



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №212/8-23

**об оценке рыночной стоимости
машино-мест, расположенных
по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа,
ул. Интернациональная, д. 27**

**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 №3 от 23.06.2023 года произведена оценка рыночной стоимости машино-мест, расположенных по адресу: Респ.Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27.

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, ул. Интернациональная, д. 27, 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, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1	02:55:030183:2473	44,60	756 000 (Семьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей	126 000,00
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место №2	02:55:030183:2475	44,60	756 000 (Семьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей	126 000,00
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 3	02:55:030183:2476	50,00	848 000 (Восемьсот сорок восемь тысяч) рублей	141 333,33
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 4	02:55:030183:2478	37,80	641 000 (Шестьсот сорок одна тысяча) рублей	106 833,33
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 5	02:55:030183:2479	19,10	324 000 (Триста двадцать четыре тысячи)	54 000,00
6	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 6	02:55:030183:2477	19,90	337 000,00 (Триста тридцать семь тысяч) рублей	56 166,67

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



Г.Д. Тухватуллин

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор №23/107=04 от 10.05.2023г. заявка №3 от 23.06.2023 года

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объекты оценки:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1	02:55:030183:2473	44,60
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место №2	02:55:030183:2475	44,60
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д.27, машино-место 3	02:55:030183:2476	50,00
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 4	02:55:030183:2478	37,80
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 5	02:55:030183:2479	19,10
6	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 6	02:55:030183:2477	19,90

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, ул. Интернациональная, д. 27, 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, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1	02:55:030183:2473	44,60	756 000 (Семьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей	126 000,00
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место №2	02:55:030183:2475	44,60	756 000 (Семьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей	126 000,00
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 3	02:55:030183:2476	50,00	848 000 (Восемьсот сорок восемь тысяч) рублей	141 333,33
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 4	02:55:030183:2478	37,80	641 000 (Шестьсот сорок одна тысяча) рублей	106 833,33
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 5	02:55:030183:2479	19,10	324 000 (Триста двадцать четыре тысячи)	54 000,00
6	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 6	02:55:030183:2477	19,90	337 000,00 (Триста тридцать семь тысяч) рублей	56 166,67

1.4 Дата оценки

03 августа 2023 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет №212/8-23 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	02:55:030183:2473	44,60	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1
2	машино-место	02:55:030183:2475	44,60	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место №2
3	машино-место	02:55:030183:2476	50,00	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д.27, машино-место 3
4	машино-место	02:55:030183:2478	37,80	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 4
5	машино-место	02:55:030183:2479	19,10	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 5
6	машино-место	02:55:030183:2477	19,90	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 6

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	02:55:030183:2473	44,60	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1
2	машино-место	02:55:030183:2475	44,60	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место №2
3	машино-место	02:55:030183:2476	50,00	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д.27, машино-место 3
4	машино-место	02:55:030183:2478	37,80	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 4
5	машино-место	02:55:030183:2479	19,10	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 5
6	машино-место	02:55:030183:2477	19,90	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 6

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 26.07.2023г., руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1	02:55:030183:2473	Хозяйственное ведение 02:55:030183:2473-02/373/2021-1 08.07.2021 15:23:06	27.07.2023г. № КУВИ-001/2023-171599306	606 718,27
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место №2	02:55:030183:2475	Хозяйственное ведение 02:55:030183:2475-02/373/2021-1 08.07.2021 16:00:53	27.07.2023г. № КУВИ-001/2023-171600042	606 718,27
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д.27, машино-место 3	02:55:030183:2476	Хозяйственное ведение 02:55:030183:2476-02/373/2021-1 08.07.2021 16:11:59	27.07.2023г. № КУВИ-001/2023-171604844	680 480,25
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 4	02:55:030183:2478	Хозяйственное ведение 02:55:030183:2478-02/373/2021-1 09.07.2021 07:01:22	27.07.2023г. № КУВИ-001/2023-171605314	514 256,07
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 5	02:55:030183:2479	Хозяйственное ведение 02:55:030183:2479-02/373/2021-1 09.07.2021 08:06:32	27.07.2023г. № КУВИ-001/2023-171606066	260 071,59
6	Республика	02:55:030183:2477	Хозяйственное ведение	27.07.2023г. №	270 806,90

Башкортостан, г Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 6	02:55:030183:2477- 02/373/2021-1 09.07.2021 06:49:29	КУВИ-001/2023- 171606722
---	--	-----------------------------

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.

