

ОТЧЕТ №СП/АБ-20/21-18 ОТ 15.10.2021 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. УФА, УЛ. ЗАКИ ВАЛИДИ,  
РЯДОМ С Д. 58, МАШИНО-МЕСТО № 33**

**Заказчик:**

ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»

**Исполнитель:**

ООО «АПХИЛЛ»

## 1.4. Основные факты и выводы<sup>4</sup>

<b>Объект оценки:</b>	Недвижимое имущество
<b>Состав объекта оценки:</b>	Машино-место № 33, этаж: подвал № 6/н, площадью 15,9 кв. м, кадастровый номер 02:55:010160:2673, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д. 58, машино-место № 33
<b>Правообладатель:</b>	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»
<b>Имущественные права на Объект оценки:</b>	Хозяйственное ведение
<b>Ограничения (обременения) объекта оценки:</b>	Не зарегистрировано
<b>Дата осмотра Объекта оценки:</b>	15.10.2021 г.
<b>Дата составления Отчёта:</b>	15.10.2021 г.
<b>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:</b>	Договор №20/357=04 от 06.11.2020 г.
<b>Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:</b>	Первоначальная: 197 615,42 руб. Остаточная: 193 783,55 руб.
<b>Ограничения и пределы применения полученного результата:</b>	В соответствии с ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (часть вторая в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ) Об оценочной деятельности в Российской Федерации, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации»
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иных организациях и специалистах:</b>	Организации и специалисты не привлекались
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:</b>	Не применялся
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода, руб. с учетом НДС:</b>	656 591 (Шестьсот пятьдесят шесть тысяч пятьсот девяносто один) руб.
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:</b>	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта на дату оценки, руб. с учетом НДС:</b>	<b>657 000 (Шестьсот пятьдесят семь тысяч) руб.</b>

