

ОТЧЕТ №СП/АБ-20/21-19 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 № 34**

Заказчик:

ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

1.4. Основные факты и выводы⁴

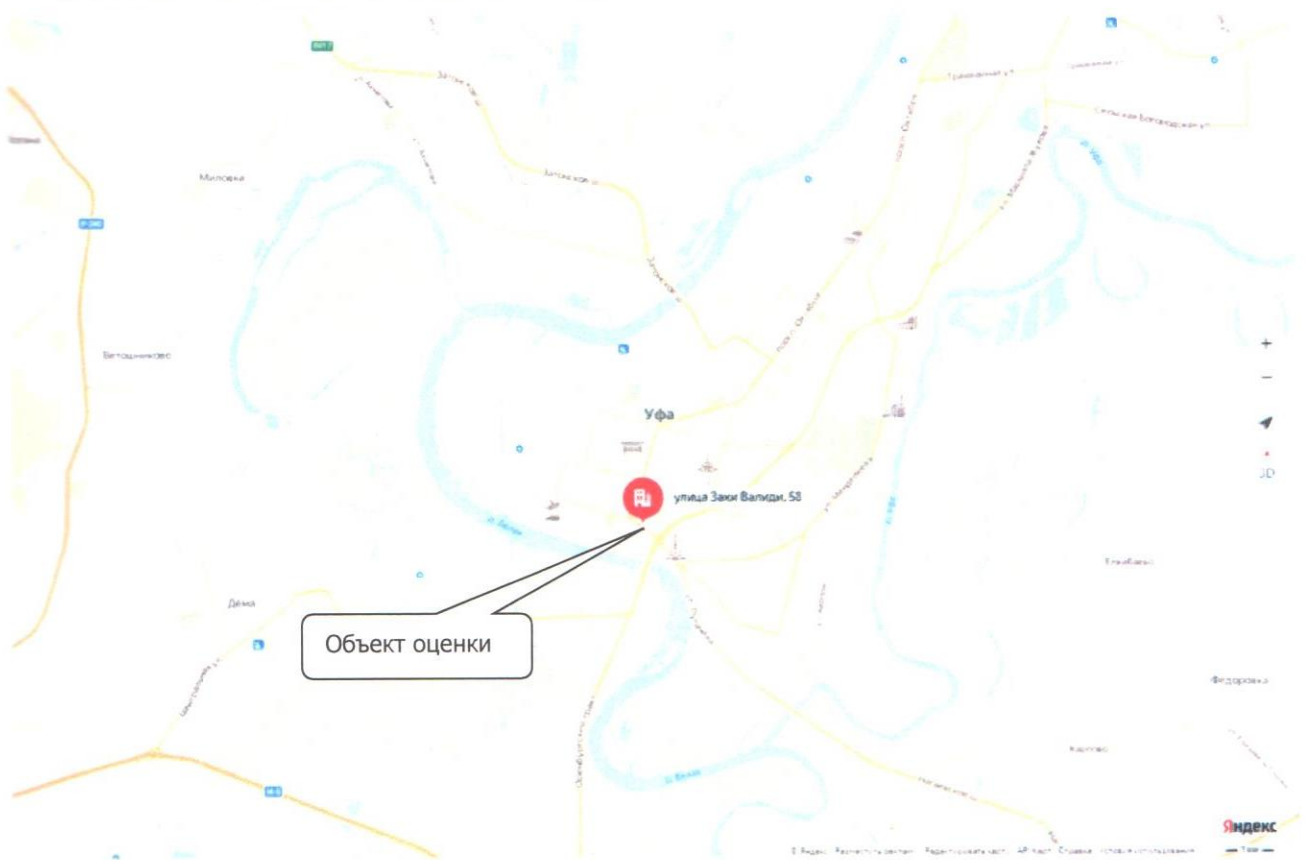
Объект оценки:	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки:	Машино-место № 34, этаж: подвал № 6/н, площадью 15,9 кв. м, кадастровый номер 02:55:010160:2674, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д. 58, машино-место № 34
Правообладатель:	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»
Имущественные права на Объект оценки:	Хозяйственное ведение
Ограничения (обременения) объекта оценки:	Не зарегистрировано
Дата осмотра Объекта оценки:	15.10.2021 г.
Дата составления Отчёта:	15.10.2021 г.
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:	Договор №20/357=04 от 06.11.2020 г.
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Первоначальная: 197 615,42 руб. Остаточная: 193 783,55 руб.
Ограничения и пределы применения полученного результата:	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»
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иных организациях и специалистах:	Организации и специалисты не привлекались
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:	Не применялся
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода, руб. с учетом НДС:	656 591 (Шестьсот пятьдесят шесть тысяч пятьсот девяносто один) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта на дату оценки, руб. с учетом НДС:	657 000 (Шестьсот пятьдесят семь тысяч) руб.

