

ОТЧЕТ №СП/АБ-20/21-23 ОТ 19.10.2021 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. УФА, УЛ.  
ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ, Д. 27, МАШИНО-МЕСТО № 2**

**Заказчик:**

ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»

**Исполнитель:**

ООО «АПХИЛЛ»

## 1.4. Основные факты и выводы<sup>4</sup>

<b>Объект оценки:</b>	Недвижимое имущество
<b>Состав объекта оценки:</b>	Машино-место № 2, этаж: подвал № 6/н, площадью 44,6 кв. м, кадастровый номер 02:55:030183:2475, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место № 2
<b>Правообладатель:</b>	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»
<b>Имущественные права на Объект оценки:</b>	Хозяйственное ведение
<b>Ограничения (обременения) объекта оценки:</b>	Не зарегистрировано
<b>Дата осмотра Объекта оценки:</b>	18.10.2021 г.
<b>Дата составления Отчёта:</b>	19.10.2021 г.
<b>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:</b>	Договор №20/357=04 от 06.11.2020 г.
<b>Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:</b>	606 718,27 руб.
<b>Ограничения и пределы применения полученного результата:</b>	В соответствии с ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (часть вторая в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ) Об оценочной деятельности в Российской Федерации, «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»
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иных организациях и специалистах:</b>	Организации и специалисты не привлекались
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:</b>	Не применялся
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода, руб. с учетом НДС:</b>	880 562 (Восемьсот восемьдесят тысяч пятьсот шестьдесят два) руб.
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:</b>	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта на дату оценки, руб. с учетом НДС:</b>	<b>881 000 (Восемьсот восемьдесят одна тысяча) руб.</b>

**М. А. Биричев**

**Оценщик, Руководитель проектов по оценке**

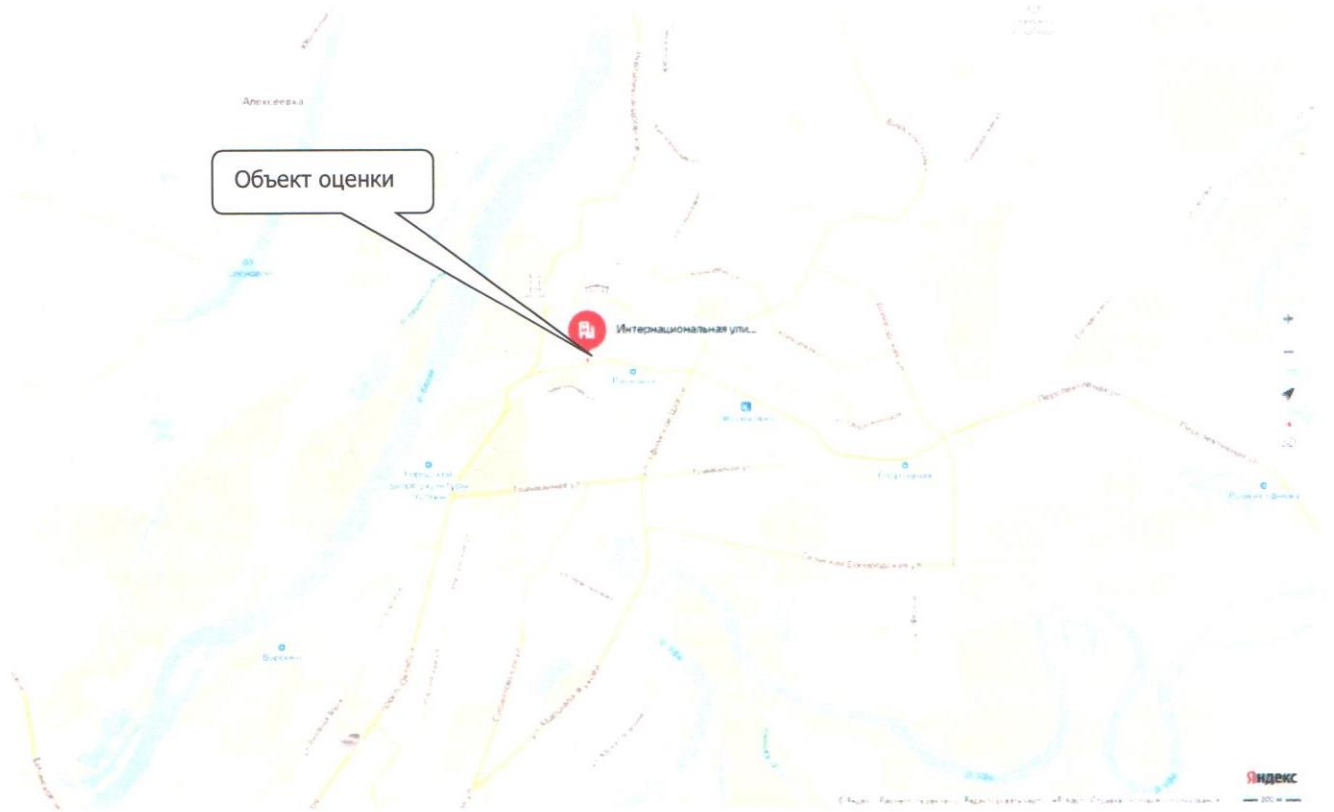
**Г.А. Колосов**

**Руководитель обособленного подразделения**

**Доверенность № 10/21 от 04.05.2021 г.**

<sup>4</sup> п. 8(а) ФСО №3

**Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки**



Источник: [www.maps.yandex.ru](http://www.maps.yandex.ru)

Локальное расположение объекта недвижимого имущества показано на рисунке 3.3.

**Рисунок 3.3. Расположение Объекта оценки в микрорайоне**



Источник: [www.yandex.ru/maps/](http://www.yandex.ru/maps/)

На основании изложенной информации составлена характеристика местоположения Объекта оценки, представленная в таблице ниже.