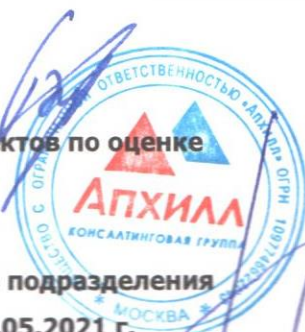
**М. А. Биричев**

**Оценщик, Руководитель проектов по оценке**

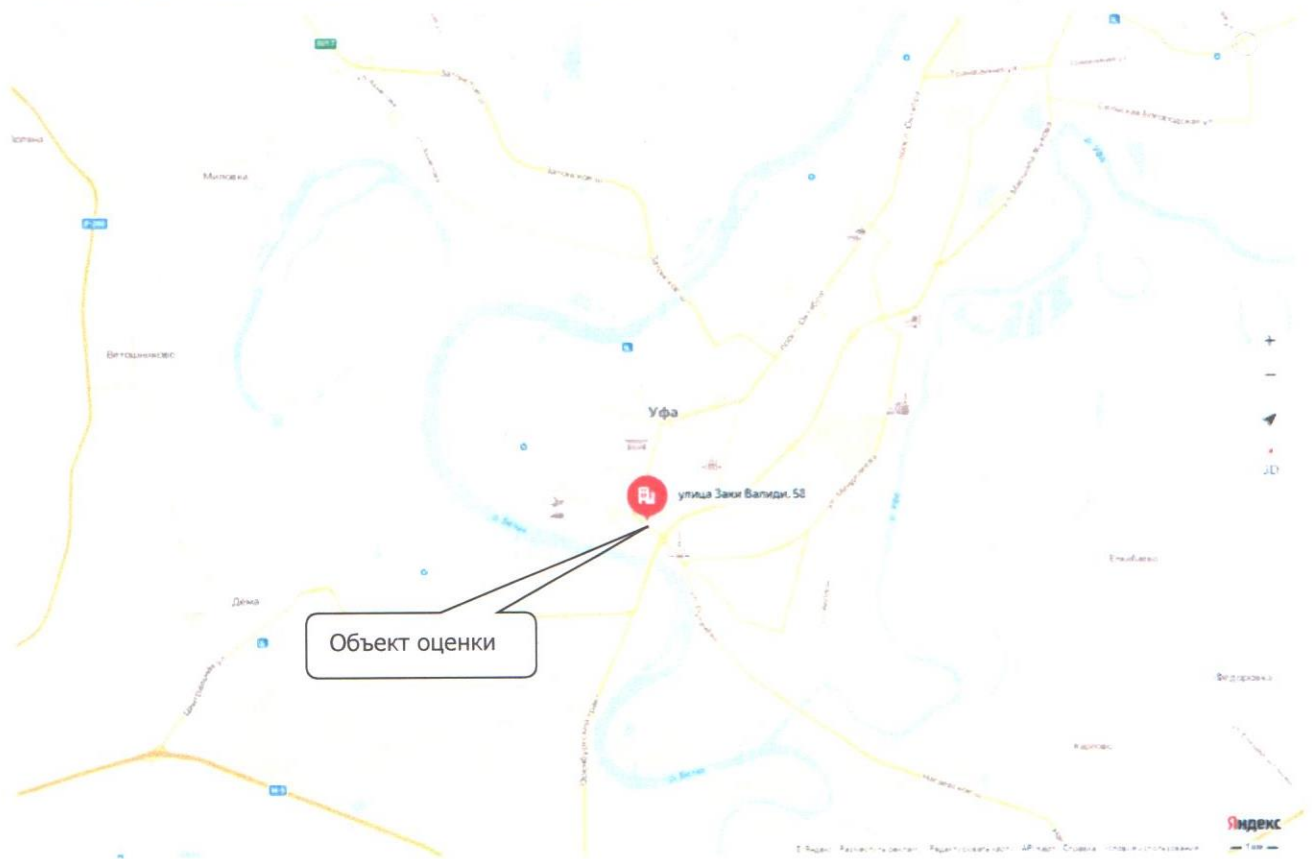
**Г.А. Колосов**

**Руководитель