ООО «ОценкаПро»

ОТЧЕТ №018/40-22

об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3

ЗАКАЗЧИК:
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»

г. Уфа –2022г.

Генеральному директору
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»
Шигапову Р.М.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №21/387=04 от 29.11.2021г. заявка №35 от 12.10.2022 года произведена оценка рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3.

Развернутая характеристика объекта оценки произведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться обособленно, а только в сочетании с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3, определенная по состоянию на 18 октября 2022 года составляет округленно:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 83	02:55:010817:1199	21,3	574 000 (Пятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей	95 666,67
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 85	02:55:010817:1141	21,2	571 000 (Пятьсот семьдесят одна тысяча) рублей	95 166,67

Все расчеты произведены в соответствии с: Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 г. №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки N1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297; Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 299; Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 298; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом Стандартов и правил Оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г.(протокол №29).

С уважением,
Генеральный директор,
оценщик Т.Д. Тухватуллин

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор №21/387=04 от 29.11.2021г. заявка №35 от 12.10.2022г.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес
1	нежилое помещение, бокс №83	02:55:010817:1199	21,3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 83
2	нежилое помещение, бокс №85	02:55:010817:1141	21,2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 85

более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате анализа исходных данных и расчетов с применением сравнительного подхода получена следующая рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3, по состоянию на 18.10.2022г.:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 83	02:55:010817:1199	21,3	573 764
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 85	02:55:010817:1141	21,2	571 071

- в рамках затратного подхода, рыночная стоимость не определялась, подробнее см.Раздел 10.2;
- в рамках сравнительного подхода, рыночная стоимость объекта оценки составила
- в рамках доходного подхода, рыночная стоимость не определялась, подробнее см.Раздел 10.4;

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3, определенная по состоянию на 18 октября 2022 года составляет округленно:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 83	02:55:010817:1199	21,3	574 000 (Пятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей	95 666,67
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 85	02:55:010817:1141	21,2	571 000 (Пятьсот семьдесят одна тысяча) рублей	95 166,67

1.5 Ограничения и пределы применения полученного результата

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Оценщики опирались на информацию, предоставленную Заказчиком

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки

Объекты недвижимого имущества, согласно предоставленному перечню, более полное описание см. раздел

«Описание объекта оценки».

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес
1	нежилое помещение, бокс №83	02:55:010817:1199	21,3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 83
2	нежилое помещение, бокс №85	02:55:010817:1141	21,2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 85

2.2 Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности:

№ п/п	Наименование	Адрес	Право на объект	Кадастровый (условный) номер
1	нежилое помещение, бокс №83	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 83	Хозяйственное ведение, № № 02:55:010817:1199-02/373/2020-1 от 24.12.2020	02:55:010817:1199
2	нежилое помещение, бокс №85	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 85	Хозяйственное ведение, № Хозяйственное ведение, № 02:55:010817:1141-02/101/2020-1 от 19.06.2020	02:55:010817:1141

2.3 Ограничения (обременения) этих прав

Сведения о заключенных долгосрочных договорах аренды, сервитутах и прочих обременениях не предоставлены, в предоставленных документах на улучшения земельного участка не зарегистрированы, и при проведении оценки не выявлены. Сведения о притязаниях других лиц не предоставлены.

Ограничения (обременения) права

№ п/п	Наименование	Адрес	Ограничение/обременение	Кадастровый (условный) номер
1	нежилое помещение, бокс №83	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 83	Иные ограничения (обременения) прав от 10.03.2021 02:55:010817:1199-02/370/2021-2	02:55:010817:1199
2	нежилое помещение, бокс №85	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 85	Иные ограничения (обременения) прав от 10.03.2021 02:55:010817:1199-02/370/2021-2	02:55:010817:1141

2.4 Цель оценки

Оценка рыночной стоимости

2.5 Предполагаемое использование результатов оценки

Для реализации через аукцион

2.6 Вид стоимости

Рыночная стоимость

2.7 Дата оценки (дата определения стоимости)

18 октября 2022г.

2.8 Сроки проведения оценки

29 ноября 2021 -18 октября 2022г.

2.9 Дата составления отчёта

18 октября 2022 г.

2.10 Допущения и ограничительные условия, лежащие в основе оценки

Учитывая интервальный характер рыночной стоимости любого объекта оценки, для целей оценки в настоящем Отчете оценщиком принят вариант, исключающий максимальные значения величин, определяющих рыночную стоимость.

