

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 20-448/38-Н

рыночной стоимости нежилого помещения – гаражного бокса № 4-019, общей площадью 16,9 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Гафури, д. 118, а/к «Гафурийский», бокс 4-019
Кадастровый номер: 02:55:010222:449

Дата оценки: 15.12.2020 г.

Дата составления отчета: 16.12.2020 г.

ЗАКАЗЧИК:

Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»

ИНН 0274100871, ОГРН 1040203922660 от 30.11.2004 г.

450077, г. Уфа, ул. Ленина, 5/3

ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ:

Акционерное Общество «Эксперт-Оценка»

Республика Башкортостан, 450054 г. Уфа, Проспект Октября 82, офис 181

телефон (3472) 487-932, 487-921, 321-475, 323-661.

e-mail: info@expert-o.ru

сайт: www.expert-o.ru

ОЦЕНЩИК:

Газизова Светлана Викторовна

СРО «Ассоциация «Русское общество оценщиков», реестровый № 002066

г. Уфа, 2020 г.

На основании Договора №20/145=04 (20-448-Н) от 29.05.2020 на предоставление оценочных услуг и заявки на оценку № 38 от 18.11.2020 АО «Эксперт-Оценка» произвело оценку рыночной стоимости нежилого помещения – гаражного бокса № 4-019, общей площадью 16,9 кв.м. (кадастровый номер: 02:55:010222:449), расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Гафури, д. 118, а/к «Гафурийский», бокс 4-019

Оценка недвижимости в совокупности со сложившимися физическими и экономическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием рынка проведена на 24.11.2020 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)», утвержденным приказом минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, 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.

АО «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 рыночной стоимости нежилого помещения – гаражного бокса № 4-019, общей площадью 16,9 кв.м. (кадастровый номер: 02:55:010222:449), расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Гафури, д. 118, а/к «Гафурийский», бокс 4-019, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений по состоянию на 15 декабря 2020 года составляет с учетом НДС 310 000 (Триста десять тысяч) рублей.

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

Благодарим за возможность оказать, Вам услуги.

С уважением генеральный директор

АО «Эксперт-Оценка»

Оценщик



С. З. Сарбашев
С. В. Газизова

Установление данных об обременениях на объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (если таковые имеются)	Проведено. На основании предоставленных документов (Выписки из ЕГРН) прочие ограничения (обременения)
--	--	--

4.2. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр объекта оценки проведен 24.11.2020 г. в светлое время суток при естественном освещении без использования подъемного, диагностического и контрольно-измерительного оборудования.

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 представляет собой нежилое помещение – гаражный бокс, общей площадью 16,9 м², этаж: 4, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Гафури, д. 118, а/к «Гафурийский», бокс 4-019. Кадастровый номер объекта оценки: 02:55:010222:449.

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

Характеристика объекта оценки

Техническое описание конструктивных элементов здания (первичного объекта) произведено на основании данных технического паспорта (представлен в Приложении), сведений, предоставленных Заказчиком и визуального осмотра.

Описание объекта капитального строительства

Техническое описание конструктивных элементов здания произведено на основании данных технического паспорта (представлен в Приложении), сведений, предоставленных Заказчиком и визуального осмотра.

Таблица 4.3.2.

Идентификация объекта оценки	
Полный адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Гафури, д. 118, а/к «Гафурийский», бокс 4-019
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное на 4-ом этаже, гаражный бокс № 4-019.
Площадь помещений, м ²	16,9
Этаж/этажность	4/4
Описание первичного объекта недвижимости	
Общая площадь, м ²	Нет данных
Этажность	4
Строительный объем, м ³	Нет данных
Год постройки	1997

Описание конструктивных элементов здания	
Фундамент	Ж/бетонные блоки
Стены и перегородки	Ж/бетонные блоки 50 см
Перекрытия	Ж/бетонные
Водоснабжение	+
Отопление	+
Электроосвещение	+ (проводка скрытая)
Канализация	+
Вентиляция	Есть
Прочие работы	Разные
Описание вторичного объекта недвижимости (объекта оценки)	
Объект оценки	Нежилое помещение, этаж: 4, номер на поэтажном плане: бокс 4-019
Текущее использование	Гаражный бокс
Общая площадь, м ²	16,9
Этаж	4
Имущественные права	Хозяйственное ведение
Обладатель указанных прав	ГУП «ФЖС РБ» ИНН 0274100871, ОГРН 1040203922660 от 30.11.2004 г. 450077, г. Уфа, ул. Ленина, 5/3
Наличие обременений	Прочие ограничение (обременения)
Внутренняя отделка/состояние	Без отделки
Физическое состояние помещений	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению
Обеспеченность связью и коммунальными услугами/ состояние	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение

Состояние здания определено экспертным методом, как «хорошее», на основании ниже приведенной таблицы¹ 4.3.3:

Таблица 4.3.3

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Экспертный метод – определение количественных и качественных характеристик, показателей, экономических величин, явлений на основе суждений специалиста-эксперта или самого оценщика².

