

ОТЧЕТ №СП/АБ-20/21-21 ОТ 15.10.2021 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. УФА, УЛ. ЗАКИ ВАЛИДИ,
РЯДОМ С Д. 58, МАШИНО-МЕСТО № 39**

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 № 39, этаж: подвал № б/н, площадью 21,7 кв. м, кадастровый номер 02:55:010160:2666, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д. 58, машино-место № 39
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:	15.10.2021 г.
Дата составления Отчёта:	15.10.2021 г.
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:	Договор №20/357=04 от 06.11.2020 г.
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Первоначальная: 198 690,98 руб. Остаточная: 194 287,86 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:	896 102 (Восемьсот девяносто шесть тысяч сто два) 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:	896 000 (Восемьсот девяносто шесть тысяч) руб.

М. А. Биричев

Оценщик, Руководитель проектов по оценке

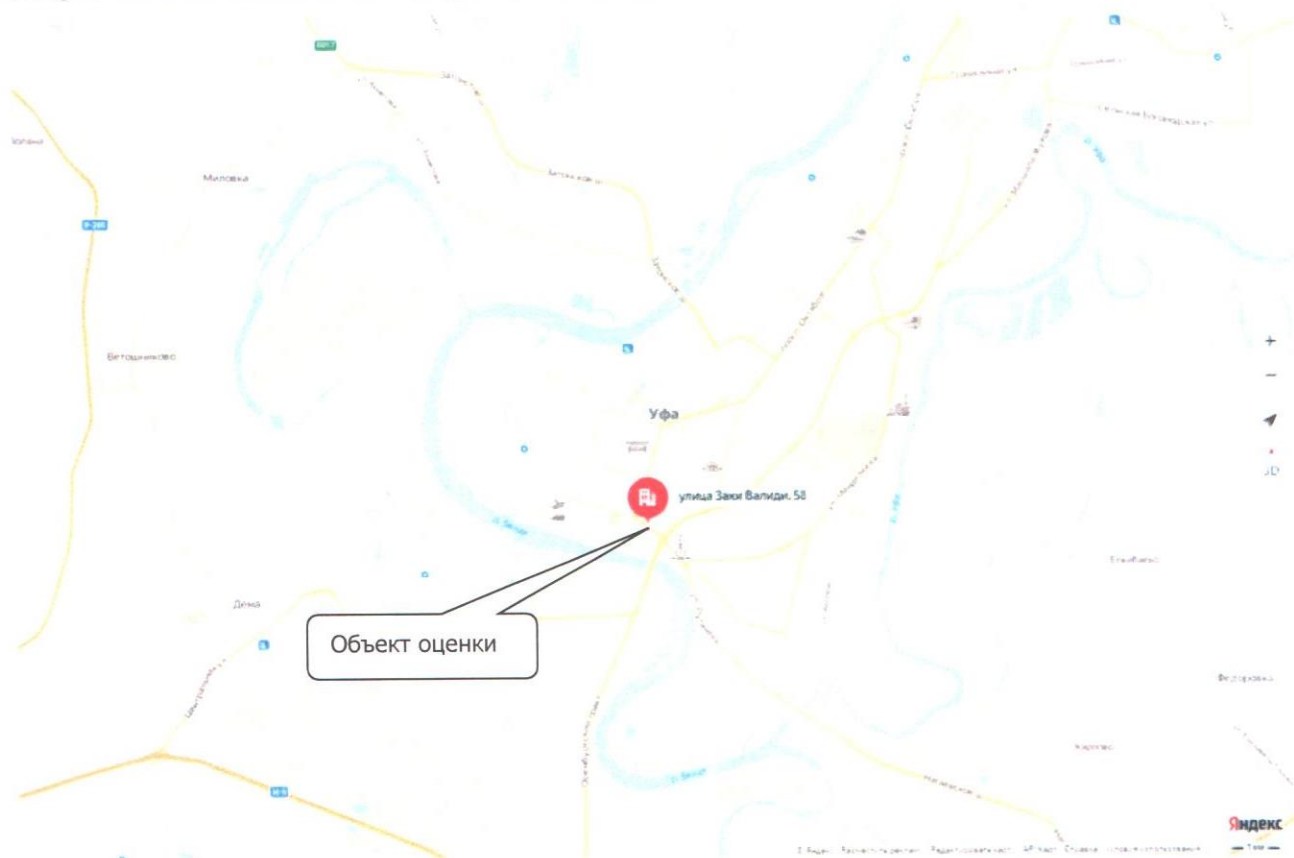
Г.А. Колосов

Руководитель обособленного подразделения

Доверенность № 10/21 от 04.05.2021 г.