Другие, более общие, допущения и ограничения указаны в разделе 4.

2.11 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	нежилое помещение, бокс №83	02:55:010817:1199	21,3	590 445,58	562 640,72
2	нежилое помещение, бокс №85	02:55:010817:1141	21,2	591 527,4	571 864,44

2.12 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м2	Выписка из ЕГРН	Технический паспорт
1	нежилое помещение, бокс №83	02:55:010817:1199	21,3	08.10.2022 № 99/2022/498486964	инв.№356230 по состоянию на 11.11.2014
2	нежилое помещение, бокс №85	02:55:010817:1141	21,2	08.10.2022 № 99/2022/498484854	

2.13 Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиками проанализированы правоустанавливающие документы, и иные документы, определяющие основные характеристики имущества, произведен осмотр и фотографирование объекта оценки. Проведен анализ соответствия данных в документах с результатами проведенного оценщиком осмотра объекта, данными об объекте, содержащимися в общедоступных базах Росреестра, Публичная кадастровая карта, Фонд данных государственной кадастровой оценки. Информация об использованных при проведении расчетов аналогах подтверждается прилагающимися к отчету копиями Интернет-страниц.

2.14 Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Осмотр производился по месту расположения объекта оценки, лично оценщиком, визуально, с использованием цифрового фотоаппарата.

2.15 Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

2.16 Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Нет необходимости.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик – Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.

Правообладатель (хозяйственное ведение) – Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для описания объекта является копия технического паспорта и визуальный осмотр Оценщиком

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Этаж	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
нежилое помещение, бокс №83	02:55:010817:1199	21,3	подвал №1	590 445,58	562 640,72
нежилое помещение, бокс №85	02:55:010817:1141	21,2	подвал №1	591 527,4	571 864,44

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

	Конструктивное решение	Состояние
Год постройки	2013	
Этажность	16	
Фундамент	монолитная ж/б плита	хорошее
Стены и перегородки	кирпичные	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Крыша	плоская, мягкая кровля	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	металлические	хорошее
Отделка	шт-ка	удовлетворительное
Электроосвещение	проводка скрытая	хорошее
Отопление	от ТЭЦ	хорошее
Водоснабжение	центральное	хорошее
Канализация	сброс в городскую сеть	хорошее
Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КПП 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус 3.	

Источник: тех.паспорт, визуальный Осмотр

Таблица 3. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Адрес	Описание	Цена предложения, руб.	Общая пл. кв.м.	Источник информации, дата публикации, конт.телефон
1	машиноместо	Уфа, ул. Софьи Перовской, 52	Продается подземный паркинг во дворе дома, расположенного по адресу: Софьи Перовской, д.52.Площадь 17.5 кв.м.Удобный подъезд, свет, общие ворота.Возможен торг.Ваш автомобиль всегда будет в тепле и под замком! Звоните	580 000	17,5	www.avito.ru,03.10.2022,8-986-961-15-77
2	машиноместо	Уфа, микрорайон Караидель, Дуванский б-р, 21	Продается парковочное место площадью 16м2 по адресу Дуванский бульвар, 21. Паркинг подземный. Свет в паркинге включается автоматически- датчики движения. Въезд в гараж с пульта - ворота рольставни автоматические. Машиноместо имеет собственный кадастровый номер. Гараж чистый. Собственник. Покажу паркинг по предварительной договоренности	500 000	16,0	www.avito.ru,23.09.2022,8-917-490-23-22
3	машиноместо	Уфа, Караидельская ул., 54/1	Продаётся машиноместо по адресу Караидельская 54/1:1. Место 1 и 8 (на две машины) 900 тысяч ₽;2. Место 2 и 9 (на две машины) 900 тысяч ₽;3. Место 11 - 500 тысяч ₽;4. Место 12 - 500 тысяч ₽.	500 000	15	www.avito.ru,21.09.2022,-917-460-40-99
4	машиноместо	Уфа, ул. Октябрьской Революции, 23А	Уфимский Кремль, Коммунистическая, Октябрьской революции.Продается подземный паркинг по ул. Октябрьской Революции, 23а (Жилой Комплекс "Уфимский Кремль", Литер 10).Площадь 23,8 кв. м Дом находится рядом с Клубным домом "Соты". Выход из паркинга на лестницу в полуметре от машиноместа. В паркинге круглосуточная охрана, камеры видеонаблюдения, автоматические ворота. Оформление через Росреестр по договору купли-продажи.Способ покупки: - Ипотека, Наличные	775 000,0	23,80	www.avito.ru,17.10.2022,8-986-960-15-33