**Таблица 3.2. Местоположение/окружение Объекта оценки**

Показатель	Характеристика
Адрес Объекта оценки	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место № 2
Ближайшая остановка общественного транспорта	«Магазин Автолюбитель»
Удаленность от остановки	0,2 км
Экологическая обстановка в районе	Хорошая
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя
Прилегающая транспортная магистраль	ул. Интернациональная
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая
Престижность района	Средняя
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Жилая многоэтажная, административно-социальная
Наличие зеленых насаждений	Есть
Наличие объектов социально-бытовой сферы	Присутствуют
Прочие особенности местоположения	-

*Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»*

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных моментов, способных снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени при условии его текущего использования.

### 3.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки, имущественные права и наличие обременений<sup>6</sup>

**Таблица 3.3. Характеристика прав на Объект оценки**

Показатель	Объект оценки
Вид права	Хозяйственное ведение
Кадастровый (или условный) номер	02:55:030183:2475
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 10.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-119347100
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Правообладатель	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»

*Источник: данные Заказчика*

**Таблица 3.4. Технические характеристики Объекта оценки**

Показатель	Характеристика
Год постройки	2002
Этаж расположения	Подвал № 6/н
Общее техническое состояние объекта	Хорошее
Количество размещаемых транспортных средств	2
Общая площадь, кв. м	44,6
<b>Внутреннее инженерное оборудование</b>	
Отопление	Присутствует
Водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Электроосвещение	Присутствует
Вентиляция	Присутствует
Системы безопасности	Охранно-пожарная

*Источник: исследование ООО «Апхилл»*

<sup>6</sup> ст. 11 №135-ФЗ, п. 8(е) ФСО №3

Далее представлены фотографии Объекта оценки. Осмотр Объекта оценки был произведен 18.10.2021г

### 3.5. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.3. Въезд в здание паркинга



Фотография 3.4. Общий вид помещения здания



Фотография 3.5. Общий вид помещения здания



Фотография 3.6. Общий вид помещения здания



Фотография 3.7. Оцениваемое машино-место №2

#### 4.4.2. Рынок гаражей и паркингов в Уфе

Гендиректор Сети агентств недвижимости САН «Эксперт» Елена Андреева представила очередной аналитический отчет по состоянию рынка гаражей и паркингов в Уфе.

Ее выводы неутешительны для уфимских автовладельцев: «Число различного вида машиномест в нашем городе продолжает расти незначительными темпами. Все большей становится разница между количеством автомобилей и машиномест, обеспеченность машиноместами для постоянного хранения продолжает сокращаться: с 60% в 1996 году до 10-14% на сегодня.

Число строящихся многоэтажных паркингов никак не догонит прирост автомобилей в городе. Значительную долю парковочных мест составляют индивидуальные типовые гаражи и открытые автостоянки. Паркинги в Уфе присутствуют в основном в районах новых застроек. В старых районах с исторической застройкой их просто нет.

Из всех мест хранения 65% составляют ИТГ, 29,8% – открытые автостоянки и менее 5% – паркинги (расчет приблизительный). При этом количество ИТГ (индивидуальных гаражей) сейчас резко сокращается, так как администрация города Уфы с 2015 года начала их массовый снос.

Согласно зарубежной статистике, вместимость паркингов должна составлять 5-8% от количества машин, зарегистрированных в городе. Но там большинство жителей проживает в загородных домах и в город приезжают лишь на работу.

Причинами недостаточного количества строящихся паркингов являются:

- Существующее соотношение цен автомобиля и гаража. По западноевропейским меркам стоимость гаража должна составлять примерно 30-40% от стоимости автомобиля. Исходя из анализа ценовых характеристик предложения легкового автотранспорта и гаражей, для нашего города это соотношение значительно превышает данный уровень.
- Длительные сроки окупаемости проектов строительства паркингов. Зачастую возведение паркинга для крупных строительных компаний является «навязанным».

**Диапазоны ценовых предложений по гаражам и паркингам** в г. Уфа представлены в таблице ниже. Цены приводятся в тыс. руб.

Представленные данные исчисляются за объект (гаражный бокс или парковочное место), так как размеры всех боксов и паркингов относительно стандартные и составляют 18-20 кв.м. Для боксов или парковочных мест слишком маленьких или больших площадей стоит применять поправочные корректировки.

Показатель	Центр, З.Роща	Проспект, Сипайлово	Черниковка, Дема	Инорс Затон, прочее	Среднее по городу
Диапазон цены бокса	300-980	280 - 750	130-550	230-600	312
Диапазон цен паркинга придомового	450-800	340 - 750	Недостаточно данных	300-450	470
Средняя цена бокса	450	320	290	350	
Средняя цена паркинга	600	410	нет	420	
Бизнес+ и элитное жилье	600-950	450 - 800	нет	нет	

#### 4.5. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:



## РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1. Согласование результатов<sup>23</sup>

В рамках выполнения настоящей оценки Исполнитель применил только сравнительный подход, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной выборке объектов недвижимости, поэтому сравнительному подходу присваивается удельный вес в размере 100%.

### 8.2. Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемым. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объектов оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся, на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

### 8.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

**Таблица 8.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки**

Подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес подхода, %	Рыночная стоимость, руб.
Затратный подход	0	0%	0
Сравнительный подход	880 562	100%	880 562
Доходный подход	0	0%	0
<b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>			<b>880 562</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления, руб. с НДС</b>			<b>881 000</b>

*Источник: расчеты ООО «Апхилл»*

Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости составляет, с учетом НДС:

**881 000 (Восемьсот восемьдесят одна тысяча) руб.**