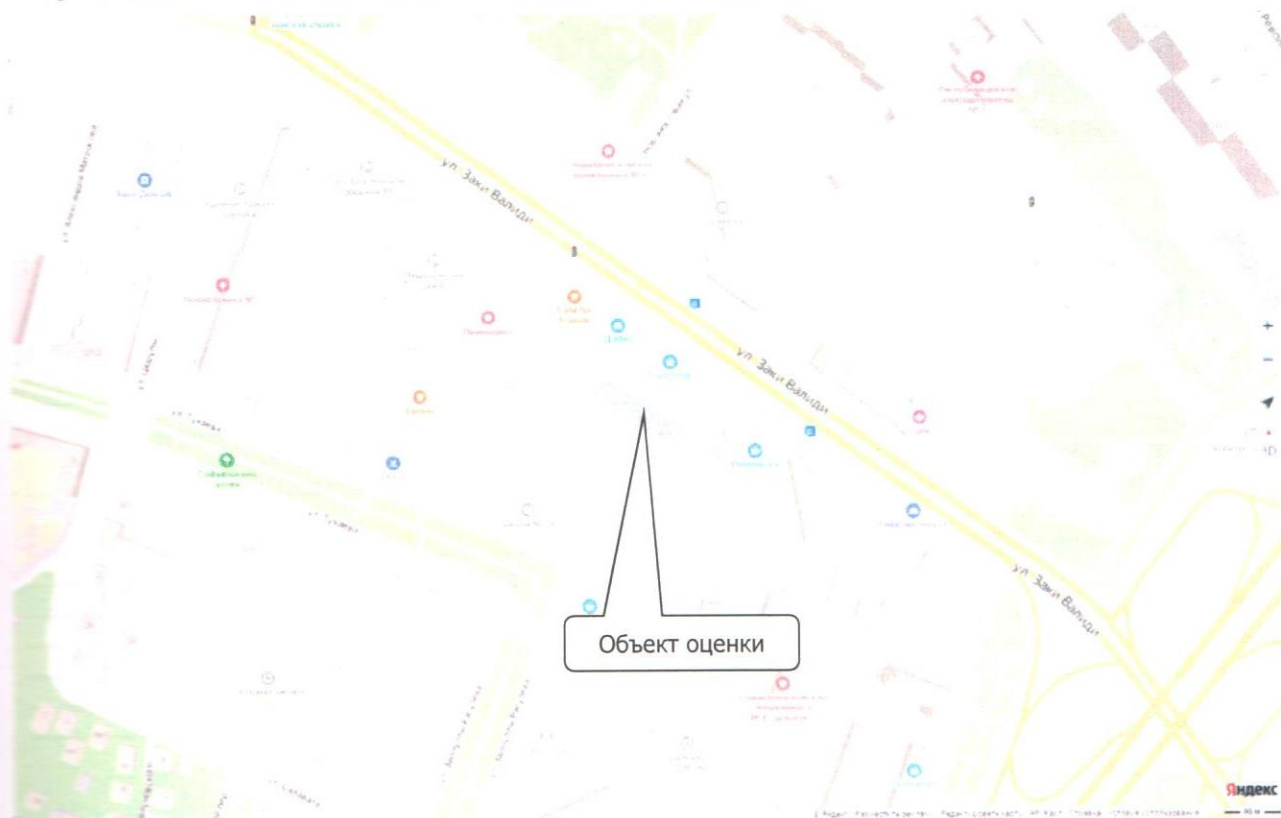
Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки



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. Заки Валиди, рядом с д. 58, машино-место № 39
Ближайшая остановка общественного транспорта	«Новомостовая ул.»
Удаленность от остановки	0,2 км
Экологическая обстановка в районе	Хорошая
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя
Прилегающая транспортная магистраль	ул. Заки Валиди
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая
Престижность района	Высокая
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	02:55:010160:2666
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 10.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-119576604
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	2013
Этаж расположения	Подвал № 6/н
Общее техническое состояние объекта	Хорошее
Количество размещаемых транспортных средств	1
Общая площадь, кв. м	21,7
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	Отсутствует
Водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Электроосвещение	Присутствует
Вентиляция	Присутствует
Системы безопасности	Охранно-пожарная

