

## **ОТЧЕТ 09**

**об оценке рыночной стоимости  
нежилого помещения площадью 393,4 кв.м. на  
цокольном этаже 3-х этажного жилого дома, с  
кадастровым номером 02:31:110226:218, расположенного  
по адресу: Республика Башкортостан, Кармаскалинский  
район, с. Кармаскалы, ул. Рафикова, д.7**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** Индивидуальный предприниматель Смирнова Елена Борисовна

**Дата проведения оценки: 14 февраля 2020 г.**

**Дата составления отчета: 06 июня 2020 г.**





### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. Характеристика объекта оценки

**Таблица. Характеристика объекта оценки**

Местоположение объекта	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, с. Кармаскалы, ул. Рафикова, д.7
Описание окружения	Строящийся микрорайон. Окружение предприятия торговли, общепита, школа, детский сад, отделения банков и т.д
Транспортная доступность объекта	Хорошая. К объекту можно подъехать со стороны улицы Салавата Юлаева, 50 лет Победы. Маршруты общественного транспорта. Легковым автотранспортом
Наличие прилегающей территории, парковочных мест	Планируется
Особенности расположения в разрезе влияния на привлекательность объекта и на его вероятное использование	В целом, объект оценки имеет хорошее местоположение с удобными подъездными путями. Транспортную доступность и пешеходную проходимость к объекту оценки можно характеризовать как хорошую. Планировочные и конструктивные характеристики помещений позволяют их использовать в качестве объектов сервисного, торгового, офисного назначения.

Примечание. Данные о местоположении объекта оценки получены оценщиком при визуальном осмотре оцениваемого объекта.

#### 3.2. Состав прав на объект оценки

**Таблица. Информация о собственнике объекта оценки**

Субъект права	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН:0274100871, ОГРН: 1040203922660, дата гос. регистрации: 30.11.2004 г.
Вид права	Хозяйственное ведение

#### 3.3. Технические характеристики объекта оценки

**Таблица. Технические характеристики здания**

Адрес объекта оценки	Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, с. Кармаскалы, ул. Рафикова, д.7
Функциональное назначение:	Нежилое
Общая площадь, кв.м	393,4
Вид права на объект оценки	Хозяйственное ведение
Собственник	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН:0274100871, ОГРН: 1040203922660, дата гос. регистрации: 30.11.2004 г.
Вид права	Хозяйственное ведение
Технический паспорт	Технический паспорт нежилого помещения составлен по состоянию на 14 декабря 2009
Инвентарный номер	13844
Год постройки	2008

Этажность	3
Фундамент	Каменный ленточный
Стены	Кирпичные, 64 см, 40 см
Перекрытия	Железобетонные сборные плиты
Крыша, кровля	Металлическая
Полы	Бетонные
Двери	Пластиковые (ПВХ)
Окна	Пластиковые (ПВХ)
Отопление	АГВ
Электричество	Центральное
Водопровод	От центральной сети
Канализация	Центральная

Примечание. Описание приведено в соответствии с данными, полученными при визуальном осмотре оцениваемого объекта. (см Приложение ).

#### 3.4. Назначение и текущее использование объекта оценки

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Предполагаемое использование
Нежилые помещения цокольного этажа 3-х этажного жилого дома, кадастровый номер 02:31:110226:218	393,4	Не используется

#### 3.5. Состав площадей

По данным заказчика общая площадь нежилых помещений предполагаемых к реализации составляет 393,4 кв. м.