Признаков функционального и экономического устаревания не выявлено.

4.4. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект расположен по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Гафури, д. 118, а/к «Гафурийский», бокс 4-019.

¹ шкала экспертных оценок приведена на сайте <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

² А.Б. Борисов Большой экономический словарь, М.: Книжный мир, 2001

Выбор объектов аналогов:

Таблица 8.1.

Объект	Предложение № 1		Предложение № 2		Предложение № 3	
	Объект оценки	Гаражный бокс	Гаражный бокс	Гаражный бокс	Гаражный бокс	Гаражный бокс
Местонахождение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Гафури, д. 118, а/к "Гафурийский", бокс 4-019	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Гафури, д. 118	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Гафури, д. 118	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Гафури, д. 118	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Гафури, д. 118	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Гафури, д. 118
Площадь, кв.м.	16,90	17,00	18,00	18,00	18,00	18,00
Права на ОКС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип объекта	Нежилое помещение-гаражный бокс	нежилое помещение-гаражный бокс	нежилое помещение-гаражный бокс	нежилое помещение-гаражный бокс	нежилое помещение-гаражный бокс	нежилое помещение-гаражный бокс
Стоимость предложения, руб.	подлежит определению	320 000	360 000	360 000	390 000	390 000
Стоимость предложения, руб./кв.м.		18 824	20 000	20 000	21 667	21 667
Условия рынка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Источник информации		https://www.avito.ru/ufa/garazhi-i-mashinomesta/garazh-17-m-2046-985862	https://onreal.ru/ufa/купit-garazh/29198776	https://multilisting.su/g-ufa/s-vehicle-garage/brick/3653018-0-m-390000-rub-ul-ga	https://multilisting.su/g-ufa/s-vehicle-garage/brick/3653018-0-m-390000-rub-ul-ga	https://multilisting.su/g-ufa/s-vehicle-garage/brick/3653018-0-m-390000-rub-ul-ga
Телефон для получения информации		89170474754	89639080674	89639080674	89270868788	89270868788
Дата информации		09.12.2020	17.11.2020	17.11.2020	05.11.2020	05.11.2020
Дата действия информации		15.12.2020 (актуально на дату оценки)	15.12.2020 (актуально на дату оценки)	15.12.2020 (актуально на дату оценки)	15.12.2020 (актуально на дату оценки)	15.12.2020 (актуально на дату оценки)
Этаж/этажность	4/4	2/4	3/4	3/4	1/4	1/4
Обременения	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Капитальность строения	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Состояние. Износ здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Качество внутренней отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Наличие инженерных коммуникаций	имеется (электроосвещение, отопление)	имеется (электроосвещение, отопление)	имеется (электроосвещение, отопление)	имеется (электроосвещение, отопление)	имеется (электроосвещение, отопление)	имеется (электроосвещение, отопление)
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая

Выбор единицы сравнения.

В качестве критерия сравнения выбрана стоимость 1 м² объекта, как наиболее распространенный вид единицы измерения на рынке недвижимости. Таким образом, корректировки проводились на стоимость 1 м² объектов-аналогов.



ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА

Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом.

Таблица 8.2.

