



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №212/9-23

**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: 03 августа 2023г.
Дата составления отчета: 03 августа 2023г.

г. Уфа –2023г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №23/107=04 от 10.05.2023г. заявка №6 от 27.07.2023 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 03 августа 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	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №35	02:55:010160:2677	15,9	564 000 (Пятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей	94 000,00
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №36	02:55:010160:2678	15,9	564 000 (Пятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей	94 000,00
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №38	02:55:010160:2665	15,9	564 000 (Пятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей	94 000,00
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №39	02:55:010160:2666	21,7	770 000 (Семьсот семьдесят тысяч) рублей	128 333,33

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



Тухватуллин

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор №23/107=04 от 10.05.2023г. заявка №6 от 27.07.2023 года

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объекты оценки:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №35	02:55:010160:2677	15,9
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №36	02:55:010160:2678	15,9
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №38	02:55:010160:2665	15,9
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №39	02:55:010160:2666	21,7

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 03 августа 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	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №35	02:55:010160:2677	15,9	564 000 (Пятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей	94 000,00
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №36	02:55:010160:2678	15,9	564 000 (Пятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей	94 000,00
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №38	02:55:010160:2665	15,9	564 000 (Пятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей	94 000,00
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №39	02:55:010160:2666	21,7	770 000 (Семьсот семьдесят тысяч) рублей	128 333,33

1.4 Дата оценки

03 августа 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет №212/9-23 от 03 августа 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	02:55:010160:2677	15,9	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул.

				Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №35
2	машино-место	02:55:010160:2678	15,9	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №36
3	машино-место	02:55:010160:2665	15,9	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №38
4	машино-место	02:55:010160:2666	21,7	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №39

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

03 августа 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, 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	машино-место	02:55:010160:2677	15,9	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №35
2	машино-место	02:55:010160:2678	15,9	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №36
3	машино-место	02:55:010160:2665	15,9	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №38
4	машино-место	02:55:010160:2666	21,7	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №39

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

№	Адрес	Кадастровый номер	Выписка из ЕГРН	Балансовая ст-ть по состоянию на 26.07.2023г., руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №35	02:55:010160:2677	27.07.2023г. № КУВИ-001/2023-171607534	181 193,12
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №36	02:55:010160:2678	27.07.2023г. № КУВИ-001/2023-171607989	181 335,86
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №38	02:55:010160:2665	27.07.2023г. № КУВИ-001/2023-171608609	181 193,12
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №39	02:55:010160:2666	27.07.2023г. № КУВИ-001/2023-171609500	182 179,28

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.

2.18 Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Осмотр производился по месту расположения объекта оценки лично оценщиком, внешне визуально, с использованием цифрового фотоаппарата, без разборки агрегатов и узлов.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик – 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.

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.

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
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №35	02:55:010160:2677	15,9	Подвал № б/н	181 193,12	рабочее
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №36	02:55:010160:2678	15,9	Подвал № б/н	181 335,86	рабочее
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино- место №38	02:55:010160:2665	15,9	Подвал № б/н	181 193,12	рабочее
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино- место №39	02:55:010160:2666	21,7	Подвал № б/н	182 179,28	рабочее

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Адрес	Конструктивное решение	Состояние
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)	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КГ	

«Дение»

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
1	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!	799 000	21,0	www.avito.ru ,17.07.2023, 8-917-781-09-17
2	машино-место	Уфа, ул. Октябрьской Революции, 23А	Поземный паркинг в центре города!Продается подземный паркинг по ул. Октябрьской Революции, 23а , Жилой Комплекс "Уфимский Кремль".Площадь 26,3 кв. м <input checked="" type="checkbox"/> В паркинге круглосуточная охрана (камеры видеонаблюдения), автоматические ворота, система пожаротушения с оповещением, широкие проезды, хорошее освещение, регулярная уборка. <input checked="" type="checkbox"/> Оформление через Росреестр по договору купли-продажи	850 000	26,3	www.avito.ru ,23.07.2023, 8-965-931-06-30
3	машино-место	Уфа, ул. Октябрьской Революции, 23А	Срочная продажа в связи с переездом. Торг уместен.Место 84 возле везда, второй уровень.	750 000	20	www.avito.ru ,23.07.2023, 8-950-930-21-35
4	машино-место	Уфа, Коммунистическая ул., 14	Машиноместо в подземном паркинге	950 000	18	www.avito.ru ,25.07.2023, 8-917-440-50-87

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		38 047,6	32 319,4	37 500,0	52 777,8
Цена предложения, руб.		799 000	850 000	750 000	950 000
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.		38 047,6	32 319,4	37 500,0	52 777,8
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

