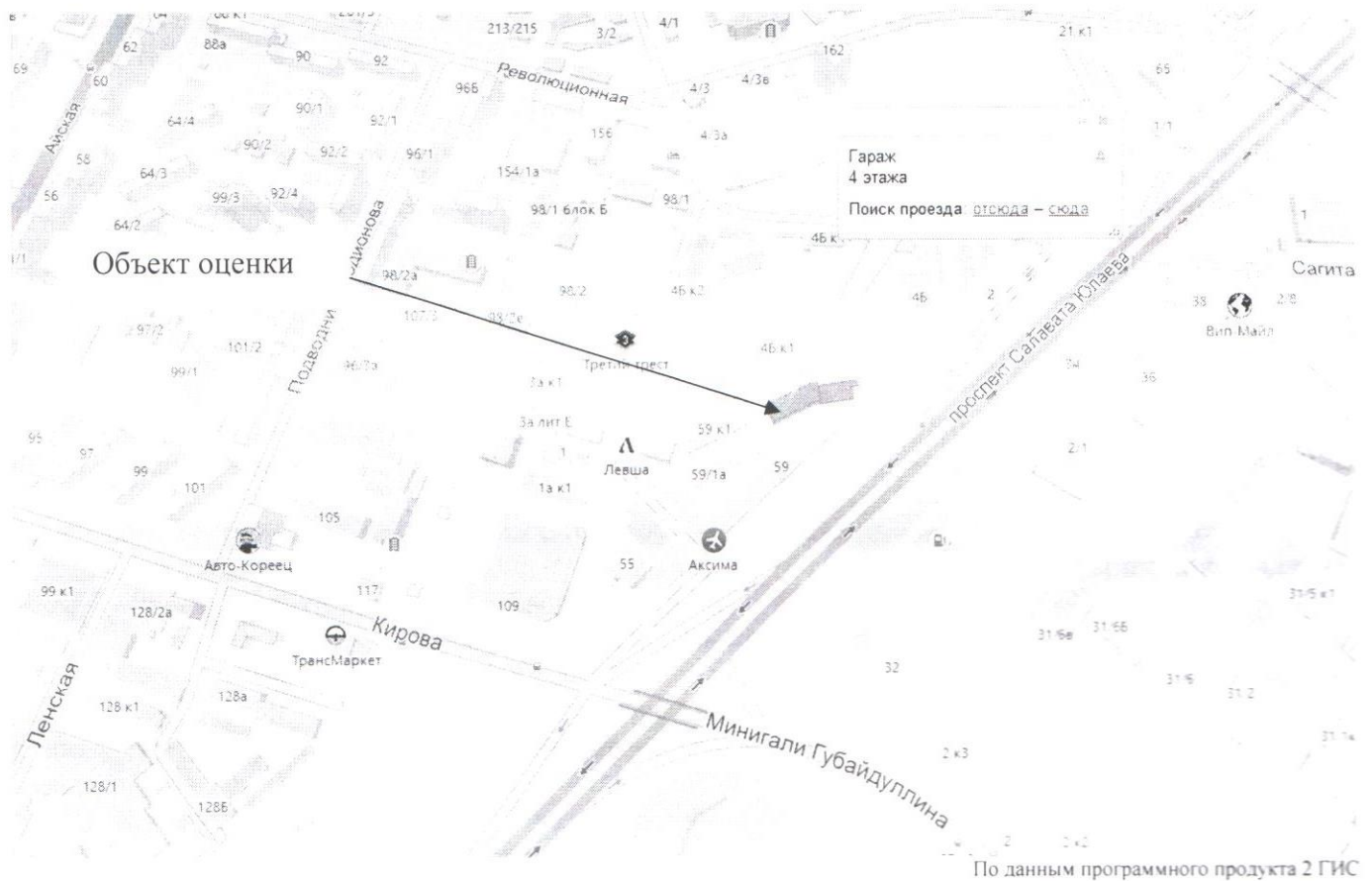
Название	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость округленно, руб.
Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, проспект Салавата Юлаева, д.59а, бокс 104	Не применялся	236 428,54	Не применялся	236 000,00

**236 000 (Двести тридцать шесть тысяч) рублей 00 копеек,
в том числе НДС 20% 39 333,33 рублей.**

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Схема расположения объекта оценки

Рис. 6.1.



Описание местоположения объекта оценки

Советский район — один из семи городских районов города Уфы, расположенный к северу от его исторической центральной части

Численность населения						
1959	1970	1979	1989	2002	2003	2004
89 620	↗192 091	↘142 380	↗196 425	↘172 589	↗173 381	↘173 098
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2013
↘171 115	↘168 285	↘166 105	↘164 724	↗164 955	↗173 383	↘173 280
2014	2015	2016	2017			
↗177 865	↘177 523	↗178 336	↘177 719			

Промышленность

- ОАО «Уфимский тепловозремонтный завод»,
- «Уфагаз» — филиал ОАО «Газ-сервис»,
- ОАО «УПО „Геофизприбор“»,
- ОАО «НПФ „Геофизика“»,
- ОАО «Уфимский завод микроэлектроники „Магнетрон“»,
- ОАО «УАП „Гидравлика“»,
- ОАО «УЗЭМИК»,

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В результате вышеизложенных расчетов получены следующие значения рыночной стоимости объекта оценки:

Таблица 10.1 Согласование результатов

Применяемый подход	Рыночная стоимость, руб.
Затратный	Не применялся
Сравнительный	236 000,00
Доходный	Не применялся

В данной работе были использован сравнительный подход оценки недвижимости.

При определении рыночной стоимости объекта экспертизы определяется наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции. Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект представлен в виде публичной оферты, при этом срок экспозиции объекта должен быть достаточным для привлечения покупателей. Разумность действия сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

ВЫВОД Итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения четвертого этажа 4-х этажного нежилого строения, общей площадью 17,6 кв.м., расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, проспект Салавата Юлаева, д.59а, бокс 104, на дату оценки, с учетом округления, составляет:

**236 000 (Двести тридцать шесть тысяч) рублей 00 копеек,
в том числе НДС 20% 39 333,33 рублей.**

Суждение оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов:

В рамках сравнительного подхода оценщик определил рыночную величину 1 кв.м. нежилых помещений седьмого этажа складского назначения.

Величина рыночной стоимости составила 13 433,33 рублей за кв.м. с НДС. По данным анализа рынка диапазон цен составил 2 542 - 162 602 рублей:

Данные результаты позволяют делать вывод, что сравнительный подход на активном рынке продажи недвижимости дает обоснованные значения.

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость:

В соответствии с п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

На настоящий момент отсутствуют какие-либо расчетные модели, позволяющие количественно учесть фактор неопределенности и рассчитать возможные границы интервала рыночной стоимости, в то же время в отдельных публикациях¹ указывается на наличие «внутреннего» разброса цен на недвижимости – до 30% вследствие того, что рынок недвижимости не является совершенным. Таким образом, для целей настоящего отчета границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки,

¹ How to Discredit Most Real Estate Appraisals in One Minute By Eugene Pasymowski, MAI Published in the TriState REALTORS® Commercial Alliance Newsletter Spring 2007, <http://www.tristaterca.com/tristaterca/>, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=12333&p=1>
Econometric Solutions for Real Estate Valuation Automated Valuation Models – Friend or Foe? By Eugene Pasymowski, MAI, RealStat®, Inc. (USA), <http://www.appraisalinstitute.org/ppc/abstract2.asp#ws11a>
<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=12333&p=3>

Фотографии объекта оценки

Внешний вид здания, входная группа



Фотографии внутренних помещений



