

ОТЧЕТ №001/19-23

**об оценке рыночной стоимости
машино-мест, расположенных
по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа,
Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 11 мая 2023г.

Дата составления отчета: 11 мая 2023г.

г. Уфа –2023г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №21/387=04 от 29.11.2021г. заявка №63 от 12.04.2023 года произведена оценка рыночной стоимости машино-мест, расположенных по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58.

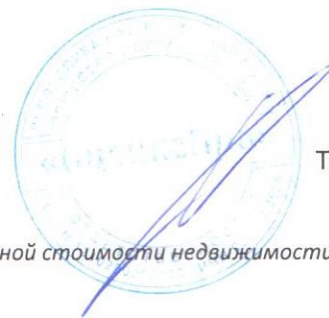
Развернутая характеристика объекта оценки произведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться обособленно, а только в сочетании с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Рыночная стоимость машино-мест, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, определенная по состоянию на 11 мая 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №23	02:55:010160:2662	15,90	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей	93 500,00
2	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №24	02:55:010160:2669	15,90	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей	93 500,00
3	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №25	02:55:010160:2664	15,90	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей	93 500,00
4	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №26	02:55:010160:2670	15,90	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей	93 500,00
5	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №28	02:55:010160:2675	15,80	558 000 (Пятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей	93 000,00

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» (ФСОН№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 №21/387=04 от 29.11.2021г. заявка №63 от 12.04.2023 года

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объекты оценки:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №23	02:55:010160:2662	15,90
2	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №24	02:55:010160:2669	15,90
3	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №25	02:55:010160:2664	15,90
4	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №26	02:55:010160:2670	15,90
5	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №28	02:55:010160:2675	15,80

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

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость машино-мест, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, определенная по состоянию на 11 мая 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №23	02:55:010160:2662	15,90	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей	93 500,00
2	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №24	02:55:010160:2669	15,90	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей	93 500,00
3	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №25	02:55:010160:2664	15,90	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей	93 500,00
4	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №26	02:55:010160:2670	15,90	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей	93 500,00
5	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №28	02:55:010160:2675	15,80	558 000 (Пятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей	93 000,00

1.4 Дата оценки

11 мая 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 001/19-23 от 11 мая 2023г.

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	машино-место	02:55:010160:2662	15,90	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №23
2	машино-место	02:55:010160:2669	15,90	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №24
3	машино-место	02:55:010160:2664	15,90	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №25
4	машино-место	02:55:010160:2670	15,90	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №26
5	машино-место	02:55:010160:2675	15,80	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №28

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

11 мая 2023 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
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	машино-место	02:55:010160:2662	15,90	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №23
2	машино-место	02:55:010160:2669	15,90	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №24
3	машино-место	02:55:010160:2664	15,90	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №25
4	машино-место	02:55:010160:2670	15,90	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №26
5	машино-место	02:55:010160:2675	15,80	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №28

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

№	Адрес	Кадастровый номер	Право на объект	Выписка из ЕГРН	Балансовая ст-ть по состоянию на 12.04.2023г., руб.
1	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №23	02:55:010160:2662	Хозяйственное ведение 02:55:010160:2662-02/373/2021-1 28.07.2021 11:28:43	12.04.2023г. № КУВИ-001/2023-86165872	182 835,34
2	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №24	02:55:010160:2669	Хозяйственное ведение 02:55:010160:2669-02/373/2021-1 29.07.2021 07:25:59	12.04.2023г. № КУВИ-001/2023-86166541	182 835,34
3	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №25	02:55:010160:2664	Хозяйственное ведение 02:55:010160:2664-02/373/2021-1 28.07.2021 12:19:58	12.04.2023г. № КУВИ-001/2023-86167062	182 835,35
4	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №26	02:55:010160:2670	Хозяйственное ведение 02:55:010160:2670-02/373/2021-1 29.07.2021 07:38:24	12.04.2023г. № КУВИ-001/2023-86167252	182 835,35
5	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №28	02:55:010160:2675	Хозяйственное ведение 02:55:010160:2675-02/373/2021-1 29.07.2021 12:02:04	12.04.2023г. № КУВИ-001/2023-86167743	182 835,35

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 – см. п.2.1.

