



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №212/1-23

**об оценке рыночной стоимости
нежилых помещений, расположенных
по адресу: Респ.Башкортостан,
р-н. Благовещенский, г. Благовещенск,
ул. Комарова, д. 13**

**ЗАКАЗЧИК:
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 31 августа 2023г.

Дата составления отчета: 31 августа 2023г.

г. Уфа –2023г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №23/107=04 от 10.05.2023г. заявка №1 от 15.06.2023 года произведена оценка рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Респ.Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13.

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, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, определенная по состоянию на 31 августа 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта с НДС, руб.	в .т.ч НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	02:69:010401:4848	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, пом. 147	7,20	135 000 (Сто тридцать пять тысяч) рублей	22 500,00
2	нежилое помещение	02:69:010401:4745	РБ, Благовещенский р-н, г.Благовещенск, ул.Комарова, д.13, номер на этаже 145	7,20	135 000 (Сто тридцать пять тысяч) рублей	22 500,00

Все расчеты произведены в соответствии с требованиями: Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон); Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» утверждённые приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

С уважением,
Генеральный директор,
оценщик



Т.Д. Тухватуллин

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор №23/107=04 от 10.05.2023г. заявка №1 от 15.06.2023 года

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объекты оценки:

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.
1	нежилое помещение	02:69:010401:4848	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, пом. 147	7,20
2	нежилое помещение	02:69:010401:4745	РБ, Благовещенский р-н, г.Благовещенск, ул.Комарова, д.13, номер на этаже 145	7,20

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

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, определенная по состоянию на 31 августа 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта с НДС, руб.	в т.ч НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	02:69:010401:4848	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, пом. 147	7,20	135 000 (Сто тридцать пять тысяч) рублей	22 500,00
2	нежилое помещение	02:69:010401:4745	РБ, Благовещенский р-н, г.Благовещенск, ул.Комарова, д.13, номер на этаже 145	7,20	135 000 (Сто тридцать пять тысяч) рублей	22 500,00

1.4 Дата оценки

31 августа 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 212/1-23 от 31 августа 2023г.

1.6 Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения

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

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

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки

Объекты недвижимого имущества, согласно предоставленному перечню, более полное описание см. раздел «Описание объекта оценки».

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.
1	нежилое помещение	02:69:010401:4848	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, пом. 147	7,20
2	нежилое помещение	02:69:010401:4745	РБ, Благовещенский р-н, г.Благовещенск, ул.Комарова, д.13, номер на этаже 145	7,20

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

право собственности, вид права – хозяйственное ведение
Ограничения (обременения) этих прав: не зарегистрировано

2.2 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации через аукцион

2.3 Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.4 Вид стоимости

Рыночная стоимость

2.5 Предпосылки стоимости

Предпосылки определения рыночной стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

2.6 Дата оценки

31 августа 2023 г.

2.7 Специальные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

2.8 Иные существенные допущения

Неизвестны на момент составления задания на оценку

2.9 Ограничения оценки

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

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

2.10 Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

2.11 Указание на форму составления отчета об оценке

На бумажном носителе и в форме электронного документа PDF формата.

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

В бумажном и электронном виде, в сроки предусмотренные договором.

2.13 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Нет необходимости.

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

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.
1	нежилое помещение	02:69:010401:4848	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, пом. 147	7,20
2	нежилое помещение	02:69:010401:4745	РБ, Благовещенский р-н, г.Благовещенск, ул.Комарова, д.13, номер на этаже 145	7,20

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Этаж	Балансовая стоимость, руб.	Состояние
Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, пом. 147	02:69:010401:4848	7,20	1	80 001,42	рабочее
РБ, Благовещенский р-н, г. Благовещенск, ул. Комарова, д.13, номер на этаже 145	02:69:010401:4745	7,20	1	80 001,41	рабочее

