

ОТЧЕТ №СП/АБ-20/21-24 ОТ 19.10.2021 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. УФА, УЛ.
ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ, Д. 27, МАШИНО-МЕСТО № 3**

Заказчик:

ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

1.4. Основные факты и выводы⁴

Объект оценки:	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки:	Машино-место № 3, этаж: подвал № 6/н, площадью 50,0 кв. м, кадастровый номер 02:55:030183:2476, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место № 3
Правообладатель:	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»
Имущественные права на Объект оценки:	Хозяйственное ведение
Ограничения (обременения) объекта оценки:	Не зарегистрировано
Дата осмотра Объекта оценки:	18.10.2021 г.
Дата составления Отчёта:	19.10.2021 г.
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки:	Договор №20/357=04 от 06.11.2020 г.
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	680 480,25 руб.
Ограничения и пределы применения полученного результата:	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»
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иных организациях и специалистах:	Организации и специалисты не привлекались
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:	Не применялся
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода, руб. с учетом НДС:	957 961 (Девятьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот шестьдесят один) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта на дату оценки, руб. с учетом НДС:	958 000 (Девятьсот пятьдесят восемь тысяч) руб.

М. А. Биричев

Оценщик, Руководитель проектов по оценке

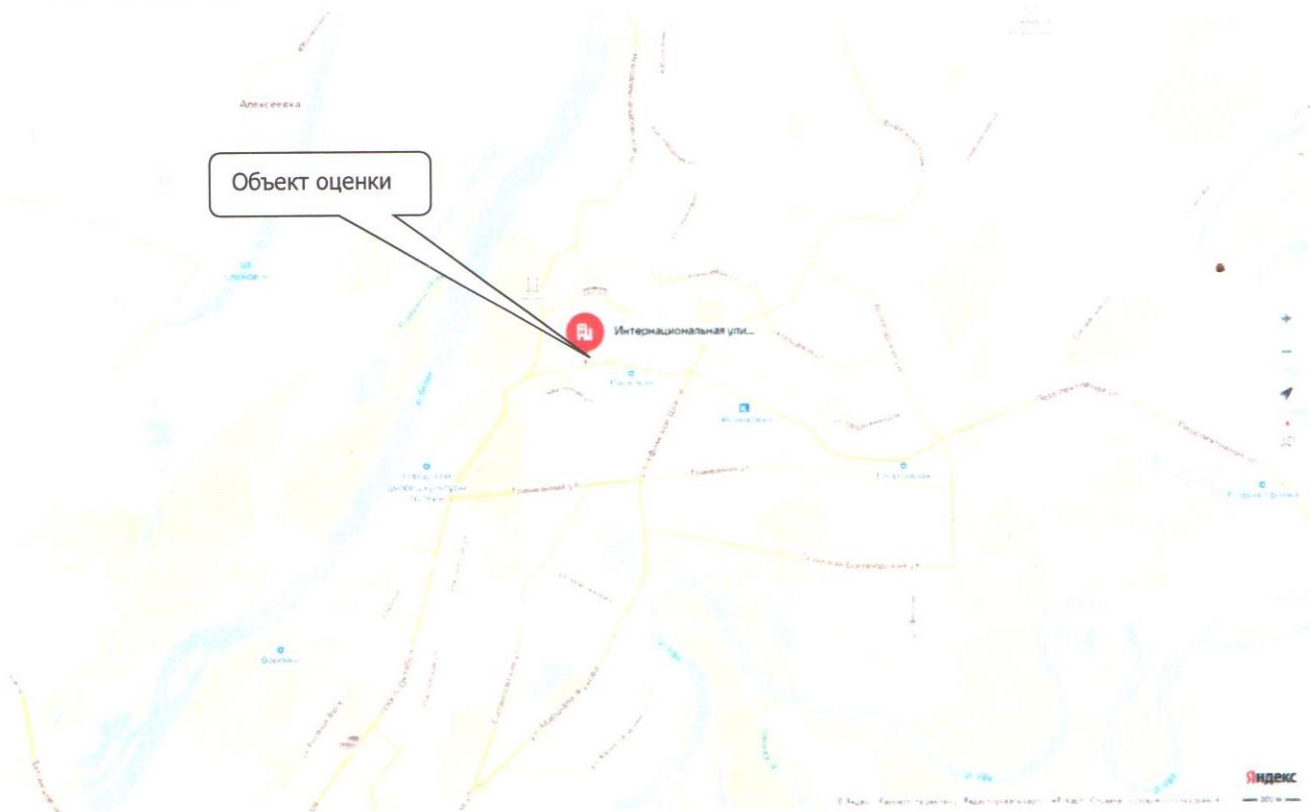
Г.А. Колосов

Руководитель обособленного подразделения

Доверенность № 10/21 от 04.05.2021 г.

