



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №002/14-24

**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: 14 мая 2024г.
Дата составления отчета: 14 мая 2024г.

г. Уфа –2024г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №23/107=04 от 10.05.2023г. 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 14 мая 2024 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 №59	02:55:010817:1213	17,60	609 000 (Шестьсот девять тысяч) рублей	101 500,00
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №60	02:55:010817:1212	17,80	616 000 (Шестьсот шестнадцать тысяч) рублей	102 666,67
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №61	02:55:010817:1204	17,60	609 000 (Шестьсот девять тысяч) рублей	101 500,00

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.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объекты оценки:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №59	02:55:010817:1213	17,60
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №60	02:55:010817:1212	17,80
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №61	02:55:010817:1204	17,60

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 14 мая 2024 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 №59	02:55:010817:1213	17,60	609 000 (Шестьсот девять тысяч) рублей	101 500,00
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №60	02:55:010817:1212	17,80	616 000 (Шестьсот шестнадцать тысяч) рублей	102 666,67
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №61	02:55:010817:1204	17,60	609 000 (Шестьсот девять тысяч) рублей	101 500,00

1.4 Дата оценки

14 мая 2024 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет №002/14-24 от 14 мая 2024г.

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, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №59	02:55:010817:1213	17,60
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №60	02:55:010817:1212	17,80
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика	02:55:010817:1204	17,60

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности, вид права – хозяйственное ведение

Ограничения (обременения) этих прав:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Ограничение прав
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №59	02:55:010817:1213	Запрещение регистрации 17.04.2024 02:55:010817:1213-02/370/2024-5
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №60	02:55:010817:1212	Запрещение регистрации 17.04.2024 02:55:010817:1212-02/370/2024-5
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №61	02:55:010817:1204	Запрещение регистрации 17.04.2024 02:55:010817:1204-02/370/2024-6

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

14 мая 2024 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

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, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №59	02:55:010817:1213	17,60	Подвал №1	446 746,54	рабочее
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №60	02:55:010817:1212	17,80	Подвал № 1	495 496,57	рабочее
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №61	02:55:010817:1204	17,60	Подвал № 1	446 746,54	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	Требуется ремоонт
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.

