

ОТЧЕТ №СП/АБ-20/21-20 ОТ 16.09.2021 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. УФА, ПРОСП. САЛАВАТА  
ЮЛАЕВА, Д. 59А, ПОМ. 104**

**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>	Гаражный бокс № 104, этаж: 4, площадью 17,6 кв.м., кадастровый номер 02:55:010609:323, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, просп. Салавата Юлаева, д. 59а, пом. 104
<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>	Иные ограничения (обременения) прав – запрет на совершение действий по регистрации
<b>Дата осмотра Объекта оценки:</b>	09.09.2021 г.
<b>Дата составления Отчёта:</b>	16.09.2021 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>	Первоначальная: 44 000,00 руб. Остаточная: 0,00 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>	330 612 (Триста тридцать тысяч шестьсот двенадцать) 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>330 600 (Триста тридцать тысяч шестьсот) 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

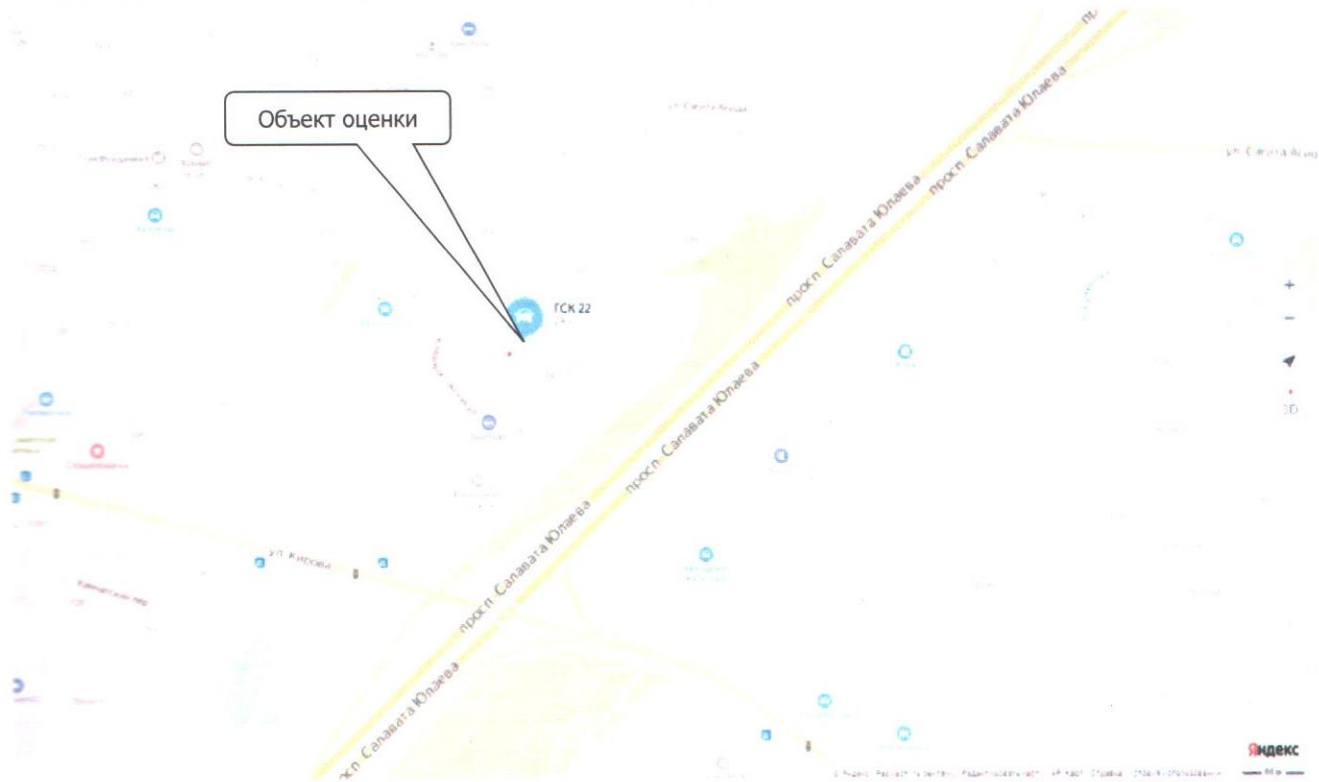
**Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки**