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Адрес	Конструктивное решение	Состояние
р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13		
Год постройки	2021-2022	
Этажность	9	
Фундамент	свайные монолитные ж/б	хорошее
Стены и перегородки	кирпичные	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Крыша	мягкая	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	пластиковые, металлические	хорошее
Отделка	окраска	удовлетворительное
Коммуникации	водопровод, канализация, отопление, электроосвещение	хорошее
Правообладатель (хозяйственное ведение)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, ОГРН 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	машино-место	Республика Башкортостан, Салават, ул. Бочкарева, 9	Помещение на первом этаже. Отдельный вход с улицы.	150 000	5,5	www.cian.ru , 08.06.2023, 8917-361-04-58
2	машино-место	Республика Башкортостан, Уфа, Комсомольская ул., 106/3	Продается кладовка в новом доме ЖК Июнь (сданся октябрь 2021г.). Площадь помещения 9,94 кв.м. - 40 000 руб. за квадратный метр. Чистая, аккуратная, сухая. Кирпичные стены, внутри освещение, без отопления. Прекрасно решение для хранения личных вещей, спортивного инвентаря и всего, что не хочется оставлять в квартире.	396 000	9,9	www.avito.ru , 23.06.2023, 8917-371-41-59
3	машино-место	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Уфимское Шоссе, 24/1	Кладовка 9,3м2, высота потолков 3.3м, на -1 этаже дома 24/1 подъезд 1. В жилом комплексе находится консьерж и охрана.	450 000	9,3	www.avito.ru , 23.06.2023, 8987-610-26-27

Источник информации: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица здания сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Тип объекта	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место
Цена предложения за 1 кв.м. , руб		27 272,7	40 000,0	48 387,1
Цена предложения, руб.		150 000	396 000	450 000
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		27 272,7	40 000,0	48 387,1
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка %		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		27 272,7	40 000,0	48 387,1
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		27 272,7	40 000,0	48 387,1
Условия рынка (срок экспозиции)		6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		27 272,7	40 000,0	48 387,1
Условия продажи (торг)		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-7,7%	-7,7%	-7,7%
Откорректированная цена, руб		25 172,7	36 920,0	44 661,3
Местоположение объекта	РБ, г.Благовещенск	Республика Башкортостан, Салават, ул. Бочкарева, 9	Республика Башкортостан, Уфа, Комсомольская ул., 106/3	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Уфимское Шоссе, 24/1

Рыночная стоимость 1 кв.м. жилья, руб.	40 690,00	47 993,00	106 880,00	106 880,00
Корректировка %		-15,2%	-61,9%	-61,9%
Откорректированная цена, руб		21 346,4	14 066,5	17 016,0
Этаж расположения	1	1	цоколь	цоколь
Корректировка, %		0,00%	8,00%	8,00%
Откорректированная цена, руб.		21 346,4	15 191,8	18 377,3
Состояние объекта	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		21 346,4	15 191,8	18 377,3
Наличие электричества	есть	есть	есть	есть
Корректировка %		0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		21 346,4	15 191,8	18 377,3
Материал стен	капитальные	капитальный	капитальный	капитальный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		21 346,4	15 191,8	18 377,3
Общая площадь , кв. метров	7,2	5,5	9,9	9,3
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		21 346,4	15 191,8	18 377,3
Суммарная поправка по аналогу		22,90%	69,60%	69,60%
Удельный вес	1,00	0,429	0,285	0,285
Коэффициент вариации	16,8%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	18 724,8			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5. Расчетная таблица

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость объекта с НДС, руб.
1	нежилое помещение	02:69:010401:4848	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, пом. 147	7,20	18 725	134 820
2	нежилое помещение	02:69:010401:4745	РБ, Благовещенский р-н, г.Благовещенск, ул.Комарова, д.13, номер на этаже 145	7,20	18 725	134 820

Источник: расчеты Оценщика

где V - искомый показатель, σ - среднее квадратичное отклонение, \bar{X} - средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Удельный вес

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$U_{в} = (1 - I / \sum I) / (n - 1) \quad (13)$$

где $U_{в}$ - удельный вес аналога

I - абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов

Стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки составила:

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость объекта с НДС, руб.
1	нежилое помещение	02:69:010401:4848	7,20	18 725	134 820
2	нежилое помещение	02:69:010401:4745	7,20	18 725	134 820

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДИАПАЗОНОВ СТОИМОСТЕЙ ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ ПОДХОДОВ, И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

Объект оценки, рассматриваемые в данном отчете, оцениваются для определения его обоснованной рыночной стоимости,

При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались количеством информации имеющейся по каждому подходу.

Основываясь на трех разных подходах к оценке, получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки.