обособленного подразделения**

**Доверенность № 10/21 от 04.05.2021 г.**



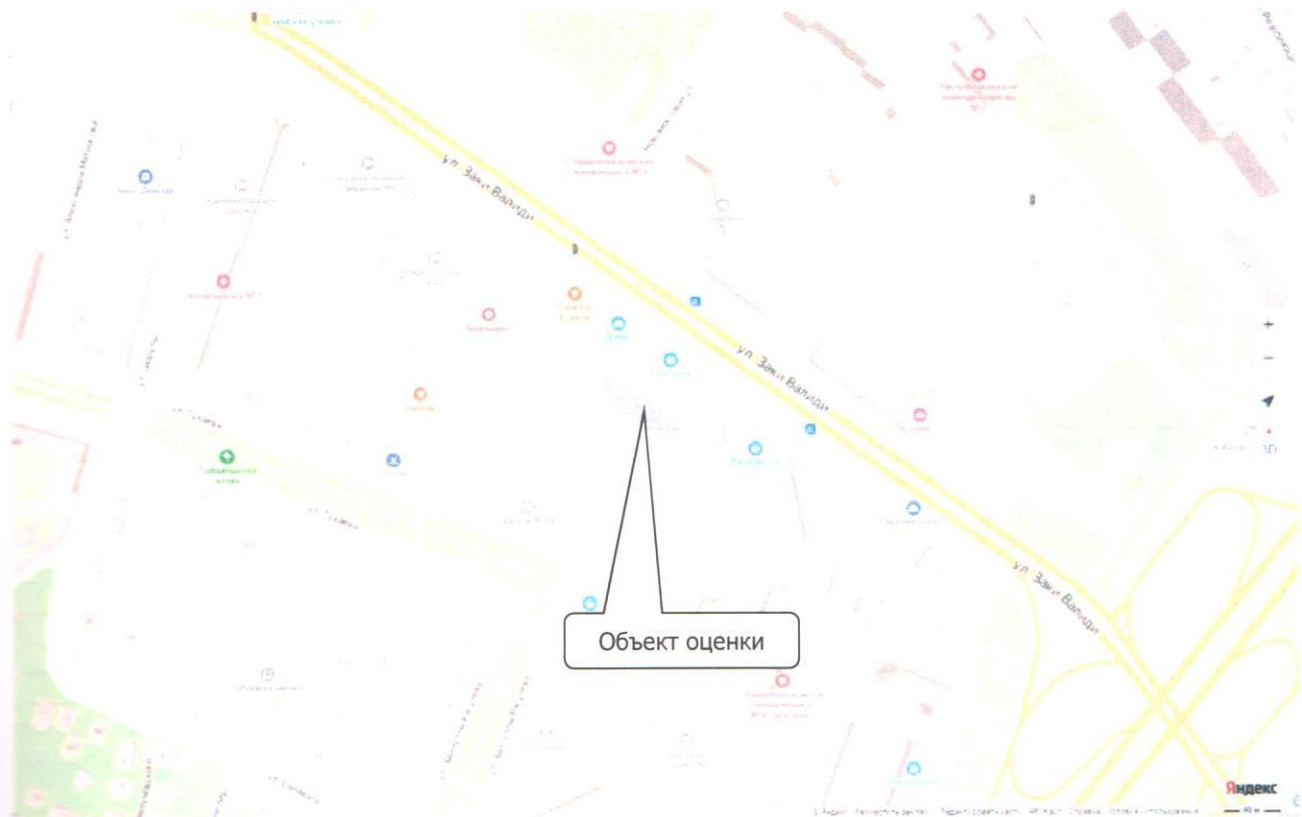
**Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки**