⁴ п. 8(а) ФСО №3

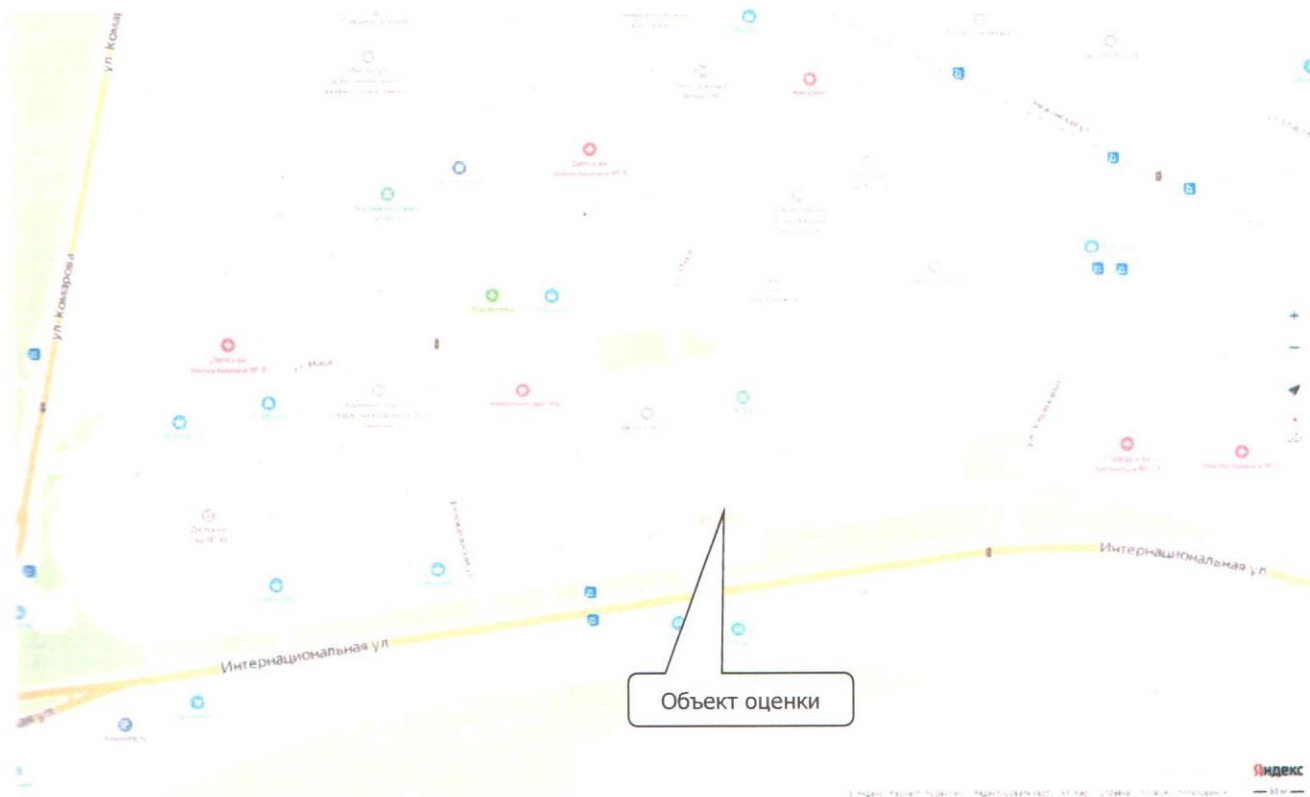
Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки



Источник: 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/

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 № 3
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 обременений⁶

Таблица 3.3. Характеристика прав на Объект оценки

Показатель	Объект оценки
Вид права	Хозяйственное ведение
Кадастровый (или условный) номер	02:55:030183:2476
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 10.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-119346515
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	50
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	Присутствует
Водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Электроосвещение	Присутствует
Вентиляция	Присутствует
Системы безопасности	Охранно-пожарная

Источник: исследование ООО «Апхилл»