Источник: тех.паспорт, визуальный Осмотр

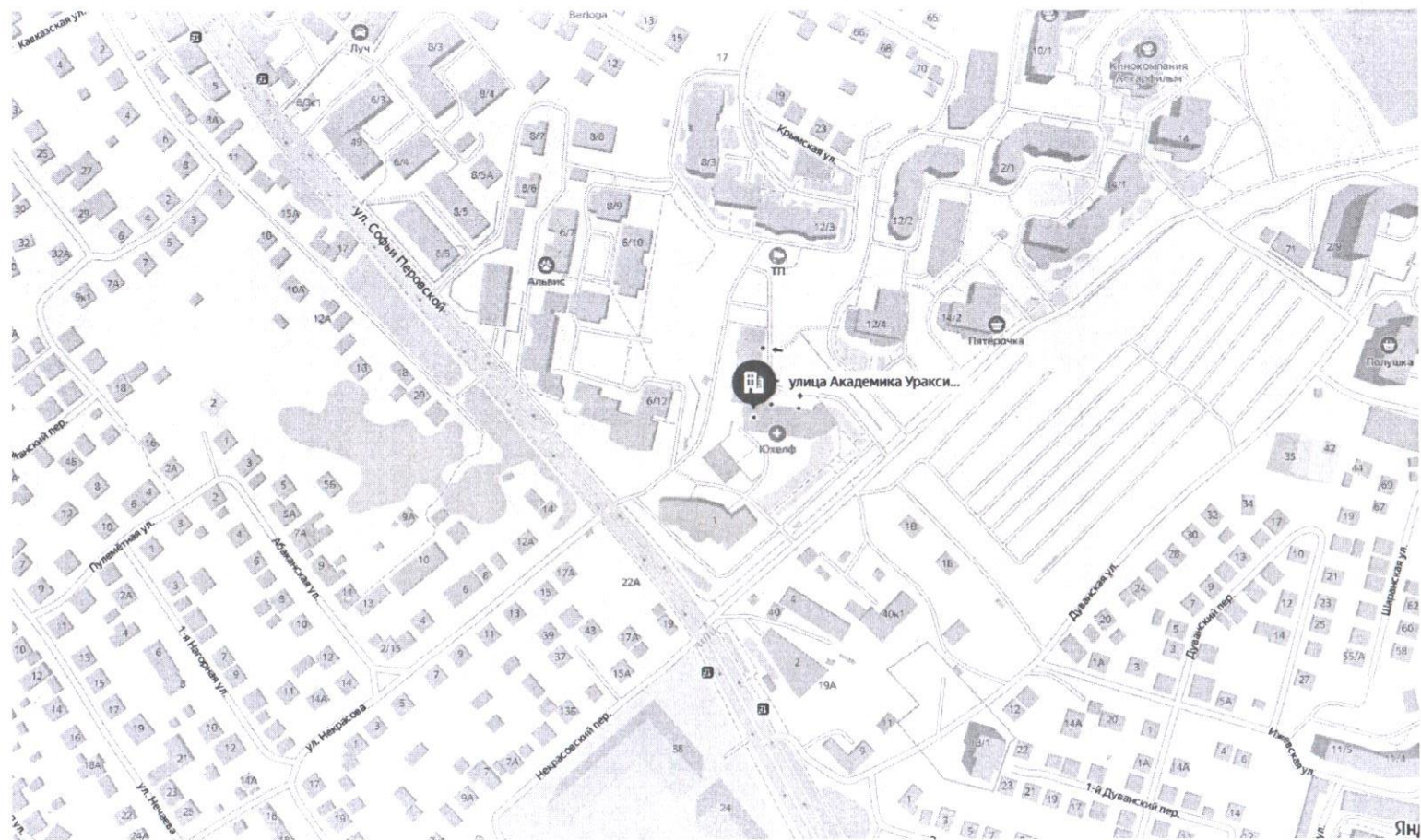


Рис. 1. Местоположение объекта оценки
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Таблица 3. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ /п	Наименование	Адрес	Описание	Цена предложения, руб.	Общая пл. кв.м.	Источник информации, дата публикации
1	гаражный бокс	Уфа, ул. Менделеева, 9	Адрес: Уфа, ул. Менделеева,9/1а. Подземный гараж. Продаю по причине ненадобности. Электричество подведено, освещение рабочее. Вентиляция рабочая. Разумный торг уместен.	650 000	16	https://www.avito.ru,30.04.2024,8-965-929-34-01
2	гаражный бокс	Уфа, ул. Мубарякова, 3	Продаётся кирпичный гараж, в собственности.	700 000,0	16,0	https://www.avito.ru,24.04.2024,8-917-350-36-97
3	гаражный бокс	Уфа, Высотная ул., 12/1	Продается новый многоуровневый гараж с автоматическими воротами 23 м2. в шаговой доступности от жилого комплекса Коммуникация:- Вентиляция-Многоуровневый паркинг. Гарантия юридической чистоты сделки от компании! Звоните! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас Рады будем ответить на все ваши вопросы с 9:00 до 21:00.	850 000	23	https://www.avito.ru,12.04.2024,8-963-895-52-54
4	гаражный бокс	Уфа, Кавказская ул., 8/3	Продается гараж под домом. Отличное вложение, всегда востребована аренда. Зимой температура не падает ниже нуля. Можно использовать как склад. Подробности по телефону. Продаем сами, без риелторов. Предпродажку не делали. Не торопимся.	750 000	22	https://www.avito.ru,20.04.2024,8-987-240-65-42

Источник информации: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица здания сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Тип объекта	бокс	бокс	бокс	бокс	бокс
Цена предложения за 1 кв.м. , руб		40 625,0	43 750,0	36 956,5	34 090,9
Цена предложения, руб.		650 000	700 000	850 000	750 000
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.		40 625,0	43 750,0	36 956,5	34 090,9
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		40 625,0	43 750,0	36 956,5	34 090,9
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные

корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		40 625,0	43 750,0	36 956,5	34 090,9
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		40 625,0	43 750,0	36 956,5	34 090,9
Условия продажи (торг)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Откорректированная цена, руб		36 156,3	38 937,5	32 891,3	30 340,9
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3	Уфа, ул. Менделеева, 9	Уфа, ул. Мубарякова, 3	Уфа, Высотная ул., 12/1	Уфа, Кавказская ул., 8/3
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		36 156,3	38 937,5	32 891,3	30 340,9
Этаж расположения	подземный	подземный	подземный	подземный	подземный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		36 156,3	38 937,5	32 891,3	30 340,9
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		36 156,3	38 937,5	32 891,3	30 340,9
Наличие электричества	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		36 156,3	38 937,5	32 891,3	30 340,9
Материал стен	капитальные	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		36 156,3	38 937,5	32 891,3	30 340,9
Общая площадь, кв. метров	17,6	16,0	16,0	23,0	22,0
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		36 156,3	38 937,5	32 891,3	30 340,9
Суммарная поправка по аналогу		11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	10,9%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	34 581,5				

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 кад.№02:55:010817:1213	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №59	17,60	34 581,50	608 634
2	нежилое помещение кад.№02:55:010817:1212	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №60	17,80	34 581,50	615 551
3	нежилое помещение кад.№02:55:010817:1204	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №61	17,60	34 581,50	608 634

Источник: расчеты Оценщика

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

$$U_B = (1 - I / \sum I) / (n - 1) \quad (13)$$

где U_B – удельный вес аналога

I – абсолютная величина суммарной поправки

n – количество аналогов

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

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС
1	нежилое помещение кад.№02:55:010817:1213	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №59	17,60	608 634
2	нежилое помещение кад.№02:55:010817:1212	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №60	17,80	615 551
3	нежилое помещение кад.№02:55:010817:1204	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №61	17,60	608 634