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

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, просп. Салавата Юлаева, д. 59а, пом. 104
Ближайшая остановка общественного транспорта	«Издательство Бела река»
Удаленность от остановки	0,5 км
Экологическая обстановка в районе	Удовлетворительная
Интенсивность движения транспорта мимо здания	Низкая
Прилегающая транспортная магистраль	Проспект Салавата Юлаева
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая
Престижность района	Высокая
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Административно-производственная и жилая многоэтажная застройки
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	02:55:010609:323
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 06.09.2021 г. № 99/2021/415385488
Существующие ограничения (обременения) права	Иные ограничения (обременения) прав – запрет на совершение действий по регистрации
Собственник Объекта оценки	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»

Источник: данные Заказчика

**Таблица 3.4. Технические характеристики Объекта оценки**

Показатель	Характеристика
Год постройки	1999
Этаж расположения	№ 4
Общее техническое состояние объекта	Хорошее
Количество размещаемых транспортных средств	1
Общая площадь, кв. м.	17,6
<b>Внутреннее инженерное оборудование</b>	
Отопление	Отсутствует
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

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

№ п/п	Характеристики	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Гаражный бокс	Гаражный бокс	Гаражный бокс	Гаражный бокс
2	Описание объекта	Гаражный бокс, электричество, охрана	Гаражный бокс, электричество, охрана	Гаражный бокс, электричество, охрана	Гаражный бокс, электричество, охрана
3	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "АВИТО", www.AVITO.ru, Собственник, Т. + 7-937-832-37-53	Информационный портал "АВИТО", www.AVITO.ru, Собственник, Вилен Т. + 7-987-257-51-25	Информационный портал "АВИТО", www.AVITO.ru, Собственник, Наталия Т. + 7-958-754-39-44
4	Ссылка	<a href="https://www.avito.ru/ufa/garazh_21_m_2194572556_pomestya/garazh_21_m_2194572556">https://www.avito.ru/ufa/garazh_21_m_2194572556_pomestya/garazh_21_m_2194572556</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/garazh_23_m_1768305057_pomestya/garazh_23_m_1768305057">https://www.avito.ru/ufa/garazh_23_m_1768305057_pomestya/garazh_23_m_1768305057</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/garazh_18_m_2208807613_pomestya/garazh_18_m_2208807613">https://www.avito.ru/ufa/garazh_18_m_2208807613_pomestya/garazh_18_m_2208807613</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/garazh_18_m_2237803754_pomestya/garazh_18_m_2237803754">https://www.avito.ru/ufa/garazh_18_m_2237803754_pomestya/garazh_18_m_2237803754</a>
5	<b>Цена предложения объекта недвижимости, руб. с НДС</b>	<b>450 000</b>	<b>500 000</b>	<b>370 000</b>	<b>350 000</b>
6	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м	21 127	21 739	19 681	19 126
7	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Разница между ценами предложения(спроса и сделок (торг))	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%
9	Условия продаж (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
11	Местоположение	РБ, г.Уфа, просп. Салавата Юлаева, д.59а, бокс 104	РБ, г.Уфа, ул.Кирова, д.128/3	РБ, г.Уфа, Советский район, ул.С.Злобина	РБ, г.Уфа, Советский район, ул.С.Злобина
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Общая площадь, кв.м	17,6	21,3	18,8	18,3
14	Техническое и инженерное оснащение здания	Стандартные коммуникации	Стандартные коммуникации	Стандартные коммуникации	Стандартные коммуникации
15	Состояние внутренней отделки помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
16	<b>Стоимость после введенных корректировок, руб. с НДС</b>	<b>19 437</b>	<b>20 000</b>	<b>18 106</b>	<b>17 596</b>
17	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
18	Кoeffициент обратнo прoгнoзирoвaннoгo пoкaзaтeлe суммaрнoй кoррeктирoвки пo абсoлoтнoй вeличинe	12,50	12,50	12,50	12,50
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффицента соответствия	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
20	<b>Средневзвешенная величина стоимости объекта оценки, руб.</b>	<b>18 785</b>	<b>18 785</b>	<b>18 785</b>	<b>18 785</b>
21	Площадь Объекта оценки, кв.м	17,6	17,6	17,6	17,6
22	<b>Средневзвешенная величина стоимости объекта оценки (с учетом округления), руб. с НДС</b>	<b>330 612</b>	<b>330 612</b>	<b>330 612</b>	<b>330 612</b>