⁶ ст. 11 №135-ФЗ, п. 8(е) ФСО №3

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

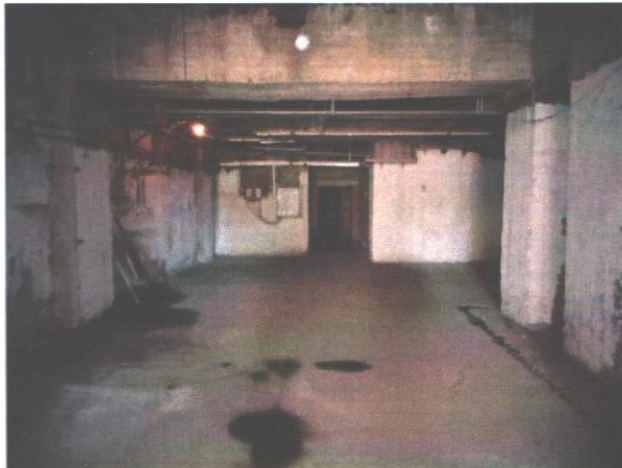
3.5. Фотографии Объекта оценки



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 №3

Таблица 7.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	парковочное машино-место	парковочное машино-место	парковочное машино-место	парковочное машино-место	парковочное машино-место
2	Описание объекта	Машино-место в подземном паркинге, электричество, вентиляция, охрана	Машино-место в подземном паркинге, электричество, вентиляция, охрана	Машино-место в подземном паркинге, электричество, вентиляция, охрана	Машино-место в подземном паркинге, электричество, вентиляция, охрана	Машино-место в подземном паркинге, электричество, вентиляция, охрана
3	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "АВИТО", www.AVITO.ru, Канига Т. + 7-916-991-49-80	Информационный портал "АВИТО", www.AVITO.ru, Фанис Т. + 7-958-730-12-16	Информационный портал "АВИТО", www.AVITO.ru, Фанис Т. + 7-919-142-88-60	Информационный портал "Яндекс Недвижимость", geau.Yandex.ru, Наседкина Эльфия Рихардовна Т. + 7-909-353-95-59
4	Ссылка		https://www.avito.ru/ufa/parковки/ma4no_mesta/17_m_2262225_0m6d4ta4m4shp4r4o4m4to_16_m_1931133_1224528274	https://www.avito.ru/ufa/parковки/ma4no_mesta/17_m_2262225_0m6d4ta4m4shp4r4o4m4to_16_m_1931133_1224528274	https://www.avito.ru/ufa/parковки/ma4no_mesta/17_m_2262225_0m6d4ta4m4shp4r4o4m4to_16_m_1931133_1224528274	https://www.avito.ru/ufa/parковки/ma4no_mesta/17_m_2262225_0m6d4ta4m4shp4r4o4m4to_16_m_1931133_1224528274
5	Цена предложения объекта недвижимости, руб. с НДС		420 000	450 000	450 000	720 000
6	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м		23 333	25 568	28 125	27 611
7	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Разница между ценой предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
11	Местоположение	РБ, г.Уфа, ул.Интернациональная, д.27, машино-место №3	РБ, г.Уфа, ул.40 лет Октября, д.7/1	РБ, г.Уфа, ул.Первомайская, д.7/1/1	РБ, г.Уфа, пр. Октября, д.162/1	РБ, г.Уфа, пр. Октября, д.162/1
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Общая площадь, кв.м	50,0	18,0	17,6	16,0	26,0
14	Техническое и инженерное оснащение здания	Стандартные коммуникации	Стандартные коммуникации	Стандартные коммуникации	Стандартные коммуникации	Стандартные коммуникации
15	Состояние внутренней отделки помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
15	Стоимость после введенных корректировок, руб. с НДС		16 628	18 119	19 461	21 611
15	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине		30,5%	31,0%	32,8%	23,1%
15	Кoeffициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине		3,27	3,23	3,05	4,3
15	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		23,58%	23,25%	21,97%	31,20%
16	Средневзвешенная величина стоимости объекта оценки, руб.		19 159			
17	Площадь Объекта оценки, кв.м	50,0				
18	Средневзвешенная величина стоимости объекта оценки, руб. с НДС		957 961			

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимости недвижимого имущества, определенной методом прямого сравнительного анализа продаж состоянию на дату оценки составляет, с учетом НДС:

957 961 (Девятьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот шестьдесят один) руб.

РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Согласование результатов²³

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	957 961	100%	957 961
Доходный подход	0	0%	0
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС			957 961
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления, руб. с НДС			958 000

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости составляет, с учетом НДС:

958 000 (Девятьсот пятьдесят восемь тысяч) руб.