



ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 20-448/1-Н

об определении рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 02:55:020216:1932, общей площадью 3 978,6 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Орджоникидзевский район, г. Уфа, ул. Блюхера, гостиница литер 1 на 40 мест

Дата оценки: 22.07.2020 г.

Дата составления отчета: 04.08.2020 г.

ЗАКАЗЧИК:

Государственное унитарное предприятие "Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан"

Реквизиты: ИНН: 0274100871, КПП: 027401001 от 30.11.2004 г., ОГРН: 1040203922660 от 30.11.2004 г.

Адрес (место нахождения): Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д. 5, корп. 3

ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ:

Закрытое акционерное общество «Эксперт-Оценка»

Республика Башкортостан, 450054 г. Уфа, Проспект Октября 82,

телефон (347) 2487-932, 2487-921, 2488-000, 2489-000.

ИНН 0276040473 ОГРН 1020202856410 (от 28.10.2002г.)

СРО НП «Партнерство РОО». Свидетельство № 081

e-mail: info@expert-o.ru, сайт: www.expert-o.ru

ОЦЕНЩИК:

Сарбашев Степан Захарович

Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков (РОО)

Регистрационный номер в реестре СРО – № 01000.

г. Уфа, 2020 г.

*Генеральному директору ГУП "ФЖС РБ"
Шигапову Р.М.*

Согласно Договору на предоставление услуг об оценке № 20/145=04 (20-448-Н) от 29.05.2020 г. и Задания на оценку № 1 от 09.06.2020 г. ЗАО «Эксперт-Оценка» произвело оценку рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 02:55:020216:1932, общей площадью 3 978,6 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Орджоникидзевский район, г. Уфа, ул. Блюхера, гостиница литер 1 на 40 мест.

Оценка недвижимости в совокупности со сложившимися физическими и экономическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием рынка проведена на – 22.07.2020 г.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721; со сводом стандартов оценки (ССО РОО 2015) Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденным 23.12.2015 на заседании Совета РОО, а также российскими методическими разработками, не противоречащими принципам оценки.

Характеристика имущества, анализ рынка, 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 и ограничений.

ЗАО «Эксперт-Оценка» не проводило как часть работы аудиторскую или иную финансовую проверку предоставленной Вами информации, используемой при расчете рыночной стоимости, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что

- итоговая величина округленной рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 02:55:020216:1932, общей площадью 3 978,6 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Орджоникидзевский район, г. Уфа, ул. Блюхера, гостиница литер 1 на 40 мест с учетом НДС (20%) составляет 39 390 000 (Тридцать девять миллионов триста девяносто тысяч) рублей, в том числе:

Объект оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость с НДС, руб.	В том числе, НДС (20%), руб.
Объект незавершенного строительства	02:55:020216:1932	3 978,6	Республика Башкортостан, Орджоникидзевский район, г. Уфа, ул. Блюхера, гостиница литер 1 на 40 мест	39 390 000	6 565 000

Отчет выполнен в повествовательной форме.

Основная информация и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, отражены в соответствующих частях и разделах отчета. В случае необходимости ЗАО «Эксперт-Оценка» могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать, Вам услуги.

С уважением,

Генеральный директор

Оценщик I категории

Сарбашев С.З.