Источник: расчет ООО «Апхилл»

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

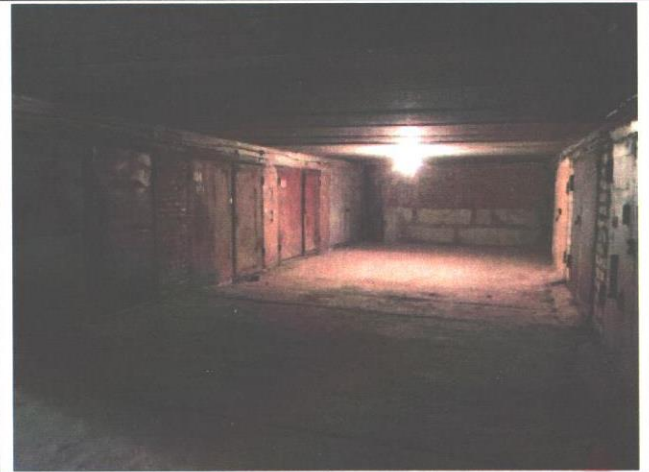
**330 612 (Триста тридцать тысяч шестьсот двенадцать) руб.**

Далее представлены фотографии Объекта оценки. Осмотр Объекта оценки был произведен 09.09.2021г

### 3.5. Фотографии Объекта оценки



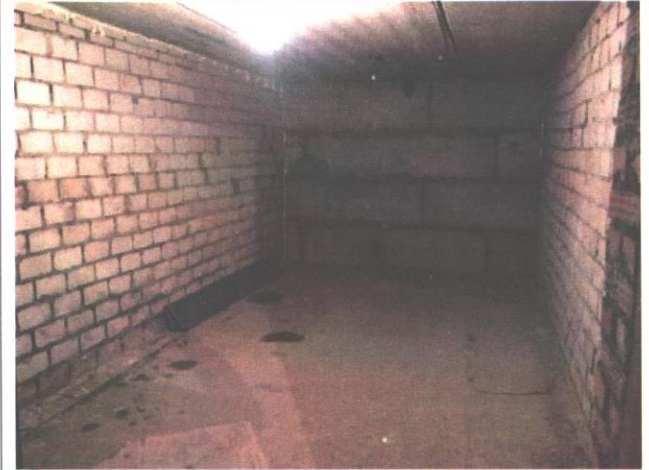
**Фотография 3.3. Въезд в блок 4 этажа**



**Фотография 3.4. Внутренние помещения блока гаражей**



**Фотография 3.5. Ворота оцениваемого гаражного бокса**



**Фотография 3.6. Внутренние помещения оцениваемого гаражного бокса**

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

### 8.1. Согласование результатов<sup>20</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	330 612	100%	330 612
Доходный подход	0	0%	0
<b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>			<b>330 612</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления, руб. с НДС</b>			<b>330 600</b>

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости составляет, с учетом НДС:

**330 600 (Триста тридцать тысяч шестьсот) руб.**

<sup>20</sup> п. 8(к) ФСО №3, разд. VIII ФСО №7