



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №085/2-25

**об оценке рыночной стоимости
нежилого помещения кад.№ 02:55:010609:323,
площадью 17,6 кв.м., расположенного
по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа,
Пр-кт. Салавата Юлаева, д. 59а, пом. 104**

ЗАКАЗЧИК:
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»

Дата оценки: 19 мая 2025г.
Дата составления отчета: 19 мая 2025г.

г. Уфа –2025г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №25/26=04 от 03.03.2025г. произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, пр-кт. Салавата Юлаева, д. 59а, пом. 104.

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, пр-кт. Салавата Юлаева, д. 59а, пом. 104, определенная по состоянию на 19 мая 2025 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)	02:55:010609:323	17,6	429 000 (Четыреста двадцать девять тысяч) рублей	71 500,00

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 №25/26=04 от 03.03.2025г.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объекты оценки:

№ л/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес
1	Нежилое помещение (гаражный бокс)	02:55:010609:323	17,6	Республика Башкортостан, г. Уфа, пр-кт. Салавата Юлаева, д. 59а, пом. 104

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, пр-кт. Салавата Юлаева, д. 59а, пом. 104, определенная по состоянию на 19 мая 2025 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)	02:55:010609:323	17,6	429 000 (Четыреста двадцать девять тысяч) рублей	71 500,00

1.4 Дата оценки

19 мая 2025 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет №085/2-25 от 19 мая 2025г.

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)	02:55:010609:323	17,6	Республика Башкортостан, г. Уфа, пр-кт. Салавата Юлаева, д. 59а, пом. 104

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности, вид права – хозяйственное ведение

Ограничения (обременения) этих прав: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости

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

19 мая 2025 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)	02:55:010609:323	17,6	Республика Башкортостан, г. Уфа, пр-кт. Салавата Юлаева, д. 59а, пом. 104

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)	02:55:010609:323	04.04.2025г. № КУВИ-001/2025-83779363

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 – прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

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/остаточная стоимость, руб.	Состояние
Нежилое помещение (гаражный бокс), расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, пр-кт. Салавата Юлаева, д. 59а, пом. 104	02:55:010609:323	17,6	Этаж № 4	33 107,44	Без отделки, рабочее
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта					
Конструктивное решение				Состояние	
Адрес	РБ, г. Уфа, Пр-кт. Салавата Юлаева, д. 59а				
Год постройки	1999				
Этажность	4				
Фундамент	ж/б блоки			рабочее	
Стены	ж/б блоки			рабочее	
Перекрытия	ж/б сборные			рабочее	
Крыша	Совмещенная рулонная			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. Джагиля Киекбаева, 17А	В подземном автокооперативе ПГК-27 Ул.Киекбаева, 17а. Свет, тепло, вода. Все документы оформлены.	400 000	15,80	https://www.avito.ru,12.04.2025,8-965-662-78-85
2	гаражный бокс	Уфа, Красноярская ул.,рядом с ЖК "Йондоз"	Продается гаражный бокс по улице Красноярская. Рядом с ЖК "Йондоз". Прямой выезд на проспект Салавата Юлаева.	500 000	18,00	https://www.avito.ru,15.04.2025,8-901-939-12-62
3	гаражный бокс	Уфа, пр-т Салавата Юлаева, 59/1	Гаражный бокс №35 на первом этаже трехэтажного комплекса. Состоит из двух помещений: основного - 16,2 кв.м, и дополнительной комнаты - 7,8 кв.м. Ширина: 2,8 м., длина первого (основного) помещения 5,75м., длина второго помещения 3.55м., высота потолка 2,4м., высота ворот 1,8м. Есть погреб, верстак, две антресоли, электричество, вентиляция, вывоз мусора, эстакада. Асфальт до гаража, дороги чистят городские службы, центр города. Подойдет для склада, небольшого бизнеса, хранения авто. Один собственник.	699 999,0	24,00	https://www.avito.ru,17.04.2025,8-965-669-52-92
4	гаражный бокс	Уфа, ул. Минигали Губайдуллина, 20	Продаётся гаражный бокс, номер 49, в гаражном кооперативе номер 4 «Тепловик» (ГПК 4), по адресу: РБ, г. Уфа, ул.минигали Губайдулина 20 а, есть сухой погреб и смотровая ямаГараж в собственности, торг уместен, требуется косметический ремонт	500 000	18	https://www.avito.ru,17.04.2025,8-906-109-58-96

Источник информации: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица 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		25 316,5	27 777,8	29 166,6	27 777,8
Цена предложения, руб.		400 000	500 000	699 999	500 000
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.		25 316,5	27 777,8	29 166,6	27 777,8
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		25 316,5	27 777,8	29 166,6	27 777,8
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Откорректированная цена, руб		25 316,5	27 777,8	29 166,6	27 777,8
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		25 316,5	27 777,8	29 166,6	27 777,8
Условия продажи (торг)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Откорректированная цена, руб		23 544,3	25 833,4	27 124,9	25 833,4
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, пр-кт. Салавата Юлаева, д. 59а, пом. 104	Уфа, ул. Джалиля Киекбаева, 17А	Уфа, Красноярская ул.,рядом с ЖК "Йондоз"	Уфа, пр-т Салавата Юлаева, 59/1	Уфа, ул. Минигали Губайдуллина, 20
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		23 544,3	25 833,4	27 124,9	25 833,4
Наличие электричества	подключено	подключено	подключено	подключено	подключено
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		23 544,3	25 833,4	27 124,9	25 833,4
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		23 544,3	25 833,4	27 124,9	25 833,4
Наличие смотровой ямы	отсутствует	отсутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Корректировка %		0%	-6%	-6%	-6%
Откорректированная цена, руб		23 544,3	24 283,4	25 497,4	24 283,4
Материал стен	капитальные	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		23 544,3	24 283,4	25 497,4	24 283,4
Общая площадь , кв. метров	17,6	15,8	18,0	24,0	18,0
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		23 544,3	24 283,4	25 497,4	24 283,4
Суммарная поправка по аналогу		7,00%	13,00%	13,00%	13,00%
Удельный вес	1,00	0,283	0,239	0,239	0,239
Коэффициент вариации	3,3%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	24 364,4				
Рыночная стоимость объекта, руб.	428 813				

Источник: расчеты Оценщика

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 объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки составила 428 813 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 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 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 5. 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	02:55:010609:323	17,6	не применялся	428 813	не применялся	428 813

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, пр-кт. Салавата Юлаева, д. 59а, пом. 104, определенная по состоянию на 19 мая 2025 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)	02:55:010609:323	17,6	429 000 (Четыреста двадцать девять тысяч рублей)	71 500,00

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. Сборник рыночных корректировок и данных под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н).

ПРИЛОЖЕНИЯ