Сарбашев С.З.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 2.1

Основание для проведения оценки	Договор № 20/145=04 (20-448-Н) от 29.05.2020 г. и Задание на оценку № 1 от 09.06.2020 г.				
Адрес	Республика Башкортостан, Орджоникидзевский район, г. Уфа, ул. Блюхера, гостиница литер 1 на 40 мест				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из составных частей, а также характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Объект незавершенного строительства, общей площадью 3 978,6 кв.м. (на основании Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2020/331393821 от 03.06.2020 г., Кадастрового паспорта № 02/16/1-30610 от 21.01.2016 г., Технического плана объекта незавершенного строительства (учетный номер техплана 84690) от 31.12.2015 г., Разрешения на строительство RU03308000-273-П от 15.04.2008 г.) (Полное описание количественных и качественных характеристик представлено в документах, передаваемых Оценщиком Заказчиком для проведения оценки, без учета прав на земельный участок).				
Собственник	Государственное унитарное предприятие "Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан"				
	ИНН: 0274100871, КПП: 027401001 от 30.11.2004 г., ОГРН: 1040203922660 от 30.11.2004 г. Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д. 5, корп. 3				
Цель и предполагаемое использование результата оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации через аукцион				
Оцениваемые права	Право собственности				
Вид определяемой стоимости	Рыночная				
Текущее использование	Не используется				
Вид наилучшего и наиболее эффективного использования	Административное здание, после завершения строительства				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
Объект незавершенного строительства, общей площадью 3 978,6 кв.м.					
	Рассматриваемый подход	Стоимость, руб.	Вес	Рыночная стоимость, руб.	
	Затратный	не применялся	0,00	не применялся	
	Сравнительный	39 387 861	1,00	39 387 861	
	Доходный	не применялся	0,00	не применялся	
	Итого рыночная стоимость, руб.		1,00	39 387 861	
	Рыночная стоимость с учетом округлений с НДС, руб.			39 390 000	
Итоговая величина стоимости объекта оценки					
Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что итоговая величина округленной рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 02:55:020216:1932, общей площадью 3 978,6 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Орджоникидзевский район, г. Уфа, ул. Блюхера, гостиница литер 1 на 40 мест с учетом НДС (20%) составляет 39 390 000 (Тридцать девять миллионов триста девяносто тысяч) рублей, в том числе:					
Объект оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость с НДС, руб.	В том числе, НДС (20%), руб.
Объект незавершенного строительства	02:55:020216:1932	3 978,6	Республика Башкортостан, Орджоникидзевский район, г. Уфа, ул. Блюхера, гостиница литер 1 на 40 мест	39 390 000	6 565 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта				

на объект оценки	основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (если таковые имеются)	обременение – Прочие ограничения (обременения), запрет на совершение действий по регистрации. Оценка проводилась без учета обременений.
------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.2. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр объекта оценки проведен 22.07.2020 г. в светлое время суток при естественном освещении без использования подъемного, диагностического и контрольно-измерительного оборудования.

Осмотр произведен Ильмуриным Валерием Ивановичем, который действовал на основании договора, заключенного с ЗАО «Эксперт-Оценка». Во время осмотра объекта оценки проводилась фотосъемка цифровой фотокамерой Panasonic DMS –FS40. Фотографии объекта оценки приводятся в отчете об оценке в разделе «Приложение».

4.3. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – объект незавершенного строительства (кадастровый номер 02:55:020216:1932), общей площадью 3 978,6 кв.м., расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Орджоникидзевский район, г. Уфа, ул. Блюхера, гостиница литер 1 на 40 мест.

Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта проведено на основании предоставленных Заказчиком документов.

Характеристика объектов оценки

Земельный участок

Таблица 4.3.1. Количественные и качественные характеристики земельного участка.

Земельный участок¹ кадастровый номер 02:55:020216:104	
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Блюхера, д. 3а
Имущественные права	Право краткосрочной аренды
Правоустанавливающие документы	Договор РБ 14-16 аренды земельного участка от 18.04.2016 г.
Правообладатель	Государственное унитарное предприятие "Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан"
	ИНН: 0274100871, КПП: 027401001 от 30.11.2004 г., ОГРН: 1040203922660 от 30.11.2004 г.
	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д. 5, корп. 3
Ограничения (обременения, сервитут), указанных прав	Нет данных
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения гостиниц
Текущее (фактическое) использование	Для размещения гостиниц
Кадастровый паспорт земельного участка	№ 02/16/1-263830 от 13.04.2016 г.
Кадастровый номер	02:55:020216:104
Кадастровая стоимость, руб.	29 940 438,95
УПКС, руб./кв.м.	3 777,97
Общая площадь земельного участка, кв.м.	7 925,0
Наличие коммунальных сетей	Электроснабжение, водоснабжение, канализация

¹ Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Транспортная доступность	Хорошая
Историческая и культурная значимость местности	Нет
Плотность застройки	Средняя
Сервитуты	Сведения Заказчиком оценки не предоставлены
Топография местности	Местность ровная, без оврагов и уклонов
Парковка	Отсутствует
Окружающая застройка	Преимущественно многоквартирные жилые дома, объекты торговли и социальной инфраструктуры

Форма земельного участка

Физический износ - не подвержен.