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

Локальное расположение объекта недвижимого имущества показано на рисунке 3.3.

Рисунок 3.3. Расположение Объекта оценки в микрорайоне



Источник: 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 № 34
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 обременений⁶

Таблица 3.3. Характеристика прав на Объект оценки

Показатель	Объект оценки
Вид права	Хозяйственное ведение
Кадастровый (или условный) номер	02:55:010160:2674
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 20.08.2021 г. № КУВИ-002/2021-108125482
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
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	Отсутствует
Водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Электроосвещение	Присутствует
Вентиляция	Присутствует
Системы безопасности	Охранно-пожарная

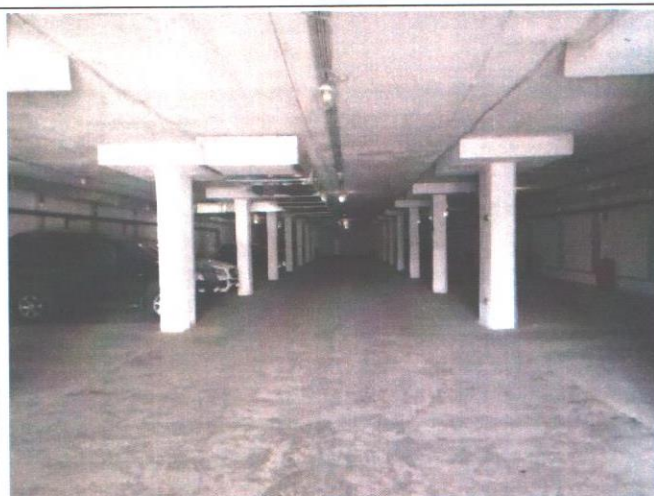
Источник: исследование ООО «Апхилл»

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

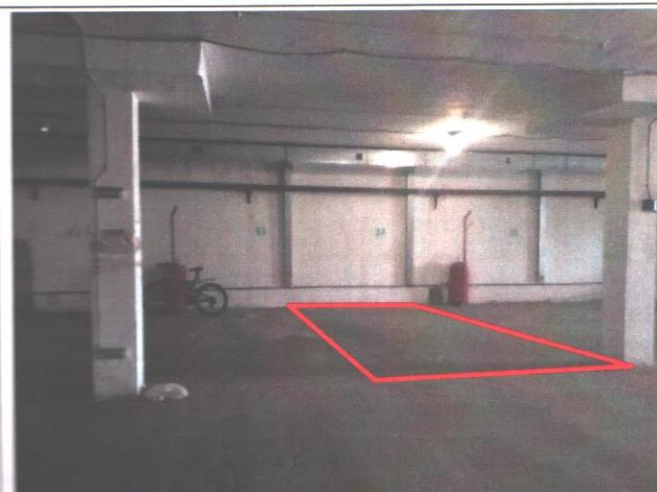
3.5. Фотографии Объекта оценки



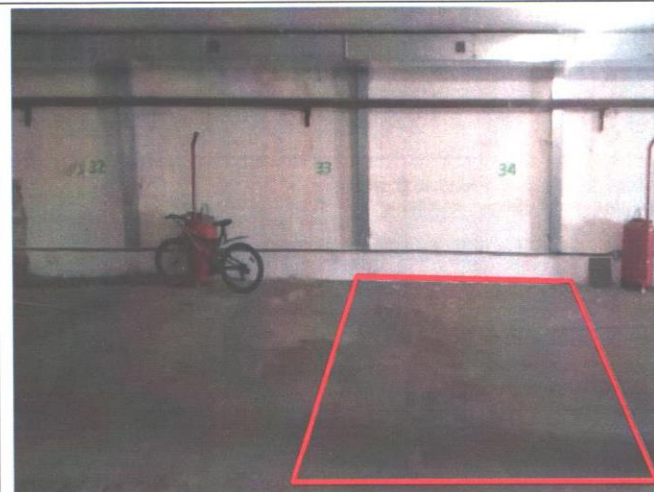
Фотография 3.3. Въезд в здание паркинга



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	Гаражн
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 п
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, Арамаис т. + 7-902-712-46-04	Информационный портал "www.A", ГК "Первый т. + 7-917-04
4	Ссылка		https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_11704_83079	https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_22156_87330	https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_18583_08803	https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_11704_83079
5	Цена предложения объекта недвижимости, руб. с НДС	-	700 000	950 000	730 000	656 591
6	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м	-	43 750	45 238	40 556	41 295
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 -8,0%	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%	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 №34	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	Стоимость после введенных корректировок, руб. с НДС	-	40 250	41 619	37 311	41 295
	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	Средневзвешенная величина стоимости объекта оценки, руб.	41 295				
17	Площадь Объекта оценки, кв.м	15,9				
18	Средневзвешенная величина стоимости объекта оценки, руб. с НДС	656 591				