#### 3.6. Описание внутренней отделки

Наименование элементов	Описание внутренней отделки	Повреждения	Состояние
Полы	Бетонные	Видимых дефектов не обнаружено	Без отделки
Стены	Бетонные блоки	Видимых дефектов не обнаружено	Без отделки
Потолок	Бетонные перекрытия	Видимых дефектов не обнаружено	Без отделки
Проёмы дверные	Отсутствуют	Видимых дефектов не обнаружено	Отсутствуют
Проёмы оконные	Стеклопакеты	Видимых дефектов не обнаружено	Целостность стеклопакета не нарушена (состояние хорошее)
Отопление	Подведено	Исправное	Исправное
Водопровод	Подведено	Исправное	Исправное
Канализация	Подведено	Исправное	Исправное
Электроосвещение	Скрытая проводка	Исправная	Исправная



Наименование корректировки	Ед. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение		Респ. Башкортостан, Кармаскалинский район, с. Кармаскалы, ул. Рафикова, д.7	Башкортостан респ., с. Красная Горка, ул. Нуриманова, д.14	Башкортостан респ., с. Толбазы, ул. Ленина, д.76	Башкортостан респ., с. Архангельское, ул. Ульяновых, д.15/2
Цена продажи	руб./кв.м.	-	18 413,60	17 094,02	22 727,27
Площадь	кв.м	393,40	35,30	234,00	44,00
Условия рынка (время продажи)		14 февраля 2020 г.	27 февраля 2020	06 февраля 2020 г.	07 февраля 2020 г.
корректировка	в %		0,00%	0,00%	0,00%
корректировка	в руб.		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена			18 413,60	17 094,02	22 727,27
Скидка на торг			Предложение	Предложение	Предложение
корректировка	в %		-16,50%	-16,50%	-16,50%
корректировка	в руб.		-3038,24	-2820,51	-3750,00
скорректированная цена			15 375,36	14 273,51	18 977,27
Право собственности на недвижимость		Хозяйственное ведение	Собственность	Собственность	Собственность
корректировка			не производилась	не производилась	не производилась
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка			не производилась	не производилась	не производилась
Качественные и количественные корректировки					
Состояние отделки		Без отделки	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние
корректировка	в %		-9,00%	-21,00%	-21,00%
корректировка	в руб.		-1383,78	-2997,44	-3985,23
скорректированная цена			13 991,58	11 276,07	14 992,04
Конструктивное решение		Стены - панельные, перекрытия железобетонные	Стены - кирпичные/бетонные (капитальный объект)	Стены - кирпичные/бетонные (капитальный объект)	Стены - кирпичные/бетонные (капитальный объект)
корректировка	в %		0,00%	0,00%	0,00%
корректировка	в руб.		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена			13 991,58	11 276,07	14 992,04
Корректировка на площадь		393,40	35,30	234,00	44,00
корректировка	в %		-24,94%	-5,99%	-22,95%
корректировка	в руб.		-3489,71	-675,99	-3440,33
скорректированная цена			10 501,87	10 600,08	11 551,71
Корректировка на		Все	Все	Все	Все

инженерные сети									
Корректировка	в %		0,00%				0,00%		0,00%
Корректировка	в руб.		0,00				0,00		0,00
скорректированная цена			10 501,87				10 600,08		11 551,71
Этаж									
		Нежилые помещения цокольного этажа трехэтажного жилого здания (пом. №1-3)						второй	первый
корректировка	в %		-20,00%				-6,00%		-20,00%
корректировка	в руб.		-2100,37				-636,00		-2310,34
скорректированная цена			8 401,50				9 964,08		9 241,37
Физическое состояние здания		Хорошее					Хорошее		Хорошее
корректировка	в %		0,00%				0,00%		0,00%
корректировка	в руб.		0,00				0,00		0,00
скорректированная цена			8 401,50				9 964,08		9 241,37
Наличие отдельного входа		Есть					есть		есть
корректировка	в %		0,00%				0,00%		0,00%
корректировка	в руб.		0,00				0,00		0,00
скорректированная цена			8 401,50				9 964,08		9 241,37
Корректировка на расположение относительно красной линии		Внутриквартальное					Красная линия		Внутриквартальное
корректировка	в %		-20,00%				-20,00%		0,00%
корректировка	в руб.		-1680,30				-1992,82		0,00
скорректированная цена			6 721,20				7 971,26		9 241,37
Корректировка на назначение		Свободного назначения					Свободного назначения		Свободного назначения
корректировка	в %		0,00%				0,00%		0,00%
корректировка	в руб.		0,00				0,00		0,00
скорректированная цена			6 721,20				7 971,26		9 241,37
Корректировка на местонахождение		с. Кармаскалы. Райцентр					с. Толбазы, райцентр сельскохозяйственных районов		с. Архангельское, райцентр сельскохозяйственных районов
корректировка	в %		0,00%				0,00%		0,00%
корректировка	в руб.		0,00				0,00		0,00
скорректированная цена			6 721,20				7 971,26		9 241,37
Коэффициент вариации									
Суммарная			34 301,06				11692,40		13485,90
Расчет весовых коэффициентов									