Собственник – Республика Башкортостан.

Сведения об оценочной компании - Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаПро», ИНН 0274962585, ОГРН 1210200000108 от 12.01.2021 г, адрес. 450103, г. Уфа, ул. С.Перовской, 13/4, к. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ocenkapro2021@mail.ru. Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в САО «РЕСО-Гарантия» полис страховой №922/2296510296 от 13.12.2022 г. сроком с 14.01.2023 по 13.01.2024 г. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Оценщик: Тухватуллин Тимур Динарович, действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков», рег. № 007088 от 28.12.2010г., диплом «О профессиональной переподготовке» ПП № 091118 от 29.02.2008 г., свидетельство о повышении квалификации №348/2011 от 05.03.2011 г, стаж работы оценщиком 15 лет. Профессиональная ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в САО "РЕСО-Гарантия", полис №922/2260318170 от 14.09.2022 г. сроком с 03.12.2022 г. по 02.12.2023 г. на сумму 30 000 000 руб г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», № 020845-2 от 11.06.2021 г., сроком действия до 11.06.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» №020844-1 от 11.06.2021 г., сроком действия до 11.06.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка бизнеса» №026569-3 от 28.07.2021 г., сроком действия до 28.07.2024 г.

Адрес 450103, г. Уфа, ул. Софьи Перовской, д. 13/4, кв. 50, тел. 8-927-30-77-2-77, e-mail: ttd2008@mail.ru.

Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не

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, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1	02:55:030183:2473	44,60	Подвал № б/н	606 718,27	удовлетворительное
Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место №2	02:55:030183:2475	44,60	Подвал № б/н	606 718,27	удовлетворительное
Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д.27, машино-место 3	02:55:030183:2476	50,00	Подвал № б/н	680 480,25	удовлетворительное
Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 4	02:55:030183:2478	37,80	Подвал № б/н	514 256,07	удовлетворительное
Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 5	02:55:030183:2479	19,10	Подвал № б/н	260 071,59	удовлетворительное
Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 6	02:55:030183:2477	19,90	Подвал № б/н	270 806,90	удовлетворительное

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

	Конструктивное решение	Состояние
Адрес	РБ, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27,	
Год постройки	2002	
Этажность	8	
Фундамент	ж/б блоки	хорошее
Стены и перегородки	кирпичные	хорошее
Перекрытия	ж/б	хорошее
Крыша	металлическ.	хорошее
Полы	бетонные	следы увлажнения, трещины
Проемы	металлические	повреждение окрасочного слоя
Отделка	окраска, шт-ка	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился
Инженерные коммуникации	отопление, водопровод, канализация, газоснабжение, электросвещеине	подключены

Правообладатель (хозяйственное Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН 0274100871, КГ
ведение) 027401001. ОГРН 1040203922660 от 30 ноября 2004г. Адрес: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, улица Ленина, дом 5 корпус

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, Нежинская ул., 27/1	Паркинг в ЖК Изумрудный	405 460	19,0	www.avito.ru , 20.07.2023, 8-919-610-91-89
2	машино-место	Уфа, ул. Шота Руставели, 41	Продается машиноместо в ЖК "Апельсин". Цена договорная.	400 000	14,0	www.avito.ru , 21.07.2023, 8-917-350-40-28
3	машино-место	Уфа, пр-т Октября, 107Б	Продается подземный паркинг в ЖК "Четыре сезона"/ "Идэль Тауэр" на - 2 и - 3 уровне, за автосалоном PLAZA.- Круглосуточная охрана с видеонаблюдением;- Доступ возможен только по индивидуальному ключу(радио-метка);Паркинг сухой и теплый, хорошая вентиляция;- Абсолютно сухие потолки без коммуникаций;- Широкая и удобная зона для парковки авто;- Свободно паркуется крупные автомобили (внедорожник/микроавтобус);- Отдельный заезд и отдельный выезд из паркинга;- Хорошая освещаемость;- Регулярная уборка машиноместа;- Вентиляция, датчики газа и спринклерная система пожаробезопасности;Осталось одно место по такой цене. Документы готовы к продаже.	395 000	16,0	www.avito.ru , 25.07.2023, 8-987-041-47-25
4	машино-место	Уфа, Комсомольская ул., 15	Продается машиноместо в ЖК Фестиваль	500 000	17	www.avito.ru , 31.07.2023, 8-987-621-06-27