Элемент сравнения	Единица измер.	Таблица корректировок		
		Оцениваемый	Предложение № 1	Предложение № 2
Нежилое помещение	измер.		Предложение № 1	Предложение № 2
Стоимость объекта	руб.		320 000	360 000
Общая площадь	кв.м.	16,90	17,00	18,00
Единица сравнения				
Цена за ед. общей площади	руб./кв.м.		18 824	20 000
Имущественные права			собственность	собственность
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		18 824	20 000
Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки)			Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка</i>	руб.		0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		18 824	20 000
Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки)			цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка</i>	%		-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		17 318	18 400
Условия рынка (дата предложения)			15.12.2020 (актуально на дату оценки)	15.12.2020 (актуально на дату оценки)
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		17 318	18 400
Местоположение		Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Гафури, д. 118, а/к "Гафурийский", бокс 4-019	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Гафури, д. 118	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Гафури, д. 118
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		17 318	18 400
Физические характеристики:				
Тип объекта		Нежилое помещение- гаражный бокс	нежилое помещение- гаражный бокс	нежилое помещение- гаражный бокс
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Единица измер.	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
			Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3
Нежилое помещение		нет	нет	нет	нет
Обременения					
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен		капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Этаж/этажность		4/4	2/4	3/4	1/4
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Состояние. Износ здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Качество внутренней отделки		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных коммуникаций		имеется (электроосвещение, отопление)	имеется (электроосвещение, отопление)	имеется (электроосвещение, отопление)	имеется (электроосвещение, отопление)
<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		16,90	17,00	18,00	18,00
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная относительная корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта	руб./кв.м.		17 318	18 400	19 933
в % от первонач. Величины			-8,00	-8,00	-8,00
Весовой коэффициент		1,00	1/3	1/3	1/3
Цена за ед. общей площади	руб./кв.м.	18 538			
Коэффициент вариации скорректированных цен		17,9	Совокупность скорректированных цен однородна. Коэффициент вариации до 33%		
Рыночная стоимость объекта с учетом НДС	руб.	313 285			
Округленная рыночная стоимость объекта с учетом НДС	руб.	310 000			

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1. Описание процедуры согласования результатов оценки

Стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$A1 * C1 + A2 * C2 + A3 * C3, \text{ где}$$

A1, A2, A3 – весовые коэффициенты;

C1, C2, C3 – стоимость по использованным подходам.

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

Объект недвижимости, рассматриваемый в данном отчёте, оценивается для определения его обоснованной рыночной стоимости.

При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались количеством информации имеющейся по каждому подходу.

Отказ от применения доходного подхода описан в разделе 7.2 настоящего отчета.

Сравнительный подход отражает стоимость объекта оценки, которая сложилась на рынке в зависимости от месторасположения, состояния и функционального назначения объекта. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были включены в реестр на продажу. В связи с тем, что на рынке имеется достаточное количество информации о недавних предложениях о продажах объектов, аналогичных оцениваемому зданию, возможных для сравнения с оцениваемым объектом, данному подходу присваивается удельный вес, равный – 1,00 (100%).

Отказ от применения доходного подхода описан в разделе 7.2 настоящего отчета.

Таблица 9.1.1

Рыночная стоимость объектов недвижимости			
Рассматриваемый подход	Стоимость, руб.	Вес	Рыночная стоимость, руб.
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	313 285	1,00	313 285
Доходный	не применялся	-	
Итого рыночная стоимость		1,00	313 285
Рыночная стоимость с учетом округлений, руб., с учетом НДС			310 000

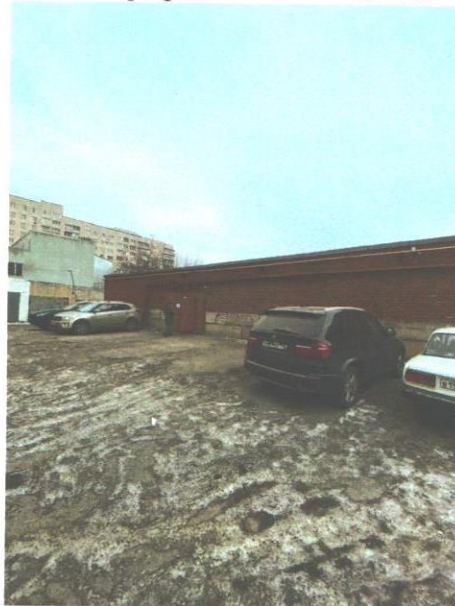
9.2. Анализ расхождения существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами

Расчет рыночной стоимости объекта оценки производился одним подходом. Расхождения не рассматриваются.

9.3. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения – гаражного бокса № 4-019, общей площадью 16,9 кв.м. (кадастровый номер: 02:55:010222:449), расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Гафури, д. 118, а/к «Гафурийский», бокс 4-019, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений по состоянию на 15 декабря 2020 года составляет с учетом НДС 310 000 (Триста десять тысяч) рублей.

Фотографии объекта оценки



Фотографии объекта оценки



Фотографии объекта оценки