Источник: [www.maps.yandex.ru](http://www.maps.yandex.ru)

Локальное расположение объекта недвижимого имущества показано на рисунке 3.3.

**Рисунок 3.3. Расположение Объекта оценки в микрорайоне**



Источник: [www.yandex.ru/maps/](http://www.yandex.ru/maps/)

На основании изложенной информации составлена характеристика местоположения Объекта оценки, представленная в таблице ниже.

**Таблица 3.2. Местоположение/окружение Объекта оценки**

Показатель	Характеристика
Адрес Объекта оценки	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д. 58, машино-место № 33
Ближайшая остановка общественного транспорта	«Новомостовая ул.»
Удаленность от остановки	0,2 км
Экологическая обстановка в районе	Хорошая
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя
Прилегающая транспортная магистраль	ул. Заки Валиди
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая
Престижность района	Высокая
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Жилая многоэтажная, административно-социальная
Наличие зеленых насаждений	Есть
Наличие объектов социально-бытовой сферы	Присутствуют
Прочие особенности местоположения	-

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных моментов, способных снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени при условии его текущего использования.

### 3.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки, имущественные права и наличие обременений<sup>6</sup>

**Таблица 3.3. Характеристика прав на Объект оценки**

Показатель	Объект оценки
Вид права	Хозяйственное ведение
Кадастровый (или условный) номер	02:55:010160:2673
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 20.08.2021 г. № КУВИ-002/2021-108118066
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Правообладатель	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»

Источник: данные Заказчика

**Таблица 3.4. Технические характеристики Объекта оценки**

Показатель	Характеристика
Год постройки	2013
Этаж расположения	Подвал № 6/н
Общее техническое состояние объекта	Хорошее
Количество размещаемых транспортных средств	1
Общая площадь, кв. м.	15,9
<b>Внутреннее инженерное оборудование</b>	
Отопление	Отсутствует
Водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Электроосвещение	Присутствует
Вентиляция	Присутствует
Системы безопасности	Охранно-пожарная

Источник: исследование ООО «Апхилл»

Далее представлены фотографии Объекта оценки. Осмотр Объекта оценки был произведен 23.08.2021г