Функциональное устаревание – не подвержен.

Внешнее устаревание – обусловлено влиянием финансового кризиса на рынок недвижимости, которое происходит в основном за счет резкого снижения доступности свободных денег, кредитов и сворачивания инвестиционных программ банков и предприятий.

Объекты капитального строительства

Техническое описание конструктивных элементов зданий произведено на основании данных технического паспорта (представлены в Приложении), сведений, предоставленных Заказчиком. В табл. 4.3.2 приведено описание устранимого физического износа с использованием Правил оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р), утвержденных приказом Госгражданстроя при Госстрое СССР от 24.12.1986 г. № 446, согласно которому исходя из признаков износа определяется величина физического износа, его состояние и примерный состав работ.

Таблица 4.3.2. Описание количественных и качественных характеристик объекта капитального строительства.

Общая характеристика	Объект незавершенного строительства
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2020/331393821 от 03.06.2020 г.
Правообладатель	Государственное унитарное предприятие "Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан"
	ИНН: 0274100871, КПП: 027401001 от 30.11.2004 г., ОГРН: 1040203922660 от 30.11.2004 г.
	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д. 5, корп. 3

Функциональное назначение	Объект незавершенного строительства	
Кадастровый номер	02:55:020216:1932	
Общая площадь, кв.м.	3 978,6	
Строительный объем, м ³	Нет данных	
Площадь застройки, кв.м.	968,4	
Высота потолков, м.	Нет данных	
Качество строительства	Хорошее	
Год начала строительства	Разрешение на строительство RU03308000-273-П от 15.04.2008 г.	
Степень готовности объекта, %	61 ²	
Количество возведенных этажей	цоколь, 1,2,3	
Местоположение	Республика Башкортостан, Орджоникидзевский район, г. Уфа, ул. Блюхера, гостиница Литер 1 на 40 мест	
Транспортная доступность объекта	Хорошая, предусмотрен маршрут общественного транспорта "Блюхера"	
Тип и качество окружающей среды	Расположен в жилой зоне	
Балансовая стоимость, руб.	41 593 202,19	
Кадастровая стоимость, руб.	Нет данных	
Наличие инженерных коммуникаций	Центральное отопление	Произведена разводка, не в рабочем состоянии
	Электроосвещение	Произведена разводка, не в рабочем состоянии
	Телефон	Нет
	Водопровод	Произведена разводка, не в рабочем состоянии
	Горячее водоснабжение	Произведена разводка, не в рабочем состоянии
	Канализация	Произведена разводка, не в рабочем состоянии
Основные конструкции здания		
Конструкции	Описание	
Фундамент	Монолитный ж/бетонный	
Стены	Кирпичные (380 мм) с утеплителем минераловатными плитами (100 мм), облицованные керамогранитной плиткой	
Перекрытия	Монолитные железобетонные	
Кровля	Рулонная плоская (рулонное покрытие отсутствует на вертикальных элементах кровли)	
Внутренняя отделка		
Вид отделки	Описание	
Полы	Бетонные	
Двери	Отсутствуют	
Окна	Пластиковые	
Внутренняя отделка	Штукатурка	

В связи с долгим простоем здания в незавершенном состоянии, некоторые конструкции, элементы внутренней и наружной отделки, а так же разводка инженерных коммуникаций пришли в негодность и требуется их замена. Согласно шкале экспертных оценок³, данному состоянию соответствует состояние как «Условно-пригодное»:

Таблица 4.3.3

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, построенное и еще не эксплуатировавшееся, в отличном состоянии	0 - 5
Очень Хорошее	Бывшее в эксплуатации до 1/4 нормативного срока службы, полностью отремонтированное или реконструированное, в очень хорошем состоянии	10 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации более 1/4 нормативного срока службы, после капитального ремонта или реконструкции, в хорошем состоянии	20 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого текущего ремонта или замены отдельных кратковживущих конструктивных элементов	40-50

² На основании Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2020/331393821 от 03.06.2020 г.