2.17 Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиками проанализированы правоустанавливающие документы, и иные документы, определяющие основные характеристики имущества, произведен осмотр и фотографирование объекта оценки. Проведен анализ соответствия данных в документах с результатами проведенного оценщиком осмотра объекта, данными об объекте, содержащимися в общедоступных базах Росреестра, Публичная кадастровая карта, Фонд данных государственной кадастровой оценки. Информация об использованных при проведении расчетов аналогах подтверждается прилагающимися к отчету копиями Интернет-страниц.

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
РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №23	02:55:010160:2662	15,90	Подвал № б/н	182 835,34	удовлетворительное
РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №24	02:55:010160:2669	15,90	Подвал № б/н	182 835,34	удовлетворительное
РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №25	02:55:010160:2664	15,90	Подвал № б/н	182 835,35	удовлетворительное
РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №26	02:55:010160:2670	15,90	Подвал № б/н	182 835,35	удовлетворительное
РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №28	02:55:010160:2675	15,80	Подвал № б/н	182 835,35	удовлетворительное

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

	Конструктивное решение	Состояние
Адрес	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58	
Год постройки	2013	
Этажность	1	
Фундамент	монолитная ж/б плита	хорошее
Стены и перегородки	ж/б монолитные	хорошее
Перекрытия	ж/б сборные	хорошее
Крыша	мягкая рулонная	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	металлические	хорошее
Отделка	шт-ка	удовлетворительное
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/п	Наименование	Адрес	Описание	Цена предложения, руб.	Общая пл. кв.м.	Источник информации, дата публикации, конт. телефон
	машино-место	Уфа, ул. Заки Валиди, 58	Продаю срочно место в теплом паркинге. Автоматические ворота, въезд рядом с магазином "Пятёрочка". Парковал седан Бmw 5-й серии. Место подойдет только для седанов.	570 000	14,0	www.avito.ru , 06.04.2023, 8-934-555-39-49
	машино-место	Уфа, 531-й квартал, жилой комплекс Уфимский кремль	Продаю машиноместа площадью. 16.1 м ² - 690 000. 22.9 м ² - 1 100 000. Место: Уфимский кремль. Адрес - Октябрьской Революции 31а, напротив дома Коммунистическая 98/1. Продажа по договору купли-продажи (покупка в кредит или в рассрочку). Подземный паркинг — это территория под зданием для стоянки автомобилей, оборудованная вентиляцией и электроснабжением для безопасного хранения транспортных средств.	690 000	16,1	www.avito.ru , 09.04.2023, 8-917-490-69-37
	машино-место	Уфа, ул. Октябрьской Революции, 31А	Продам Машиноместо площадью 16,7 кв.м. в подземном паркинге по ул. Октябрьской революции, 31а. Отопление, видеонаблюдение, система пожаротушения. Вход возможен с улицы и с подъезда. Хороший, свободный, теплый паркинг. В соседних домах цена значительно дороже. Документы готовы. Машиноместо 16,7 кв.м - 590 т.р. Машиноместо 20,8 кв.м. - 700 т.р. Машиноместо 21,7 кв.м. - 740 т.р. Или сдам в аренду за 3500 в месяц.	590 000	16,7	www.avito.ru , 04.04.2023, 8-965-669-85-22
	машино-место	Уфа, Коммунистическая улица, 78	Продам машиноместо 21 кв.м. в самом престижном ЖК УФИМСКИЙ КРЕМЛЬ. Выгодная цена, 2 места в наличии, соседние. Места расположены максимально удачно, на самом просторном уровне - рядом находится выход во двор жилого дома, к 1 подъезду Коммунистическая 78.- Максимальное видеонаблюдение- Система пожаротушения с оповещением- Широкие проезды- Хорошее освещение- Регулярная уборка- Отличный контингент. Продаю как по отдельности, так и оба места. Документы готовы, собственность!	860 000	21,00	www.avito.ru , 13.04.2023, 8-987-241-09-96

Источник информации: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица здания сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
тип объекта	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место
цена предложения за 1 кв.м., руб		40 714,3	42 857,1	35 329,3	40 952,4
цена предложения, руб.		570 000	690 000	590 000	860 000
передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
скорректированная цена, руб.		40 714,3	42 857,1	35 329,3	40 952,4
условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
поправка %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная цена, руб		40 714,3	42 857,1	35 329,3	40 952,4
условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные

корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб	40 714,3	42 857,1	35 329,3	40 952,4
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	40 714,3	42 857,1	35 329,3	40 952,4
Условия продажи (торг)	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %	-11,7%	-11,7%	-11,7%	-11,7%
Откорректированная цена, руб	35 950,7	37 842,8	31 195,8	36 161,0
Местоположение объекта	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58	Уфа, ул. Заки Валиди, 58	Уфа, 531-й квартал, жилой комплекс Уфимский кремль	Уфа, ул. Октябрьской Революции, 31А
				Уфа, Коммунистическая улица, 78
Отношение цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	35 950,7	37 842,8	31 195,8	36 161,0
Этаж расположения	подземный	подземный	подземный	подземный
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.	35 950,7	37 842,8	31 195,8	36 161,0
Состояние объекта	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	35 950,7	37 842,8	31 195,8	36 161,0
Наличие электричества	есть	есть	есть	есть
Корректировка %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб	35 950,7	37 842,8	31 195,8	36 161,0
Материал стен	капитальные	капитальный	капитальный	капитальный
Корректировка %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб	35 950,7	37 842,8	31 195,8	36 161,0
Общая площадь, кв. метров	15,9	14,0	16,1	21,0
Корректировка на площадь	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб	35 950,7	37 842,8	31 195,8	36 161,0
Суммарная поправка по аналогу	11,70%	11,70%	11,70%	11,70%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	8,1%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	35 287,6			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5. Расчетная таблица

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость объекта с НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта с НДС, руб.	в т.ч НДС (20%), руб.
1	машино-место	02:55:010160:2662	РБ, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №23	15,90	35 288	561 079	561 000,00	93 500,00
2	машино-место	02:55:010160:2669	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №24	15,90	35 288	561 079	561 000,00	93 500,00
3	машино-место	02:55:010160:2664	РБ, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №25	15,90	35 288	561 079	561 000,00	93 500,00
4	машино-место	02:55:010160:2670	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №26	15,90	35 288	561 079	561 000,00	93 500,00
5	машино-место	02:55:010160:2675	РБ, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №28	15,80	35 288	557 550	558 000,00	93 000,00

Источник: расчеты Оценщика

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

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта с НДС, руб.
1	02:55:010160:2662	РБ, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №23	15,90	561 079
2	02:55:010160:2669	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №24	15,90	561 079
3	02:55:010160:2664	РБ, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №25	15,90	561 079
4	02:55:010160:2670	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №26	15,90	561 079
5	02:55:010160:2675	РБ, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №28	15,80	557 550

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 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	02:55:010160:2662	15,90	не применялся	561 079	не применялся	561 079
2	02:55:010160:2669	15,90	не применялся	561 079	не применялся	561 079
3	02:55:010160:2664	15,90	не применялся	561 079	не применялся	561 079
4	02:55:010160:2670	15,90	не применялся	561 079	не применялся	561 079
5	02:55:010160:2675	15,80	не применялся	557 550	не применялся	557 550

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость машино-мест, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, определенная по состоянию на 11 мая 2023 года составляет округленно:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №23	02:55:010160:2662	15,90	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей	93 500,00
2	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №24	02:55:010160:2669	15,90	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей	93 500,00
3	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №25	02:55:010160:2664	15,90	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей	93 500,00
4	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №26	02:55:010160:2670	15,90	561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей	93 500,00
5	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №28	02:55:010160:2675	15,80	558 000 (Пятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей	93 000,00

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
5	Безрисковая процентная ставка	ГКО-ОФЗ Банк России	Интернет www.cbr.ru
6	Аналоги для определения цен на объекты недвижимости	СМИ	www.avito.ru, ufa.cian.ru
7	Аналоги для определения ставок арендной платы	СМИ	www.avito.ru ufa.cian.ru
8	Тарифы страховых компаний	ОАО "Росгосстрах"	Интернет www.rgs.ru

Отчет подготовил _____ Тухватуллин Т.Д.

Другие специалисты к выполнению данной работы не привлекались.



