



**ООО «ОЦЕНКАПРО»**  
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

**ОТЧЕТ №002/30-24**

**об оценке рыночной стоимости  
нежилого помещения кад.№ 02:55:010817:1139,  
площадью 18,2 кв.м., расположенного  
по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа,  
ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 62**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 30 сентября 2024г.  
Дата составления отчета: 30 сентября 2024г.

**г. Уфа –2024г.**

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №23/107=04 от 10.05.2023г. произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 62.

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 нежилого помещения, расположенного по адресу, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 62, определенная по состоянию на 30 сентября 2024 года составляет округленно:**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	Нежилое помещение (гаражный бокс)	02:55:010817:1139	18,2	700 000 (Семьсот тысяч) рублей	116 666,67

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	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес
1	Нежилое помещение (гаражный бокс)	02:55:010817:1139	18,2	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 62

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

### 1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 62, определенная по состоянию на 30 сентября 2024 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	Нежилое помещение (гаражный бокс)	02:55:010817:1139	18,2	700 000 (Семьсот тысяч) рублей	116 666,67

### 1.4 Дата оценки

30 сентября 2024 г.

### 1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет №002/3-24 от 30 сентября 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	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес
1	Нежилое помещение (гаражный бокс)	02:55:010817:1139	18,2	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 62

#### 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

30 сентября 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, содержащийся 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.

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес
1	Нежилое помещение (гаражный бокс)	02:55:010817:1139	17,6	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 62

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

№	Наименование	Кадастровый номер	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение (гаражный бокс)	02:55:010817:1139	14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206353993

## 2.16 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Оцениваемые права на объект оценки – право собственности.

Ограничения (обременения) права – не зарегистрировано.

## 2.17 Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиками проанализированы правоустанавливающие документы, и иные документы, определяющие

## 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	Балансовая стоимость, руб.	Состояние
Нежилое помещение (гаражный бокс), расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 62	02:55:010817:1139	18,2	Подвал № 1	506 492,87	рабочее

### Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение	Состояние
Год постройки	2013
Этажность	16
Фундамент	Монолитная ж/б плита рабочее
Стены	Кирпичные рабочее
Перекрытия	ж/б сборные рабочее
Крыша	Плоская, мягкая кровля рабочее
Полы	бетонные рабочее
Проемы	металлические рабочее
Отделка	Без отделки рабочее
Электроосвещение	Проводка скрытая рабочее
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