³ шкала экспертных оценок приведена на сайте www.valnet.ru

Подобранные объекты-аналоги для объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Блюхера, гостиница литер 1 на 40 мест.

Таблица 8.2

Объект	Объект оценки	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4
Местонахождение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Блюхера, гостиница литер 1 на 40 мест	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Комсомольская, д. 17	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Пархоменко, д. 152	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, ул. Юрия Гагарина, д. 72/5	Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Красная, д. 62
Площадь строений, кв. м	3 978,60	1 749,00	6 859,70	705,00	5 015,90
Права на ОКС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Права на ЗУ, кв. м	право краткосрочной аренды	собственность	собственность	право аренды	право аренды
Тип объекта	отдельно стоящее административное здание	отдельно стоящее административное здание	отдельно стоящее административное здание	отдельно стоящее административное здание	отдельно стоящее административное здание
Стоимость предложения, руб.	подлежит определению	125 000 000	461 153 000	47 000 000	400 000 000
Стоимость предложения,		71 469	67 226	66 667	79 746
Условия рынка		предложение	предложение	предложение	предложение
Источник информации		https://www.zlato.ru/ba/complex/beskaya_nedvizhnost/obektoe-zhitiye-na-prozrakie-s-agentstvom-1086557667	https://www.zlato.ru/ba/complex/beskaya_nedvizhnost/prodan-po-polu-68597m1910628074	https://www.zlato.ru/ba/complex/beskaya_nedvizhnost/obektoe-zhitye-v-spravochno-705m1934472784	https://ufa.san.psk.ru/commetal/225952025/
Телефон для получения информации		89047350319	89027123411	89174677710	89816660352
Дата информации		26.05.2020	25.05.2020	21.05.2020	21.04.2020
Дата действия информации		22.07.2020 (актуально на дату оценки)	22.07.2020 (актуально на дату оценки)	22.07.2020 (актуально на дату оценки)	22.07.2020 (актуально на дату оценки)
Обременения	рассматривается без учета обременений	нет	нет	нет	нет
Капитальность строения	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Состояние Иное здание	условно-пригодное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Качество внутренней отделки	без отделки	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Наличие инженерных коммуникаций	нет	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Выход на красную линию	нет	есть	нет	нет	есть

Выбор единицы сравнения.

В качестве критерия сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. объекта, как наиболее распространенный вид единицы измерения на рынке недвижимости. Таким образом, корректировки проводились на стоимость 1 кв.м. объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости административного здания общей площадью 3 978,60 кв.м. сравнительным подходом.

Таблица 8.3.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4
Нежилое помещение	руб.	1 25 000 000	461 153 000	47 000 000	400 000 000
Стоимость объекта с НДС	руб.	1 749,00	6 859,70	705,00	5 015,90
Общая площадь	кв.м.	3 978,60			
Единица сравнения	руб./кв.м.	71 469	67 226	66 667	79 746
Цена за ед. общей площади	руб./кв.м.	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)			
Корректировки					
Имущественные права		ОКС - право собственности, ЗУ - право аренды	ОКС - право собственности, ЗУ - право собственности	ОКС - право собственности, ЗУ - право аренды	ОКС - право собственности, ЗУ - право аренды
Корректировка	%	-1,19%	-1,19%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	70 622	66 429	66 667	79 746
Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	70 622	66 429	66 667	79 746
Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки)		Рыночные	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка	%	-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	63 348	59 587	59 800	71 533
Условия рынка (дата предложения)		27.07.2020 (актуально на дату оценки)	27.07.2020 (актуально на дату оценки)	27.07.2020 (актуально на дату оценки)	27.07.2020 (актуально на дату оценки)
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	63 348	59 587	59 800	71 533
Местоположение		Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Блюхера, гостиница литер 1 на 40 мест	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Пархоменко, д. 152	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, ул. Юрия Гагарина, д. 72/5	Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Красина, д. 62
Микрорайон		Комсомольская-Зорге	Большой центр	Сипайлово	Большой центр
Стоимость 1 кв.м. офисно-торговой недвижимости	руб./кв.м.	79 027	87 698	75 036	87 698
Корректировка	%	0,00%	-9,89%	5,32%	-9,89%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	63 348	53 695	62 981	64 460
Физические характеристики:					
Тип объекта		отдельно стоящее административное здание	отдельно стоящее административное здание	отдельно стоящее административное здание	отдельно стоящее административное здание
Корректировка	%	нет	нет	нет	нет
Обременения		рассматривается без	нет	нет	нет

