



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №212/17-23

**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»**

Дата оценки: 03 октября 2023г.
Дата составления отчета: 03 октября 2023г.

г. Уфа –2023г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №23/107=04 от 10.05.2023г. заявка №15 от 19.09.2023 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 03 октября 2023 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 р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №73	02:55:010817:1201	17,10	541 000 (Пятьсот сорок одна тысяча) рублей	90 166,67
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №78	02:55:010817:1211	19,90	630 000 (Шестьсот тридцать тысяч) рублей	105 000,00
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №79	02:55:010817:1129	19,80	626 000 (Шестьсот двадцать шесть тысяч) рублей	104 333,33
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №85	02:55:010817:1141	21,20	671 000 (Шестьсот семьдесят одна тысяча) рублей	111 833,33

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» (ФСОН№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 №15 от 19.09.2023 года.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объекты оценки:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №73	02:55:010817:1201	17,10
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №78	02:55:010817:1211	19,90
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №79	02:55:010817:1129	19,80
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №85	02:55:010817:1141	21,20

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

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, определенная по состоянию на 03 октября 2023 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 р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №73	02:55:010817:1201	17,10	541 000 (Пятьсот сорок одна тысяча) рублей	90 166,67
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №78	02:55:010817:1211	19,90	630 000 (Шестьсот тридцать тысяч) рублей	105 000,00
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №79	02:55:010817:1129	19,80	626 000 (Шестьсот двадцать шесть тысяч) рублей	104 333,33
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №85	02:55:010817:1141	21,20	671 000 (Шестьсот семьдесят одна тысяча) рублей	111 833,33

1.4 Дата оценки

03 октября 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет №212/17-23 от 03 октября 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».

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №73	02:55:010817:1201	17,10
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул.	02:55:010817:1211	19,90

3	Академика Ураксина, д. 3, бокс №78 Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №79	02:55:010817:1129	19,80
4	Академика Ураксина, д. 3, бокс №85 Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №85	02:55:010817:1141	21,20

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

03 октября 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.

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/остаточная стоимость, руб.	Состояние
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №73	02:55:010817:1201	17,10	Подвал №1	476 555,10	рабочее
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №78	02:55:010817:1211	19,90	Подвал №1	552 079,37	рабочее
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №79	02:55:010817:1129	19,80	Подвал №1	549 511,52	рабочее
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №85	02:55:010817:1141	21,20	Подвал №1	553 840,06	рабочее

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

	Конструктивное решение	Состояние
Адрес	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3	
Год постройки	2013	
Этажность	16	
Фундамент	монолитная ж/б плита	хорошее
Стены	кирпичные	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Крыша	плоская мягкая кровля	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	металлические	хорошее
Отделка	без отделки	
Электроосвещение	проводка скрытая	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	

Таблица 3. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Адрес	Описание	Цена предложения, руб.	Общая пл. кв.м.	Источник информации, дата публикации
1	машиноместо	Уфа, Бакалинская ул., 68/6	Продается подземный паркинг по улице Бакалинская. В сердце Зеленой Роши, где недостаток парковочных мест. Звоните!!!	700 000	17	https://www.avito.ru , 30.09.2023, 8-950-940-23-56
2	машиноместо	Уфа, ул. Софьи Перовской, 50	С наступлением зимних холодов удобнее хранить своего "железного коня" в теплом уютном месте. Предлагаю машиноместо в мкрн Южный Площадь 17,9 кв.м. Вентиляция, электричество имеется. ваш автомобиль всегда будет в теплом помещении и оставаться в чистом виде более длительное время. Оформление сделки по договору купли-продажи. Есть подробное видео во вложении один взрослый собственник. Право собственности оформлено	550 000	17,90	https://www.avito.ru , 27.09.2023, 8-987-020-74-57
3	машиноместо	Уфа, Новомостовая ул., 22	Продается парко место -2 уровень в жилом доме,	650 000,0	18,00	https://www.avito.ru , 12.09.2023, 8-987-042-72-02
4	машиноместо	Уфа, ул. Чернышевского, 71/1	Продается машиноместо в отапливаемом подземном паркинге. Автоматические ворота (пульт), электричество, вентиляция. Собственник.	700 000,0	16,0	https://www.avito.ru , 24.09.2023, 8-965-932-04-62

Источник информации: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица здания сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог			
		аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Тип объекта	бокс	бокс	бокс	бокс	бокс
Цена предложения за 1 кв.м. , руб		41 176,5	30 726,3	36 111,1	43 750,0
Цена предложения, руб.		700 000	550 000	650 000	700 000
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.		41 176,5	30 726,3	36 111,1	43 750,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		41 176,5	30 726,3	36 111,1	43 750,0
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные

корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		41 176,5	30 726,3	36 111,1	43 750,0
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		41 176,5	30 726,3	36 111,1	43 750,0
Условия продажи (торг)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-11,7%	-11,7%	-11,7%	-11,7%
Откорректированная цена, руб		36 358,8	27 131,3	31 886,1	38 631,3
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3	Уфа, Бакалинская ул., 68/6	Уфа, ул. Софьи Перовской, 50	Уфа, Новомостовая ул., 22	Уфа, ул. Чернышевского, 71/1
Отношение цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	0,80	0,80	0,80	0,80	1,00
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	-20,0%
Откорректированная цена, руб		36 358,8	27 131,3	31 886,1	30 905,0
Этаж расположения	подземный	подземный	подземный	подземный	подземный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		36 358,8	27 131,3	31 886,1	30 905,0
Состояние объекта	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		36 358,8	27 131,3	31 886,1	30 905,0
Наличие электричества	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка %		0%	0%	0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		36 358,8	27 131,3	31 886,1	30 905,0
Материал стен	капитальные	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		36 358,8	27 131,3	31 886,1	30 905,0
Общая площадь, кв. метров	17,1	17,0	17,9	18,0	16,0
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		36 358,8	27 131,3	31 886,1	30 905,0
Суммарная поправка по аналогу		11,70%	11,70%	11,70%	31,70%
Удельный вес	1,00	0,275	0,275	0,275	0,175
Коэффициент вариации	12,0%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	31 636,8				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5. 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, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №73	17,10	31 636,80	540 989
2	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №78	19,90	31 636,80	629 572
3	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №79	19,80	31 636,80	626 409
4	нежилое помещение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №85	21,20	31 636,80	670 700

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 03 октября 2023 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 р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №73	02:55:010817:1201	17,10	541 000 (Пятьсот сорок одна тысяча) рублей	90 166,67
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №78	02:55:010817:1211	19,90	630 000 (Шестьсот тридцать тысяч) рублей	105 000,00
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №79	02:55:010817:1129	19,80	626 000 (Шестьсот двадцать шесть тысяч) рублей	104 333,33
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №85	02:55:010817:1141	21,20	671 000 (Шестьсот семьдесят одна тысяча) рублей	111 833,33

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
2	Безрисковая процентная ставка	ГКО ОФЗ Банк России	Интернет www.cbr.ru
3	Аналоги для определения цен на объекты недвижимости	СМИ	www.avito.ru

Отчет подготовил _____ Тухватуллин Т.Д.

Другие специалисты к выполнению данной работы не привлекались.





73(1).JPG



73(2).JPG



общий вид (1).jpg