Источник информации: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица здания сравнительным подходом

Показатель	*Объект оценки*	*аналог 1*	*аналог 2*	*аналог 3*	*аналог 4*
Тип объекта	бокс	машиноместо	машиноместо	машиноместо	машиноместо
Цена предложения за 1 кв.м. , руб		33 142,9	31 250,0	33 333,3	32 563,0
Цена предложения, руб.		580 000	500 000	500 000	775 000
Передаваемые имущественные права	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		33 142,9	31 250,0	33 333,3	32 563,0
Условия финансирования	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Корректировка %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		33 142,9	31 250,0	33 333,3	32 563,0
Условия продажи	**типичные**	**типичные**	**типичные**	**типичные**	**типичные**
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

ООО «ОценкаПро», тел. 8-927-30-77-2-77,
e-mail: ocenkapro2021@mail.ru

Откорректированная цена, руб		33 142,9	31 250,0	33 333,3	32 563,0
Условия рынка (срок экспозиции)		**6 месяцев**	**6 месяцев**	**6 месяцев**	**6 месяцев**
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		33 142,9	31 250,0	33 333,3	32 563,0
Условия продажи (торг)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		**-17,3%**	**-17,3%**	**-17,3%**	**-17,3%**
Откорректированная цена, руб		27 409,2	25 843,8	27 566,6	26 929,6
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3	**Уфа, ул. Софьи Перовской, 52**	**Уфа, микрорайон Караидель, Дуванский б-р, 21**	**Уфа, Караидельская ул., 54/1**	**Уфа, ул. Октябрьской Революции, 23А**
Отношение цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	**0,80**	**0,80**	**0,80**	**0,80**	**0,80**
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		27 409,2	25 843,8	27 566,6	26 929,6
Этаж расположения	**подземный**	**подземный**	**подземный**	**подземный**	**подземный**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		27 409,2	25 843,8	27 566,6	26 929,6
Состояние объекта	**рабочее**	**рабочее**	**рабочее**	**рабочее**	**рабочее**
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		27 409,2	25 843,8	27 566,6	26 929,6
Наличие электричества	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		27 409,2	25 843,8	27 566,6	26 929,6
Материал стен	**капитальные**	**капитальный**	**капитальный**	**капитальный**	**капитальный**
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		27 409,2	25 843,8	27 566,6	26 929,6
Общая площадь , кв. метров	**21,3**	**17,5**	**16,0**	**15,0**	**23,8**
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		27 409,2	25 843,8	27 566,6	26 929,6
Суммарная поправка по аналогу		17,30%	17,30%	17,30%	17,30%
Удельный вес	**1,00**	**0,250**	**0,250**	**0,250**	**0,250**
Коэффициент вариации	**2,9%**				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	**26 937,3**				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6. Расчетная таблица

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС
1	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 83	21,30	26 937,30	573 764
2	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 85	21,20	26 937,30	571 071

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д.3, определенная по состоянию на 18 октября 2022 года составляет округленно:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 83	02:55:010817:1199	21,3	574 000 (Пятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей	95 666,67
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 85	02:55:010817:1141	21,2	571 000 (Пятьсот семьдесят одна тысяча) рублей	95 166,67

Исходя из выше изложенного, а также анализа сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки и технического состояния объекта, уровень цен на объект оценки, по мнению оценщика, лежит в диапазоне от 20 000 до 30 000 руб/кв.м. с НДС (согласно ФСО №1 п. 26)

14.ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписки из ЕГРН (копии)
2. Технический паспорт (копия)
3. Справка о балансовой стоимость (копия)

15.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

№	Наименование, вид данных	Чем или кем устанавливаются	Источник получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Технический паспорт, выписки из ЕГРН, , бух.справка (копии)	ГУП ФЖС РБ
5	Безрисковая процентная ставка	ГКО-ОФЗ Банк России	Интернет www.cbr.ru
6	Аналоги для определения цен на объекты недвижимости	СМИ	www.avito.ru, ufa.cian.ru
7	Аналоги для определения ставок арендной платы	СМИ	www.avito.ru ufa.cian.ru
8	Тарифы страховых компаний	ОАО "Росгосстрах"	Интернет www.rgs.ru

Отчет подготовил _____ Тухватуллин Т.Д.

Другие специалисты к выполнению данной работы не привлекались.

общий вид (1).jpg

№83(1).JPG

№85(1).JPG