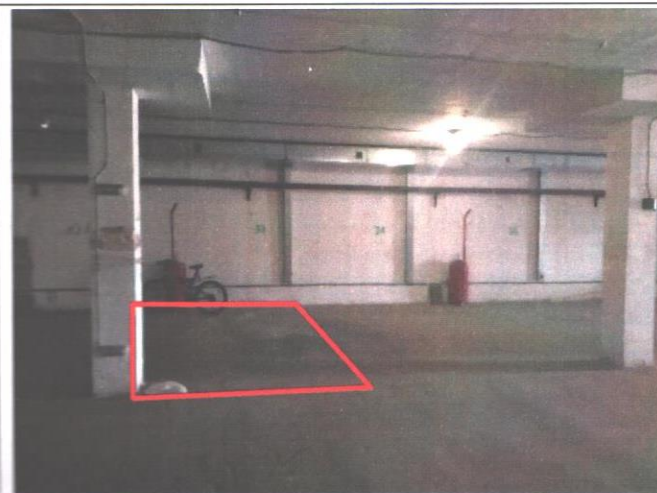
### 3.5. Фотографии Объекта оценки



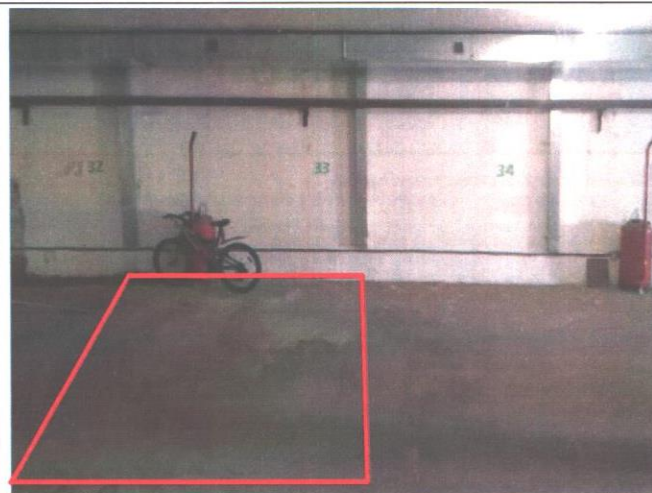
Фотография 3.3. Въезд в здание паркинга



Фотография 3.4. Общий вид помещения здания



Фотография 3.5. Оцениваемое машино-место



Фотография 3.6. Оцениваемое машино-место

**Таблица 7.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Гаражный бокс	Гаражный бокс	Гаражный бокс	Гаражный бокс	Гаражи
2	Описание объекта	Машино-место в подземном паркинге, электричество, вентиляция, охрана	Машино-место в подземном паркинге, электричество, вентиляция, охрана	Машино-место в подземном паркинге, электричество, вентиляция, охрана	Машино-место в подземном паркинге, электричество, вентиляция, охрана	Машино-место в подземном паркинге, электричество, вентиляция, охрана
3	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "АВИТО", www.AVITO.ru, ИП Морозов т. + 7-927-927-49-99	Информационный портал "АВИТО", www.AVITO.ru, Агентство, Дмитрий т. + 7-927-336-80-00	Информационный портал "АВИТО", www.AVITO.ru, Аранайс т. + 7-902-712-46-04	Информационный портал "АВИТО", www.AVITO.ru, ГК "Первый т. + 7-917-04
4	Ссылка		<a href="https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_11704">https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_11704</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_22156">https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_22156</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_18583">https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_18583</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_18803">https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_18803</a>
5	<b>Цена предложения объекта недвижимости, руб. с НДС</b>	-	<b>700 000</b>	<b>950 000</b>	<b>730 000</b>	<b>800 000</b>
6	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м	-	<b>43 750</b>	<b>45 238</b>	<b>40 556</b>	<b>40 000</b>
7	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
11	Местоположение	РБ, г.Уфа, ул.Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №33	РБ, г.Уфа, ул.Заки Валиди, д.58	РБ, г.Уфа, ул.Новомостовая, д.8	РБ, г.Уфа, ул.Октябрьской Революции, д.27Б, машино-место №8	РБ, г.Уфа, ул.Коммунистическая, д.98/1, место 37 или 38
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Общая площадь, кв.м	15,9	16,0	21,0	18,0	16,0
14	Техническое и инженерное оснащение здания	Стандартные коммуникации	Стандартные коммуникации	Стандартные коммуникации	Стандартные коммуникации	Стандартные коммуникации
15	Состояние внутренней отделки помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
16	<b>Стоимость после введенных корректировок, руб. с НДС</b>	-	<b>40 250</b>	<b>41 619</b>	<b>37 311</b>	<b>37 311</b>
	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
15	Кoeffициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	12,50	12,50	12,50	12,50
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
16	<b>Средневзвешенная величина стоимости объекта оценки, руб.</b>	<b>41 295</b>				
17	Площадь Объекта оценки, кв.м	15,9				
18	<b>Средневзвешенная величина стоимости объекта оценки, руб. с НДС</b>	<b>656 591</b>				