орректировка %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ткорректированная цена, руб		38 047,6	32 319,4	37 500,0	52 777,8
словия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
орректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ткорректированная цена, руб		38 047,6	32 319,4	37 500,0	52 777,8
словия рынка (срок экспозиции)		6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
орректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ткорректированная цена, руб		38 047,6	32 319,4	37 500,0	52 777,8
словия продажи (торг)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
орректировка на торг ,%		-11,7%	-11,7%	-11,7%	-11,7%
ткорректированная цена, руб		33 596,0	28 538,0	33 112,5	46 602,8
местоположение объекта	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58	Уфа, Коммунистическая улица, 78	Уфа, ул. Октябрьской Революции, 23А	Уфа, ул. Октябрьской Революции, 23А	Уфа, Коммунистическая ул., 14
отношение цен объектов по районам	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
урода по отношению к самому дорогому району					
орректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ткорректированная цена, руб		33 596,0	28 538,0	33 112,5	46 602,8
таж расположения	подземный	подземный	подземный	подземный	подземный
орректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ткорректированная цена, руб.		33 596,0	28 538,0	33 112,5	46 602,8
остояние объекта	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
орректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ткорректированная цена, руб		33 596,0	28 538,0	33 112,5	46 602,8
аличие электричества	есть	есть	есть	есть	есть
орректировка %		0%	0%	0%	0%
ткорректированная цена, руб		33 596,0	28 538,0	33 112,5	46 602,8
атериал стен	капитальные	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
орректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ткорректированная цена, руб		33 596,0	28 538,0	33 112,5	46 602,8
бщая площадь , кв. метров	15,9	21,0	26,3	20,0	18,0
орректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ткорректированная цена, руб		33 596,0	28 538,0	33 112,5	46 602,8
уммарная поправка по аналогу		11,70%	11,70%	11,70%	11,70%
дельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250

Коэффициент вариации	21,9%
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	35 462,3

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.
1	машино-место	02:55:010160:2677	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №35	15,90	35 462	563 846
2	машино-место	02:55:010160:2678	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №36	15,90	35 462	563 846
3	машино-место	02:55:010160:2666	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №39	21,70	35 462	769 525
4	машино-место	02:55:010160:2665	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №38	15,90	35 462	563 846

Источник: расчеты Оценщика

формуле

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

где U_v – 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	02:55:010160:2677	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №35	15,90	563 846
2	02:55:010160:2678	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №36	15,90	563 846
3	02:55:010160:2666	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №39	21,70	769 525
4	02:55:010160:2665	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №38	15,90	563 846

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	02:55:010160:2677	15,90	не применялся	563 846	не применялся	563 846
2	02:55:010160:2678	15,90	не применялся	563 846	не применялся	563 846
3	02:55:010160:2666	21,70	не применялся	769 525	не применялся	769 525
4	02:55:010160:2665	15,90	не применялся	563 846	не применялся	563 846

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 03 августа 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	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №35	02:55:010160:2677	15,9	564 000 (Пятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей	94 000,00
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №36	02:55:010160:2678	15,9	564 000 (Пятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей	94 000,00
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №38	02:55:010160:2665	15,9	564 000 (Пятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей	94 000,00
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №39	02:55:010160:2666	21,7	770 000 (Семьсот семьдесят тысяч) рублей	128 333,33

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)

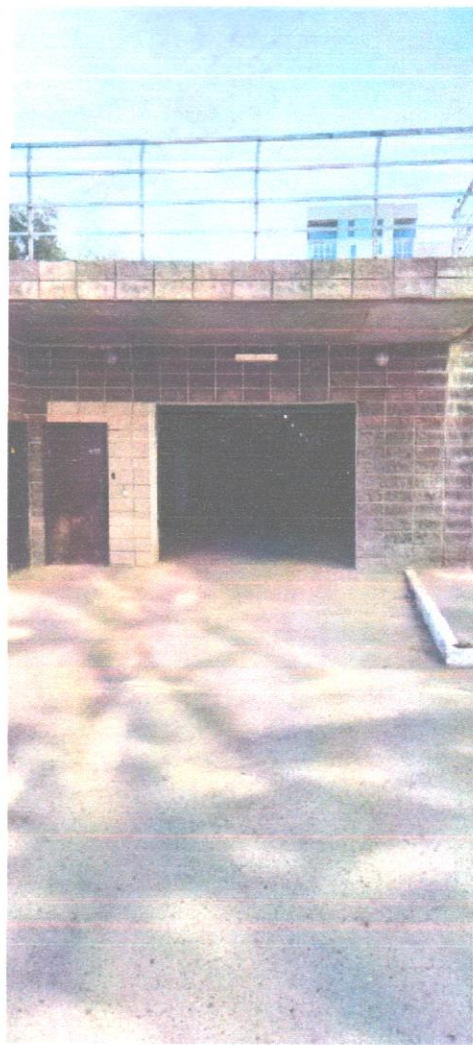
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

№	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.





общий вид (6).jpg





общий вид (3).jpg



общий вид (5).jpg