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость недвижимого имущества, определенная методом прямого сравнительного анализа продаваемого объекта, 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 результатов²²

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
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС			656 591
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления, руб. с НДС			657 000

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



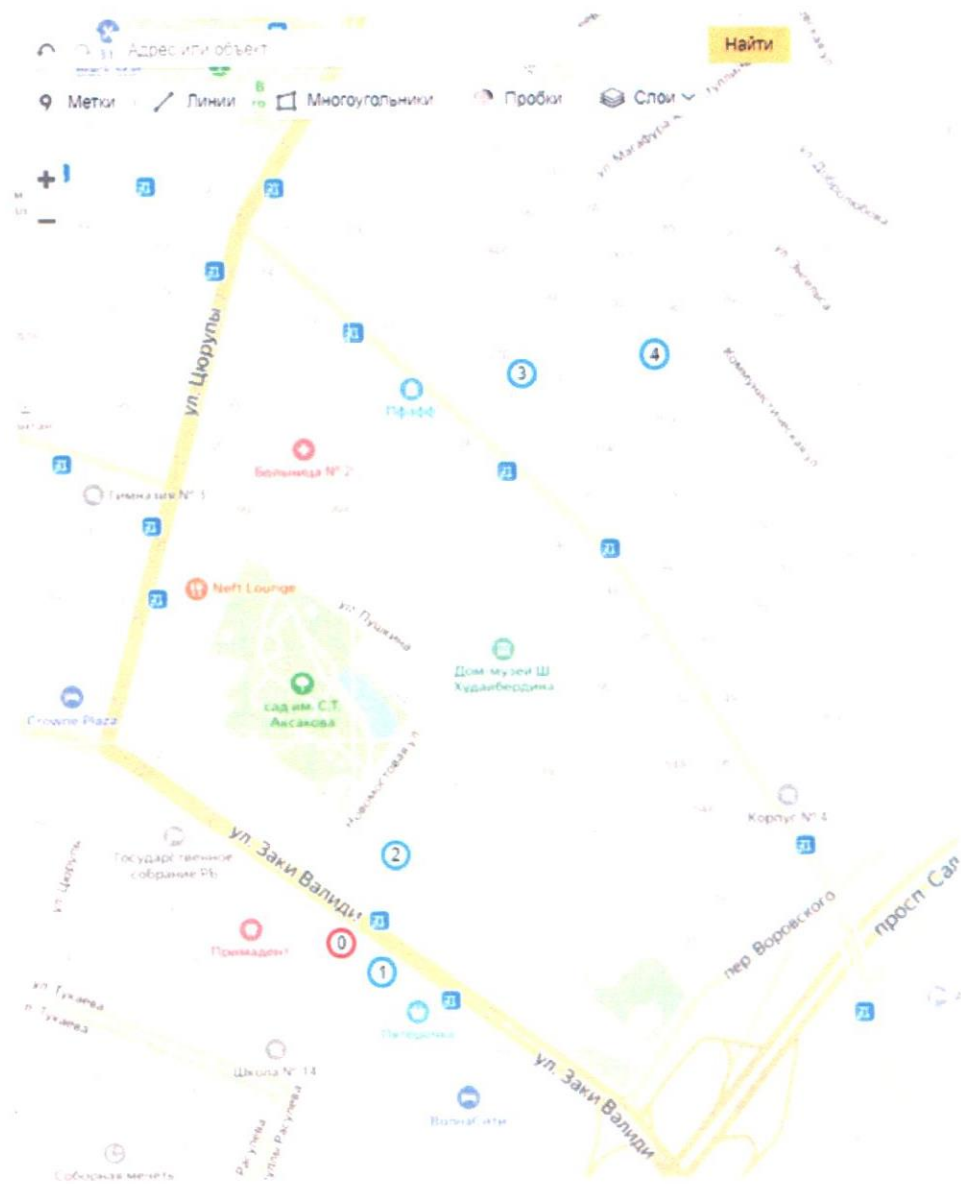
Новая карта

Панорама

3D-карта

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



Машинместо, 16 м²

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

700 000 ₽

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 Снова 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