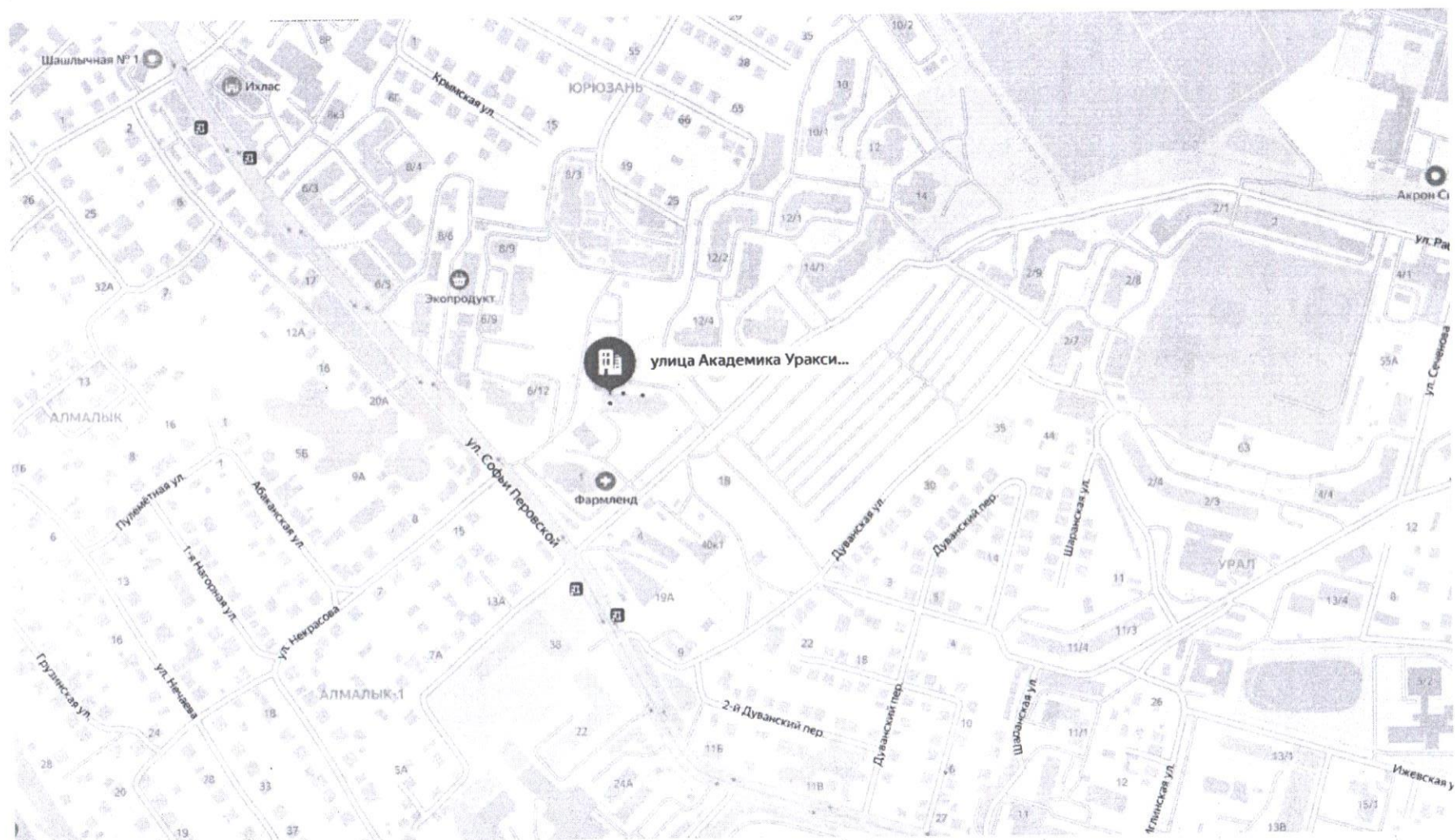


Рис. 1. Местоположение объекта оценки  
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Таблица 3. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Адрес	Описание	Цена предложения, руб.	Общая пл. кв.м.	Источник информации, дата публикации
1	гаражный бокс	Уфа, ул. Мубарякова, 20	Продаю капитальный подземный гараж в кооперативе "Белореченский 3/4". Документы на собственность и технический паспорт имеются. Гараж сухой и светлый! Имеется электричество, центральное отопление (зимой тепло, летом прохладно). На личных воротах гаража два замка: внутренний и внешний и внутренний замок на общих воротах. Размер гаража: 5.60×2,69, площадь по документам 15.1 кв.м. Соседи ставят в гараж KIA Спортридж и Ниссан Х трэйл. Проведён качественный косметический ремонт гаража: очищен щёткой и строительным (промышленным) пылесом пол (пыли нет), прогрунтованы "Ceresit" стены, потолок и выкрашены фасадной латексной краской "Белорро". Торг.	610 000	15,10	<a href="https://www.avito.ru,27.08.2024,8-901-939-19-08">https://www.avito.ru,27.08.2024,8-901-939-19-08</a>
2	гаражный бокс	Уфа, жилой район Зелёная Роща, мкр-н Белореченский	Продам гараж в свежем кооперативе, веден в эксплуатацию 2022 году, удобное расположение 4-ый справа, удобно заезжать и выезжать, круглосуточное видеонаблюдение что внутри, что снаружи. Пожарная безопасность, высокие потолки, возможно 2 -ой этаж сделать в полный рост. Гараж в собственности.Звонить до 22:00 , писать в любое время.	735 000	16	<a href="https://www.avito.ru,31.08.2024,8-936-545-72-75">https://www.avito.ru,31.08.2024,8-936-545-72-75</a>
3	гаражный бокс	Уфа, ул. Муксинова, 7	Продаётся гараж 17,7 кв	890 000	17,7	<a href="https://www.avito.ru,02.09.2024,8-961-365-38-06">https://www.avito.ru,02.09.2024,8-961-365-38-06</a>
4	гаражный бокс	Уфа, Караидельская ул., 2	Продам подземный гараж площадью 14,9м.кв. в подземном коллективном гараже. Пол плитка, стены потолок штукатурка. Имеется освещение с индивидуальным счетчиком и центральная вентиляция. Размеры помещения и ворот позволяют парковать любой автомобиль, в том числе внедррожник. На стенах имеются 2 полки и стеллаж для хранения колёс. Над гаражом находится здание с магазинами и офисными помещениями. Общие ворота гаража запираются и расположены с противоположной входу в здание стороны, въезд обеспечен круглый год.	540 000	14,9	<a href="https://www.avito.ru,10.09.2024,8-936-545-64-45">https://www.avito.ru,10.09.2024,8-936-545-64-45</a>