Источник: исследование ООО «Апхилл»

3.5. Фотографии Объекта оценки



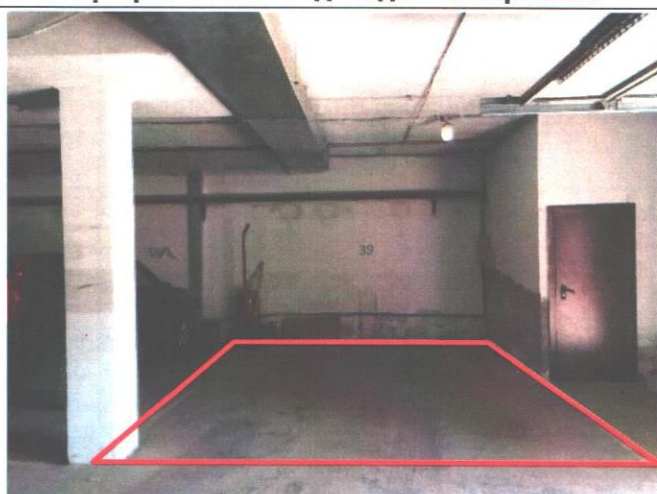
Фотография 3.3. Прилегающая территория



Фотография 3.4. Въезд в здание паркинга



Фотография 3.5. Общий вид помещения здания



Фотография 3.6. Оцениваемое машино-место

Таблица 7.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Гаражный бокс	Гаражный бокс	Гаражный бокс	Гаражный бокс	Гаражный бокс
2	Описание объекта	Машино-место в подземном паркинге, электричество, вентиляция, охрана	Машино-место в подземном паркинге, электричество, вентиляции, охрана	Машино-место в подземном паркинге, электричество, вентиляции, охрана	Машино-место в подземном паркинге, электричество, вентиляции, охрана	Машино-место в подземном паркинге, электричество, вентиляции, охрана
3	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "АВИТО", www.AVITO.ru, ИП Морозов т. + 7-927-927-49-99	Информационный портал "АВИТО", www.AVITO.ru, Агентство, Дмитрий т. + 7-927-336-80-00	Информационный портал "АВИТО", www.AVITO.ru, Арамис т. + 7-902-712-46-04	Информационный портал "АВИТО", www.AVITO.ru, ГК "Первый Трест" т. + 7-917-041-62-60
4	Ссылка		https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashi_nomesta/mashinomesto_16_m_11704_63079	https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashi_nomesta/mashinomesto_21_m_22156_87230	https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashi_nomesta/mashinomesto_18_m_18583_08803	https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashi_nomesta/mashinomesto_16_m_21883_40887
5	Цена предложения объекта недвижимости, руб. с НДС	-	700 000	950 000	730 000	800 000
6	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м	-	43 750	45 238	40 556	50 000
7	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Разница между ценами 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	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
11	Местоположение	РБ, г.Уфа, ул.Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №39	РБ, г.Уфа, ул.Заки Валиди, д.58	РБ, г.Уфа, ул.Новомостовая, д.8	РБ, г.Уфа, ул.Октябрьской Революции, д.27Б, машино-место №8	РБ, г.Уфа, ул.Коммунистическая, д.98/1, место 37 или 38
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Общая площадь, кв.м	21,7	16,0	21,0	18,0	16,0
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
16	Стоимость после введенных корректировок, руб. с НДС	-	40 250	41 619	37 311	46 000
	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
15	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	12,50	12,50	12,50	12,50
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
16	Средневзвешенная величина стоимости объекта оценки, руб.	41 295				
17	Площадь Объекта оценки, кв.м	21,7				
18	Средневзвешенная величина стоимости объекта оценки, руб. с НДС	896 102				

Источник: расчет ООО «Апхилл»

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

896 102 (Восемьсот девяносто шесть тысяч сто два) руб.

8.1. Согласование результатов¹⁹

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	896 102	100%	896 102
Доходный подход	0	0%	0
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС			896 102
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления, руб. с НДС			896 000

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости составляет, с учетом НДС:

896 000 (Восемьсот девяносто шесть тысяч) руб.

¹⁹ п. 8(к) ФСО №3, разд. VIII ФСО №7