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3
Нежилое помещение		учета обременений	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 4
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен		капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Состояние. Износ здания		условно-пригодное	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка</i>	%		-23,08%	-23,08%	-23,08%
Наличие выхода на "красную" линию		нет	есть	нет	есть
<i>Корректировка</i>	%		-20,00%	0,00%	-20,00%
Качество внутренней отделки			данная поправка учитывается в степени готовности объекта		
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных коммуникаций			данная поправка учитывается в степени готовности объекта		
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на размер площади	кв.м.	3 978,60	1 749,00	6 859,70	5 015,90
Дивизион	кв.м.	>3000	1500-3000	>3000	>3000
<i>Корректировка</i>	%		-3,00%	0,00%	0,00%
Для выводов:					
Суммарная относительная корректировка, %	%		-46,08%	-23,08%	-43,08%
Скорректированная стоимость объекта	руб./кв.м.		34 159	41 304	38 370
Абсолютное итоговое значение корректировок			37 310	25 922	28 297
Весовой коэффициент		1,00	52,20	38,56	42,45
			0,25	0,25	0,25
Коэффициент вариации скорректированных цен		6,9	Совершенство скорректированных цен однородна. Коэффициент вариации до 33%		
Цена за ед. общей площади	руб./кв.м.	37 631			
Стоимость объекта с учетом НДС	руб.	149 720 301			
Стоимость затрат на завершение работ	руб.	110 332 440			
Стоимость объекта с учетом НДС	руб.	39 387 861			

Таблица 8.5.

Объект	Адрес	Площадь, кв.м.	Диапазон по справочнику, кв.м.	Коэффициент по Справочнику	Корректировка, %
Объект оценки	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Блюхера, гостиница литер 1 на 40 мест	3 978,60	>3000	1,00	-
Объект-аналог № 1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Комсомольская, д. 17	1 749,00	1500-3000	0,97	-3,00
Объект-аналог № 2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Пархоменко, д. 152	6 859,70	>3000	1,00	-0,00
Объект-аналог № 3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, ул. Юрия Гагарина, д. 72/5	705,0	500-1000	0,84	-16,00
Объект-аналог № 4	Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Красина, д. 62	5 015,90	>3000	1,00	0,00

• *Распределение весовых коэффициентов* - весовые коэффициенты распределены равномерно, так как подобранные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки и проведены все необходимые корректировки.

Стоимость затрат на завершение работ

Объектом оценки является объект незавершенного строительства. Заказчиком оценки был предоставлен расчет затрат на завершение работ по строительству объекта: "Гостиница литер 1 на 40 мест по ул. Блюхера в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан", где итоговая стоимость затрат на завершение работ составила 110 322 440 руб. (см. Приложение).

Таким образом, корректировка на стоимость затрат на завершение работ проводилась следующим образом:

- 149 720 301 руб. – 110 322 440% = 39 387 861 руб., где
- 149 720 301 руб. – стоимость объекта оценки, при степени готовности 100%;
- 110 322 440 руб. - итоговая стоимость затрат на завершение работ объекта оценки.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 02:55:020216:1932, общей площадью 3 978,6 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Орджоникидзевский район, г. Уфа, ул. Блюхера, гостиница литер 1 на 40 мест, полученная сравнительным подходом по состоянию на 22 июля 2020 года составляет 39 387 861 рубль с учетом НДС.



10 ПРИЛОЖЕНИЯ

Фотографии объекта оценки
Внешний вид