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость недвижимого имущества, определенная методом прямого сравнительного анализа продаж на дату оценки составляет, с учетом НДС:

**656 591 (Шестьсот пятьдесят шесть тысяч пятьсот девяносто один) руб.**

## РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1. Согласование результатов<sup>22</sup>

В рамках выполнения настоящей оценки Исполнитель применил только сравнительный подход, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной выборке объектов недвижимости, поэтому сравнительному подходу присваивается удельный вес в размере 100%.

### 8.2. Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемым. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объектов оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся, на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

### 8.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

**Таблица 8.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки**

Подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес подхода, %	Рыночная стоимость, руб.
Затратный подход	0	0%	0
Сравнительный подход	656 591	100%	656 591
Доходный подход	0	0%	0
<b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>			<b>656 591</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления, руб. с НДС</b>			<b>657 000</b>

*Источник: расчеты ООО «Апхилл»*

Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости составляет, с учетом НДС:

**657 000 (Шестьсот пятьдесят семь тысяч) руб.**

Месторасположение Объекта оценки и Объектов аналогов, на карте города Уфа

Конструктор карт  
Яндекса

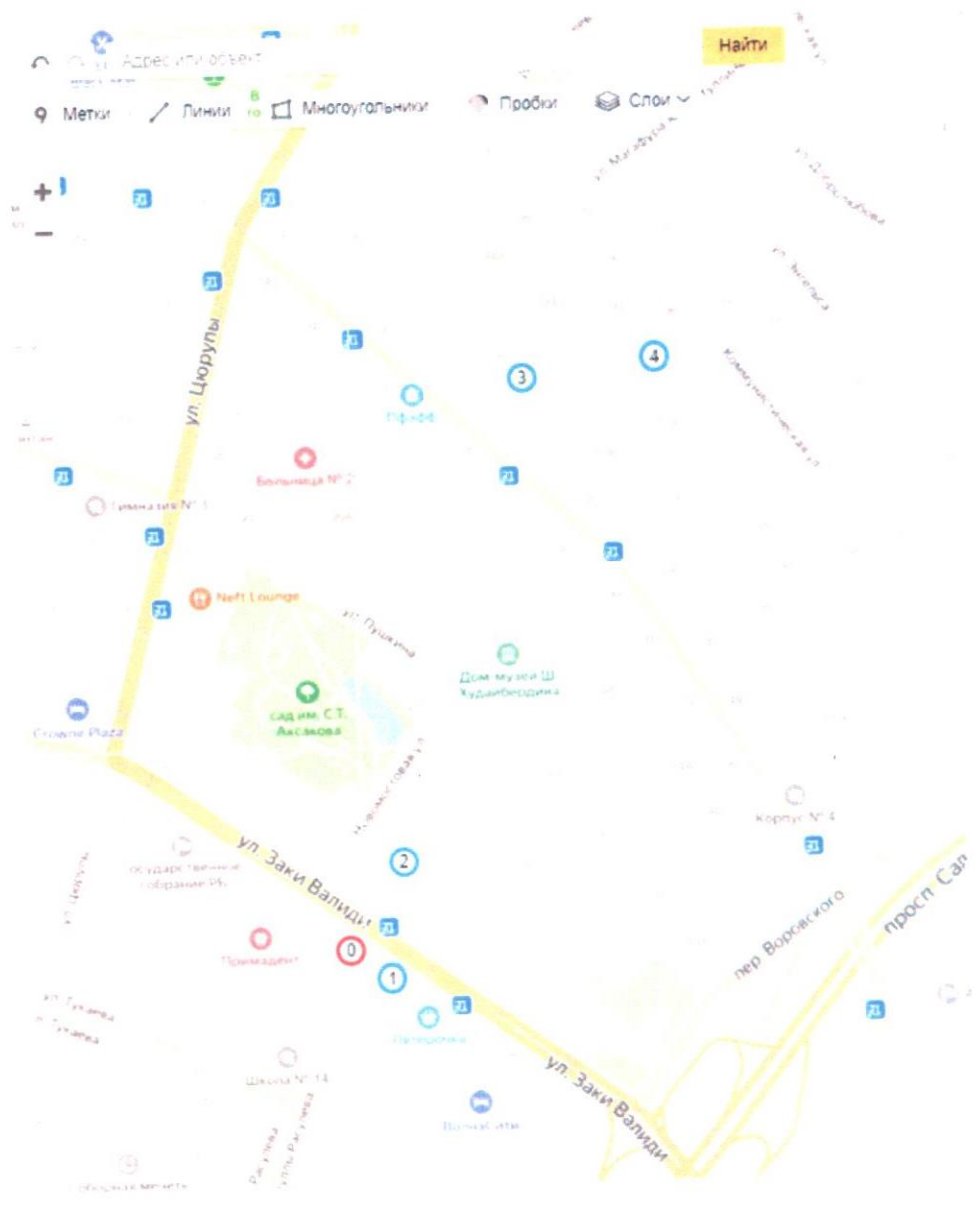
Новая карта

Настройка

Список объектов

Список объектов

- 4 Россия, Республика Башкортостан, Уфа, К
- 3 Россия, Республика Башкортостан, Уфа, у.
- 2 Россия, Республика Башкортостан, Уфа, Н
- 1 Россия, Республика Башкортостан, Уфа, у
- 0 Россия, Республика Башкортостан, Уфа, у.





**Объект-аналог №1.**

[https://www.avito.ru/ufa/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_16\\_m\\_1170463079](https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_1170463079)

← ↻ 🔒 www.avito.ru Машиноместо, 16 м² на продажу в Уфе | Га...  
Банк-Оценщик Отчёты | Констру... Карта Санкт-Пете... Справочная инфр... Обзор рынка: ✓ 🏠 📍 📄 👤 ⚙️ >>  
Уфа · Гаражи и машиноместа · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

## Машиноместо, 16 м²

700 000 ₽

♥ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 2 октября в 06:21

Кредит от Газпромбанка  
Подробнее



8 927 927-49-99

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

ИП Морозов  
Агентство  
На Авито с октября 2013  
Завершено 76 объявлений



9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Виктор

№ 1170463079 1708 (+5)



Площадь: 16 м² Состояние: Да  
Тип машиноместа: Подземный паркинг

Республика Башкортостан, Уфа, ул. Заки Валиди, 58  
р-н Кировский

[Показать карту](#)

Продам парковочные места два рядом или по отдельности по 16 м2 . Цена указана за 1 место из расчета 45 тыс за м2.  
Выход из паркинга прямо в поезд, не надо выходить на улицу. Температура 21 градус зимой и летом

Hyundai New Creta  
533 000 руб



[Подать заявку](#)

KIA New Sportage  
933 000 руб



[Подать заявку](#)

Nissan New  
Qashqai



705 500 руб

Объект-аналог №2.

https://www.avito.ru/ufa/garazhi\_i\_mashinomesta/mashinomesto\_21\_m\_2215687330

← [www.avito.ru](https://www.avito.ru) Машиноместо, 21 м² на продажу...

Банк-Оценщик Оценки | Констр. Карта Санкт-Пете Справочная инф. Обзор

Уфа [Гаражи и машиноместа](#) [Купить](#) [Машиноместа](#) [Подземный паркинг](#)

# Машиноместо, 21 м²

950 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 20 сентября в 06:41

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. [Подробнее](#)