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		21 340,0	28 571,4	24 687,5	29 411,8
Цена предложения, руб.		405 460	400 000	395 000	500 000
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректированная цена, руб.		21 340,0	28 571,4	24 687,5	29 411,8
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректированная цена, руб		21 340,0	28 571,4	24 687,5	29 411,8
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные

корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		21 340,0	28 571,4	24 687,5	29 411,8
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		21 340,0	28 571,4	24 687,5	29 411,8
Условия продажи (торг)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложен
Корректировка на торг, %		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Откорректированная цена, руб		17 648,2	23 628,5	20 416,6	24 323,6
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27	Уфа, Нежинская ул., 27/1	Уфа, ул. Шота Руставели, 41	Уфа, пр-т Октября, 107Б	Уфа, Комсомольск ул., 15
Отношение цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	0,80	0,80	0,80	0,80	0,88
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	-9,1%
Откорректированная цена, руб		17 648,2	23 628,5	20 416,6	22 110,2
Этаж расположения	подземный	подземный	подземный	подземный	подземный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		17 648,2	23 628,5	20 416,6	22 110,2
Состояние объекта	удовл	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка %		-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%
Откорректированная цена, руб		14 295,0	19 139,1	16 537,4	17 909,3
Наличие электричества	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		14 295,0	19 139,1	16 537,4	17 909,3
Материал стен	капитальные	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		14 295,0	19 139,1	16 537,4	17 909,3
Общая площадь, кв. метров	44,6	19,0	14,0	16,0	17,0
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		14 295,0	19 139,1	16 537,4	17 909,3
Суммарная поправка по аналогу		17,30%	17,30%	17,30%	26,40%
Удельный вес	1,00	0,260	0,260	0,260	0,221
Коэффициент вариации	12,2%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	16 950,5				

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.
	машино-место	02:55:030183:2473	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1	44,60	16 951	756 015
	машино-место	02:55:030183:2475	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место №2	44,60	16 951	756 015
	машино-место	02:55:030183:2476	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 3	50,00	16 951	847 550
	машино-место	02:55:030183:2478	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино- место 4	37,80	16 951	640 748
	машино-место	02:55:030183:2479	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 5	19,10	16 951	323 764
	машино-место	02:55:030183:2477	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 6	19,90	16 951	337 325

Источник: расчеты Оценщика

формуле

$$U_B = (1 - |I|) / (n - 1) \quad (13)$$

где U_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	02:55:030183:2473	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1	44,60	756 015
2	02:55:030183:2475	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место №2	44,60	756 015
3	02:55:030183:2476	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 3	50,00	847 550
4	02:55:030183:2478	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 4	37,80	640 748
5	02:55:030183:2479	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 5	19,10	323 764
6	02:55:030183:2477	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 6	19,90	337 325

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	02:55:030183:2473	44,60	не применялся	756 015	не применялся	756 015
2	02:55:030183:2475	44,60	не применялся	756 015	не применялся	756 015
3	02:55:030183:2476	50,00	не применялся	847 550	не применялся	847 550

4	02:55:030183:2478	37,80	не применялся	640 748	не применялся	640 748
5	02:55:030183:2479	19,10	не применялся	323 764	не применялся	323 764
6	02:55:030183:2477	19,90	не применялся	337 325	не применялся	337 325

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость машино-мест, расположенных по адресу Респ.Башкортостан, г. Уфа, Ул. Интернациональная, д. 27, 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, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1	02:55:030183:2473	44,60	756 000 (Семьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей	126 000,00
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место №2	02:55:030183:2475	44,60	756 000 (Семьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей	126 000,00
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 3	02:55:030183:2476	50,00	848 000 (Восемьсот сорок восемь тысяч) рублей	141 333,33
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 4	02:55:030183:2478	37,80	641 000 (Шестьсот сорок одна тысяча) рублей	106 833,33
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 5	02:55:030183:2479	19,10	324 000 (Триста двадцать четыре тысячи)	54 000,00
6	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 6	02:55:030183:2477	19,90	337 000,00 (Триста тридцать семь тысяч) рублей	56 166,67

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.





входная группа (1).jpeg



входная группа (2).jpeg



MM 1.jpeg