Источник информации: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица здания сравнительным подходом

<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>аналог 1</b>	<b>аналог 2</b>	<b>аналог 3</b>	<b>аналог 4</b>
<b>Тип объекта</b>	бокс	бокс	бокс	бокс	бокс
<b>Цена предложения за 1 кв.м. , руб</b>		40 397,4	45 937,5	50 282,5	36 241,6
<b>Цена предложения, руб.</b>		610 000	735 000	890 000	540 000
<b>Передаваемые имущественные права</b>	<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		40 397,4	45 937,5	50 282,5	36 241,6
<b>Условия финансирования</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Корректировка %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		40 397,4	45 937,5	50 282,5	36 241,6
<b>Условия продажи</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		40 397,4	45 937,5	50 282,5	36 241,6
<b>Условия рынка (срок экспозиции)</b>		<b>6 месяцев</b>	<b>6 месяцев</b>	<b>6 месяцев</b>	<b>6 месяцев</b>
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		40 397,4	45 937,5	50 282,5	36 241,6
<b>Условия продажи (торг)</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
<b>Корректировка на торг ,%</b>		<b>-11,0%</b>	<b>-11,0%</b>	<b>-11,0%</b>	<b>-11,0%</b>
Откорректированная цена, руб		35 953,7	40 884,4	44 751,4	32 255,0
<b>Местоположение объекта</b>	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 62	Уфа, ул. Мубарякова, 20	Уфа, жилой район Зелёная Роща, мкр-н Белореченский	Уфа, ул. Муксинова, 7	Уфа, Караидельская ул., 2
<b>Отношение цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району</b>	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
<b>Корректировка %</b>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		35 953,7	40 884,4	44 751,4	32 255,0
<b>Этаж расположения</b>	<b>подземный</b>	<b>подземный</b>	<b>подземный</b>	<b>подземный</b>	<b>подземный</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		35 953,7	40 884,4	44 751,4	32 255,0
<b>Состояние объекта</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>



Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		35 953,7	40 884,4	44 751,4	32 255,0
Наличие электричества	<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>
Корректировка %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		35 953,7	40 884,4	44 751,4	32 255,0
Материал стен	<b>капитальные</b>	<b>капитальный</b>	<b>капитальный</b>	<b>капитальный</b>	<b>капитальный</b>
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		35 953,7	40 884,4	44 751,4	32 255,0
Общая площадь, кв. метров	<b>18,2</b>	<b>15,1</b>	<b>16,0</b>	<b>17,7</b>	<b>14,9</b>
Соотношение площади аналога к оцениваемому зданию		0,00	0,00	1,00	0,84
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		35 953,7	40 884,4	44 751,4	32 255,0
Суммарная поправка по аналогу		11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
Удельный вес	<b>1,00</b>	<b>0,250</b>	<b>0,250</b>	<b>0,250</b>	<b>0,250</b>
Коэффициент вариации	<b>14,3%</b>				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	<b>38 461,1</b>				
Рыночная стоимость, руб.	<b>699 992</b>				

Источник: расчеты Оценщика

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

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

где  $Y_b$  – удельный вес аналога

$I$  – абсолютная величина суммарной поправки

$n$  – количество аналогов

Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки составила 699 992 рублей.

### 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	02:55:010817:1139	18,2	не применялся	699 992	не применялся	699 992

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Академика Ураксина, д. 3, бокс. 62, определенная по состоянию на 30 сентября 2024 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	Нежилое помещение (гаражный бокс)	02:55:010817:1139	18,2	700 000 (Семьсот тысяч) рублей	116 666,67

#### 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](http://www.avito.ru)
9. "Оценщик Башкортостана". Научно-практический журнал.
10. Обзор рынка недвижимости ООО КИТ Инженеръ, [expert-russia@mail.ru](mailto:expert-russia@mail.ru)
11. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2023

## ПРИЛОЖЕНИЯ