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 отчёте, 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 в г.Уфа 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	02:55:010817:1213	17,60	не применялся	608 634	не применялся	608 634
2	02:55:010817:1212	17,80	не применялся	615 551	не применялся	615 551
3	02:55:010817:1204	17,60	не применялся	608 634	не применялся	608 634

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 14 мая 2024 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 №59	02:55:010817:1213	17,60	609 000 (Шестьсот девять тысяч) рублей	101 500,00
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №60	02:55:010817:1212	17,80	616 000 (Шестьсот шестнадцать тысяч) рублей	102 666,67
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс №61	02:55:010817:1204	17,60	609 000 (Шестьсот девять тысяч) рублей	101 500,00

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
2	Аналоги для определения цен на объекты недвижимости	СМИ	www.avito.ru

Отчет подготовил _____ Тухватуллин Т.Д.

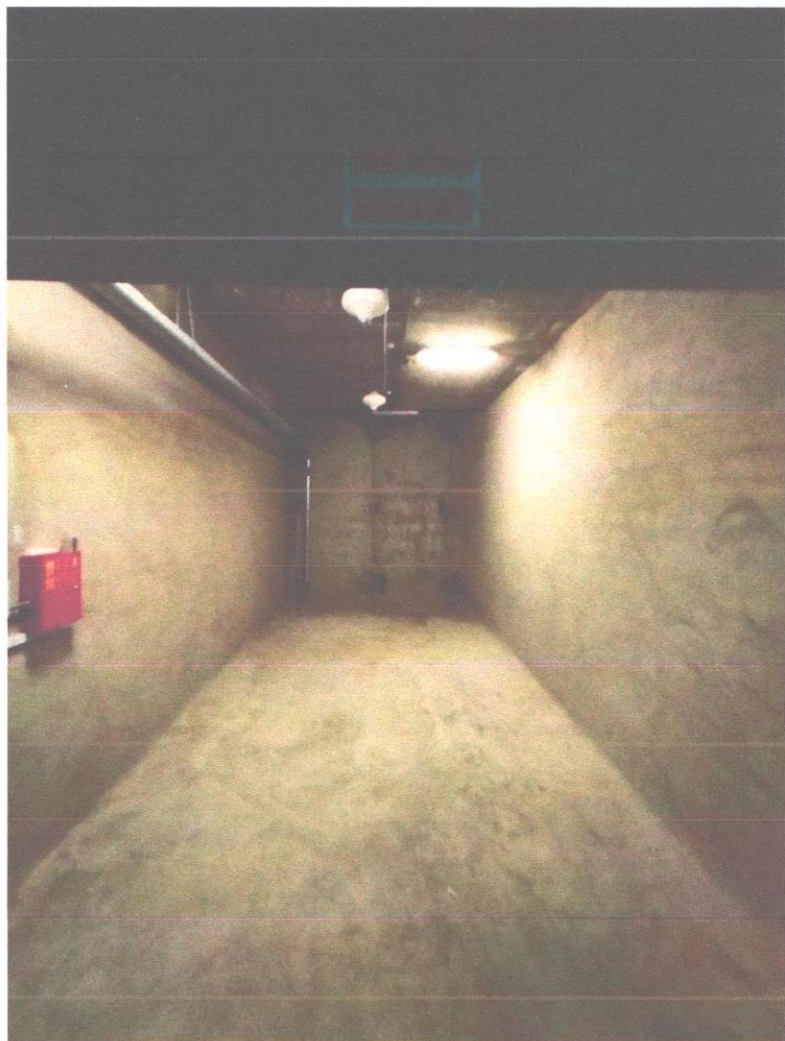
Другие специалисты к выполнению данной работы не привлекались.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Бухгалтерский учет на современном предприятии. Издание третье. И.Е.Глушков - Новосибирск, 1995г. - 630 стр.
2. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д.Фридман, Н.Ордуэй./ «Дело Лтд», М.,1995. - 480 стр.
3. Справочная система «Гарант»
4. "Индексы цен в строительстве". Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. Выпуск 120. 2022г./ КО-Инвест., М. 2022г. – бумажный вариант.
5. Правила оценки физического износа зданий. ВСН 53-86 (р). Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР/ Прейскурантиздат. М. - 1988, 72 стр.
6. Сайт Государственного комитета по статистике РФ. <http://www.gks.ru/>
7. Сайт Минэкономразвития РФ. <http://www.economy.gov.ru/>
8. Сайт бесплатных объявлений: www.avito.ru
9. "Оценщик Башкортостана". Научно-практический журнал.
10. Обзор рынка недвижимости ООО КИТ Инженеръ, expert-russia@mail.ru
11. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2023



бокс 59 (1).jpg



бокс 59 (4).jpg



бокс 61 (5).jpg



общий вид (1).jpg



общий вид (2).jpg