корректировка, руб						
Доля корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок		0,341			0,266	0,393
Коэффициент ( 1/доля аналога в сумме корректировок)	9,24				3,76	2,54
Вес аналога ( деления коэффициента каждого аналога на сумму коэффициентов)		0,318			0,407	0,275
Расчетная величина стоимости, за кв.м., с НДС 20%	руб./кв. м			7 923,98		
Расчетная величина стоимости за весь объект, с НДС 20%	руб.			3 117 293,73		
Расчетная величина стоимости за весь объект, с НДС 20%, округл.	руб.			3 117 000,00		

## 8.

**ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ  
СТОИМОСТИ**

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

Таблица

Подход к оценке	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.	Удельный вес
Затратный подход	Не применялся	0%
Сравнительный подход	3 117 293,73	100%
Доходный подход	Не применялся	0%

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

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

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

Статьей 3 Закона об оценке установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке. Для каждого объекта, оборачивающегося на рынке, существует некоторый диапазон цен, по которым может быть совершена сделка, а Оценщик определяет наиболее вероятную величину из указанного диапазона. Важно понимать, что рыночная сделка может быть совершена по значениям, лежащим внутри рыночного диапазона цен.

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.

Рассчитаем возможные границы интервала итоговой стоимости на основании «Практических рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости», под редакцией Ильяна М.О. и Лебединского В.И. (Источник: [http://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovo-j-stoimosti\\_statya.pdf](http://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovo-j-stoimosti_statya.pdf)).

Оборачиваемость объектов (частота сделок) может быть охарактеризована как средняя. В качестве объекта оценки выступает коммерческая недвижимость среднего масштаба.

Развитость рынка может быть охарактеризована как низкая, т.к. объектом оценки в рамках настоящего отчета выступает объект недвижимости, расположенный в с. Кармаскалы Республики Башкортостан.

Качество информации, использованной в рамках доходного и сравнительного подходов к оценке может быть охарактеризовано как «среднее», т.к. в рамках указанных подходов использована рыночная информация о предложении объектов недвижимости коммерческого назначения. Значение критерия качества составит 1,0.

**Итоговый интервал рыночной стоимости в рамках доходного и сравнительного подходов составит:**



$$\pm 10\% * 1 = \pm 10\%$$

Рассчитаем верхние и нижние границы интервала рыночной стоимости для итоговых значений.

Таблица

	Помещение	Итоговое значение рыночной стоимости руб.	Нижняя граница итогового значения стоимости, руб.	Верхняя граница итогового значения стоимости, руб.
1	2	3	3*(1-10%)	3*(1+10%)
	Стоимость нежилого помещения	3 117 000,00	2 805 300,00	3 428 700,00

**ВЫВОД:** Итоговая рыночная стоимость нежилых помещений площадью 393,4 кв.м. на цокольном этаже 3-х этажного жилого дома расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, с. Кармаскалы, ул. Рафикова, д.7, на дату оценки, с учетом округления, составляет:

**3 117 000 (Три миллиона сто семнадцать тысяч) рублей,  
в том числе НДС 20 % 519 500,00 рублей**

Оценщик



Е. Б. Смирнова





**Внутренние помещения**

