



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №002/16-24

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

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 14 мая 2024г.
Дата составления отчета: 14 мая 2024г.

г. Уфа –2024г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №23/107=04 от 10.05.2023г. произведена оценка рыночной стоимости машино-мест, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский р-н, 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 Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Интернациональная, д. 27, определенная по состоянию на 14 мая 2024 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, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1	02:55:030183:2473	44,60	1 074 000 (Один миллион семьдесят четыре тысячи) рублей	179 000,00
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 3	02:55:030183:2476	50,00	1 204 000 (Один миллион двести четыре тысячи) рублей	200 666,67

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



Т.Д. Тухватуллин

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор №23/107=04 от 10.05.2023г.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объекты оценки:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1	02:55:030183:2473	44,60
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 3	02:55:030183:2476	50,00

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

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость машино-мест, расположенных по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Интернациональная, д. 27, определенная по состоянию на 14 мая 2024 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, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1	02:55:030183:2473	44,60	1 074 000 (Один миллион семьдесят четыре тысячи) рублей	179 000,00
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 3	02:55:030183:2476	50,00	1 204 000 (Один миллион двести четыре тысячи) рублей	200 666,67

1.4 Дата оценки

14 мая 2024 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет №002/16-24 от 14 мая 2024г.

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	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1	02:55:030183:2473	44,60
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 3	02:55:030183:2476	50,00

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности, вид права – хозяйственное ведение

Ограничения (обременения) этих прав:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Ограничение прав
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1	02:55:030183:2473	Запрещение регистрации 17.04.2024 02:55:030183:2473-02/370/2024-6
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 3	02:55:030183:2476	Запрещение регистрации 17.04.2024 02:55:030183:2476-02/370/2024-6

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

14 мая 2024 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	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзеvский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1	02:55:030183:2473	44,60
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзеvский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 3	02:55:030183:2476	50,00

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
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзеvский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1	02:55:030183:2473	22.04.2024г. № КУВИ-001/2024-112379884
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзеvский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 3	02:55:030183:2476	22.04.2024г. № КУВИ-001/2024-112380348

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 121020000108 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 №922/2517028551 от 29.12.2023 г. сроком с 14.01.2024 по 13.01.2025 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 16 лет.

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, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1	02:55:030183:2473	44,60	Подвал № б/н	606 718,27	Удовлетворительное, следы увлажнения, загрязнения
Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 3	02:55:030183:2476	50,00	Подвал № б/н	680 480,25	Удовлетворительное, следы увлажнения, загрязнения

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение	Состояние
Адрес	РБ, г. Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Интернациональная, д. 27
Год постройки	2002
Этажность	8
Фундамент	ж/б блоки хорошее
Стены	кирпичные хорошее
Перекрытия	ж/бетонные хорошее
Крыша	металлическая хорошее
Полы	Бетонные хорошее
Проемы	Металлические Повреждения окрасочного слоя
Отделка	Шт-ка Удовлетворительное, следы увлажнения, загрязнения
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	Наименование	Адрес	Описание	Цена предложения, руб.	Общая пл. кв.м.	Источник информации, дата публикации
1	машиноместо	Уфа, Первомайская ул., 8	Продам паркинг места в подземном паркинге по ул Первомайская 8. Имеется площади : 25 кв. метров	950 000	25,00	https://www.avito.ru , 24.04.2024, 8-917-771-26-37
2	машиноместо	Уфа, Нежинская ул., 27/1	Продаётся машиноместо в ЖК "Изумрудный" с площадью 19,4 кв.м. Охрана. Удобное расположение и заезд, раз в месяц производится уборка, не течёт, правильная форма, индивидуальное освещение. В данный момент сдаётся на длительный срок (возможна цессия)	770 000	19,4	https://www.avito.ru , 06.05.2024, 8-965-669-76-09
3	машиноместо	Уфа, ул. Орджоникидзе, 19/2	Продам последний паркинг площадью 16,30 кв.м. в ЖК Черниковские Высотки. Показ в любое удобное время для Вас!	600 000,0	16,3	https://www.avito.ru , 18.04.2024, 8-986-960-17-51
4	машиноместо	г. Уфа ул. Богдана Хмельницкого д. 37/1)	Продаётся машиноместо площадью - 16,73 м ² на -1 уровне в теплом паркинге ЖК "Черниковские высотки" (по адресу: г. Уфа ул. Богдана Хмельницкого д. 37/1). Комфортно, безопасно, удобно - особенно в зимние и летние периоды. Успейте выгодно приобрести. Оформление через Росреестр.	650 000	16,73	https://www.avito.ru , 27.04.2024, 8-919-150-99-06

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		38 000,0	39 690,7	36 809,8	38 922,2
цена предложения, руб.		950 000	770 000	600 000	650 000
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.		38 000,0	39 690,7	36 809,8	38 922,2
условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
поправка %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
откорректированная цена, руб		38 000,0	39 690,7	36 809,8	38 922,2
условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
поправка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Откорректированная цена, руб		38 000,0	39 690,7	36 809,8	38 922,2
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		38 000,0	39 690,7	36 809,8	38 922,2
Условия продажи (торг)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-16,3%	-16,3%	-16,3%	-16,3%
Откорректированная цена, руб		31 806,0	33 221,1	30 809,8	32 577,9
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 3	Уфа, Первомайская ул., 8	Уфа, Нежинская ул., 27/1	Уфа, ул. Орджоникидзе, 19/2	г. Уфа ул. Богдана Хмельницкого д. 37/1)
Отношение цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		31 806,0	33 221,1	30 809,8	32 577,9
Этаж расположения	подземный	подземный	подземный	подземный	подземный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		31 806,0	33 221,1	30 809,8	32 577,9
Состояние объекта	удовл	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка %		-25,0%	-25,0%	-25,0%	-25,0%
Откорректированная цена, руб		23 854,5	24 915,8	23 107,4	24 433,4
Наличие электричества	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		23 854,5	24 915,8	23 107,4	24 433,4
Материал стен	капитальные	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		23 854,5	24 915,8	23 107,4	24 433,4
Общая площадь, кв. метров	50	25,0	19,4	16,3	16,7
Соотношение площади аналога к оцениваемому зданию		0,00	0,00	0,00	1,00
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		23 854,5	24 915,8	23 107,4	24 433,4
Суммарная поправка по аналогу		16,30%	16,30%	16,30%	16,30%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	3,2%				

средневзвешенная цена за 1 кв.м руб. 24 077,8

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5. Расчетная таблица

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС
1	машино-место кад.№02:55:030183:2473	г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1	44,60	24 077,80	1 073 870
2	нежилое помещение кад.№02:55:030183:2476	г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 3	50,00	24 077,80	1 203 890

Источник: расчеты Оценщика

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	1 073 870	не применялся	1 073 870
2	02:55:030183:2476	50,00	не применялся	1 203 890	не применялся	1 203 890

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость машино-мест, расположенных по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский р-н, ул. Интернациональная, д. 27, определенная по состоянию на 14 мая 2024 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, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 1	02:55:030183:2473	44,60	1 074 000 (Один миллион семьдесят четыре тысячи) рублей	179 000,00
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский, ул. Интернациональная, д. 27, машино-место 3	02:55:030183:2476	50,00	1 204 000 (Один миллион двести четыре тысячи) рублей	200 666,67

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
2	Аналоги для определения цен на объекты недвижимости	СМИ	www.avito.ru

Отчет подготовил _____ Тухватуллин Т.Д.

Другие специалисты к выполнению данной работы не привлекались.





машиноместо 1.jpeg



машиноместо 3 (1).jpeg



машиноместо 3 (2).jpeg