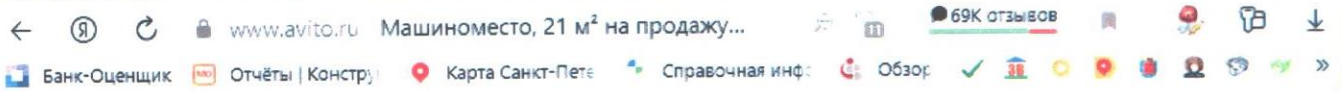
Подать заявку

Nissan New
Qashqai



Объект-аналог №2.

https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_2215687330



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

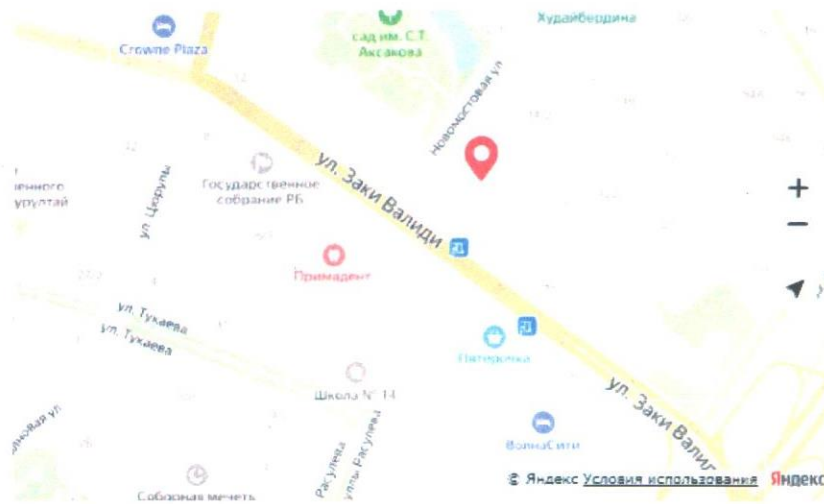
О гараже

Площадь 21 м² Окрана Да
Тип машиноместа Подземный паркинг

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

← Я ↻ 🔒 www.avito.ru Машиноместо, 18 м² на продажу... 69К ОТЗЫВОВ

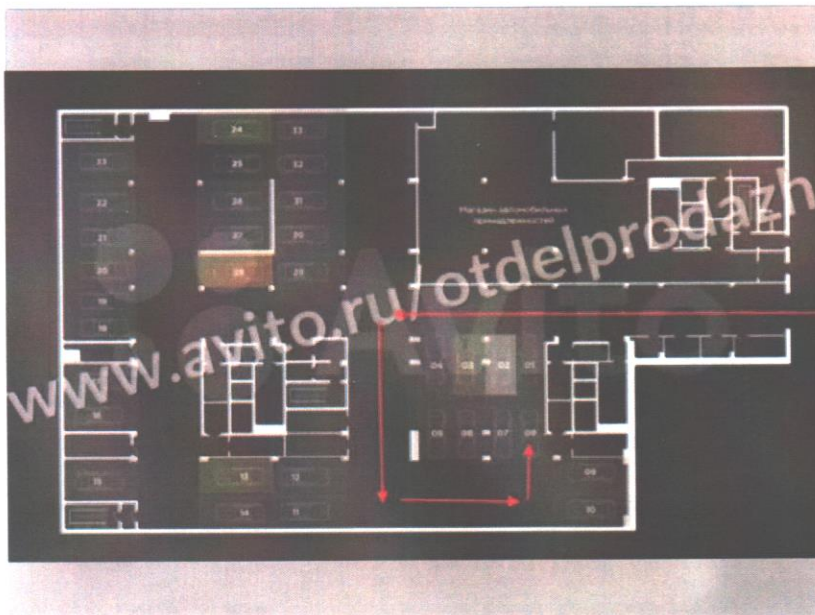
Банк-Оценщик Отчёты | Констру Карта Санкт-Пете Справочная инф Обзор

Машиноместо, 18 м²

✓ 730 000 Р

♥ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 30 сентября в 08:24

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)

О гараже

Площадь: 18 м² Созана: Да
Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Республика Башкортостан, Уфа, ул. Октябрьской Революции, 27Б
р-н Кировский Показать карту

Описание

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

Разместите
вакансию
со скидкой 75%



Объект-аналог №4.

https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_2155340687

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

Банк-Оценщик Отчёты | Констру Карта 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



О гараже

Площадь: 16 м²

Слана: 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 37,36. Из подъезда в паркинг можно спуститься на лифте. Места находятся рядом с въездом. У застройщика паркингов, нет в продаже.



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