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. **Данным подходом расчеты не производились.**

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. В настоящее время вторичный рынок продажи подобных объектов достаточно развит, что говорит о том, что стоимость, полученная в рамках этого подхода, является среднерыночной, и наиболее полно отражает рыночную ситуацию в данном сегменте. **Данному подходу присваиваем весовой коэффициент 1,0.**

3. Доходный подход отражает цену оцениваемого объекта, исходя из тех доходов, которые может принести данный объект недвижимости, согласно принципу ожидания. Данные объекты не могут приносить доход, и оценщику неизвестны варианты использования данных объектов способом, обеспечивающим получение дохода ввиду недостаточности информации, данным подходом расчеты не производились. **Данным подходом расчеты не производились.**

Таблица 6. Согласование полученных результатов

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, м2	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная стоимость руб. с НДС
	Удельный вес		0,0	1,0	0,0	
1	02:69:010401:4848	7,2	не применялся	134 820	не применялся	134 820
2	02:69:010401:4745	7,2	не применялся	134 820	не применялся	134 820

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, определенная по состоянию на 31 августа 2023 года составляет округленно:

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта с НДС, руб.	в т.ч НДС (20%), руб.
1	нежилое помещение	02:69:010401:4848	Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 13, пом. 147	7,20	135 000 (Сто тридцать пять тысяч) рублей	22 500,00
2	нежилое помещение	02:69:010401:4745	РБ, Благовещенский р-н, г.Благовещенск, ул.Комарова, д.13, номер на этаже 145	7,20	135 000 (Сто тридцать пять тысяч) рублей	22 500,00

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

1. Выписки из ЕГРН (копии)
2. Технический паспорт (копия)
3. Справка о балансовой стоимости (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 "Росгасстрах"	Интернет www.rgs.ru

Отчет подготовил _____ Тухватуллин Т.Д.

Другие специалисты к выполнению данной работы не привлекались.



р.

120.

скому



помещение 145 (1).jpeg



помещение 145 (2).jpeg

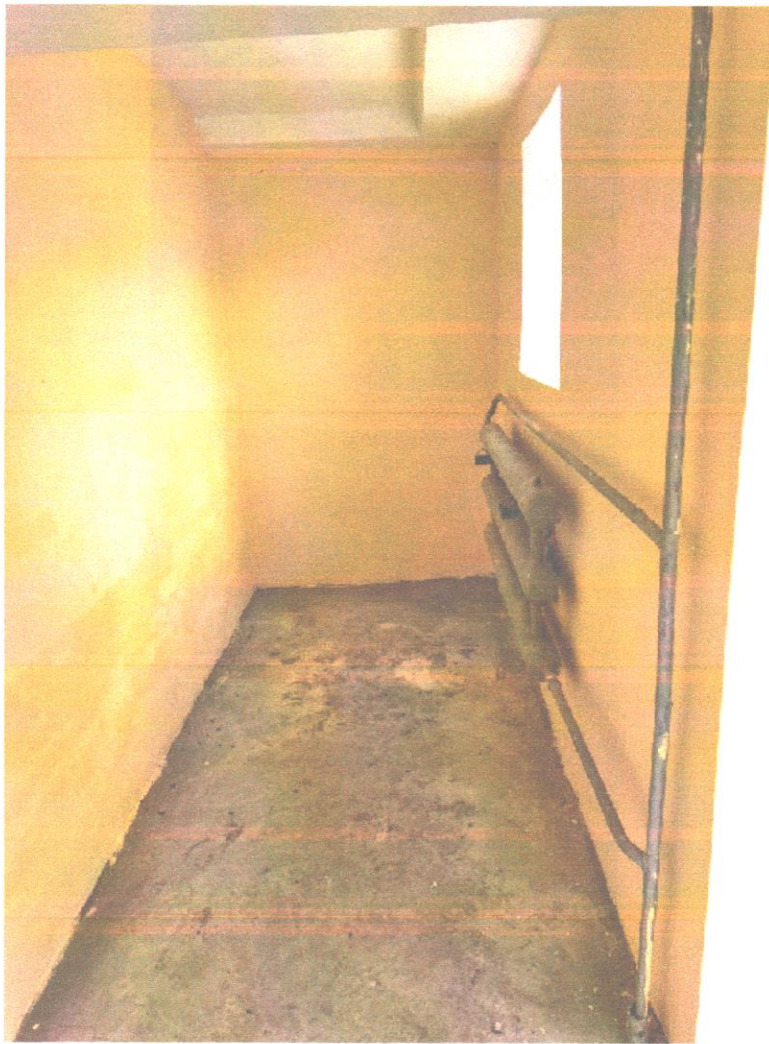
4



помещение 145 (5).jpeg



помещение 147 (5).jpg



помещение 147 (6).jpg