8 927 336-80-00

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

## О гараже

Площадь: 21 м² Окрана: да  
Тип машиноместа: Подземный паркинг

**Дмитрий**  
Агентство  
На Авито с октября 2012  
Завершено 31 объявление

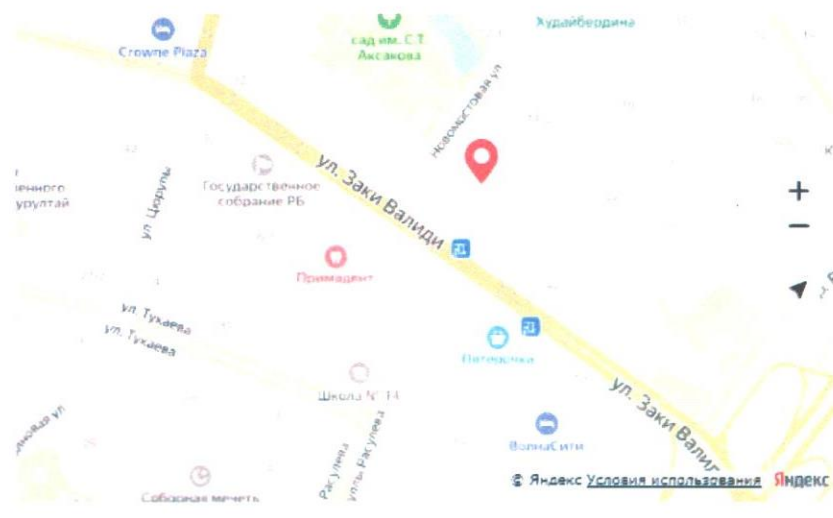


2 объявления пользователя  
[Подписаться на продавца](#)

## Расположение

Республика Башкортостан, Уфа, Новомостовая ул., 8  
р-н Кировский

[Скрыть карту](#)



№ 2215687330 96 (+3)



## Описание

Продаётся паркинг под домом Новомостовая 8

**Объект-аналог №3.**

https://www.avito.ru/ufa/garazhi\_i\_mashinomesta/mashinomesto\_18\_m\_1858308803

www.avito.ru Машиноместо, 18 м<sup>2</sup> на продажу... 69К ОТЗЫВОВ

Банк-Оценщик Отчёты | Констру Крта Санкт-Пете Справочная инф: Обзор ✓

# Машиноместо, 18 м<sup>2</sup>

✓ 730 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 902 712-46-04

Написать сообщение

**Арамаис**  
Частное лицо  
На Авито с октября 2015  
Завершено 2 объявления

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1858308803 2105 (+2)

## Разместите вакансию со скидкой 75%

Юрист

О гараже

Площадь 18 м<sup>2</sup> Сдана Да

Тип машиноместа Подземный паркинг

### Расположение

Республика Башкортостан, Уфа, ул. Октябрьской Революции, 275  
р-н Кировский [Показать карту](#)

### Описание

Номер Машино-места: № 8 (Строительный №79).  
Этаж: Цоколь 2 уровень

Объект-аналог №4.

https://www.avito.ru/ufa/garazhi\_i\_mashinomesta/mashinomesto\_16\_m\_2155340687

← ↻ 🔒 www.avito.ru Машиноместо, 16 м² на продажу... 69К ОТЗЫВОВ

Банк-Оценщик Отчёты | Констру Кarta Санкт-Пете Справочная инф: Обзор: ✓ 🏠 📍 🗺️ 👤 ⚙️ 📄

# Машиноместо, 16 м²

~ 800 000 ₽

♥ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 24 сентября в 10:17

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 917 041-62-60

[Написать сообщение](#)



ГК "Первый Трест" Отдел Trade-in Агентство



[Подписаться на продавца](#)

контактное лицо: Жанна

№ 2155340687, 1047 (+3)



ГК "Первый Трест". Отдел Trade-in

Отдел вторичной недвижимости и Trade-in. Поможем продать Вашу квартиру



Машиноместо, 23 м² 499 999 ₽



2-к. квартира, 55.2 м², 13/19 эт. 6 199 999 ₽



3-к. квартира, 83.4 м², 11/11 эт. 10 999 999 ₽

[23 объявления агентства](#)

## О гараже

Площадь: 16 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

## Расположение

Республика Башкортостан, Уфа, Коммунистическая ул., 98/1 р-н Кировский

[Показать карту](#)

## Описание

Продается Паркинг в ЖК " Уфимский Кремль" ЛИТЕР 22, подъезд АБВ. (-2 ой уровень), от физ. лица. место 37.38. Из подъезда в паркинг можно спуститься на лифте. Места находятся рядом с въездом. У застройщика паркингов, нет в продаже.

