



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №002/32-24

**об оценке рыночной стоимости
машино-мест, расположенных по адресу:
Республика Башкортостан,
г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д.71**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»**

Дата оценки: 26 сентября 2024г.
Дата составления отчета: 26 сентября 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, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д.71.

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, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д.71, определенная по состоянию на 26 сентября 2024 года составляет округленно:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №9	02:55:010159:816	23,1	1 098 000 (Один миллион девяносто восемь тысяч) рублей	183 000,00
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №10	02:55:010159:793	22,4	1 065 000 (Один миллион шестьдесят пять тысяч) рублей	177 500,00
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №11	02:55:010159:792	21,2	1 008 000 (Один миллион восемь тысяч) рублей	168 000,00
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №12	02:55:010159:791	19,3	918 000 (Девятьсот восемнадцать тысяч) рублей	153 000,00
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №13	02:55:010159:790	19,8	941 000 (Девятьсот сорок одна тысяча) рублей	156 833,33
6	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №14	02:55:010159:803	20,6	979 000 (Девятьсот семьдесят девять тысяч) рублей	163 166,67
7	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №28	02:55:010159:813	16,7	794 000 (Семьсот девяносто четыре тысячи) рублей	132 333,33
8	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №29	02:55:010159:810	16,7	794 000 (Семьсот девяносто четыре тысячи) рублей	132 333,33
9	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №30	02:55:010159:814	17,4	827 000 (Восемьсот двадцать семь тысяч) рублей	137 833,33
10	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №31	02:55:010159:815	20,5	975 000 (Девятьсот семьдесят пять тысяч) рублей	162 500,00

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» (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:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №9	02:55:010159:816	23,1
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №10	02:55:010159:793	22,4
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №11	02:55:010159:792	21,2
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №12	02:55:010159:791	19,3
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №13	02:55:010159:790	19,8
6	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №14	02:55:010159:803	20,6
7	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №28	02:55:010159:813	16,7
8	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №29	02:55:010159:810	16,7
9	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №30	02:55:010159:814	17,4
10	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №31	02:55:010159:815	20,5

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

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д.71, определенная по состоянию на 26 сентября 2024 года составляет округленно:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №9	02:55:010159:816	23,1	1 098 000 (Один миллион девяносто восемь тысяч) рублей	183 000,00
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №10	02:55:010159:793	22,4	1 065 000 (Один миллион шестьдесят пять тысяч) рублей	177 500,00
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №11	02:55:010159:792	21,2	1 008 000 (Один миллион восемь тысяч) рублей	168 000,00
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №12	02:55:010159:791	19,3	918 000 (Девятьсот восемнадцать тысяч) рублей	153 000,00
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №13	02:55:010159:790	19,8	941 000 (Девятьсот сорок одна тысяча) рублей	156 833,33
6	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №14	02:55:010159:803	20,6	979 000 (Девятьсот семьдесят девять тысяч) рублей	163 166,67
7	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №28	02:55:010159:813	16,7	794 000 (Семьсот девяносто четыре тысячи) рублей	132 333,33
8	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №29	02:55:010159:810	16,7	794 000 (Семьсот девяносто четыре тысячи) рублей	132 333,33
9	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №30	02:55:010159:814	17,4	827 000 (Восемьсот двадцать семь тысяч) рублей	137 833,33

10	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №31	02:55:010159:815	20,5	975 000 (Девятьсот семьдесят пять тысяч) рублей	162 500,00
----	---	------------------	------	---	------------

1.4 Дата оценки

26 сентября 2024 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет №002/10-24 от 26 сентября 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».

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №9	02:55:010159:816	23,1
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №10	02:55:010159:793	22,4
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №11	02:55:010159:792	21,2
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №12	02:55:010159:791	19,3
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №13	02:55:010159:790	19,8
6	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №14	02:55:010159:803	20,6
7	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №28	02:55:010159:813	16,7
8	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №29	02:55:010159:810	16,7
9	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №30	02:55:010159:814	17,4
10	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №31	02:55:010159:815	20,5

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности, вид права – хозяйственное ведение

Ограничения (обременения) этих прав: не зарегистрировано

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

26 сентября 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 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.

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №9	02:55:010159:816	23,1
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №10	02:55:010159:793	22,4
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №11	02:55:010159:792	21,2
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №12	02:55:010159:791	19,3
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №13	02:55:010159:790	19,8
6	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №14	02:55:010159:803	20,6
7	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №28	02:55:010159:813	16,7
8	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №29	02:55:010159:810	16,7
9	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №30	02:55:010159:814	17,4
10	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №31	02:55:010159:815	20,5

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, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №9	02:55:010159:816	09.09.2024г. № КУВИ-001/2024- 225975427
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №10	02:55:010159:793	09.09.2024г. № КУВИ-001/2024- 225975803
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №11	02:55:010159:792	09.09.2024г. № КУВИ-001/2024- 225978051
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №12	02:55:010159:791	09.09.2024г. № КУВИ-001/2024- 225978845
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №13	02:55:010159:790	09.09.2024г. № КУВИ-001/2024- 225979091
6	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №14	02:55:010159:803	09.09.2024г. № КУВИ-001/2024- 225979378
7	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №28	02:55:010159:813	09.09.2024г. № КУВИ-001/2024 225980158
8	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №29	02:55:010159:810	09.09.2024г. № КУВИ-001/2024- 225980448
9	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №30	02:55:010159:814	09.09.2024г. № КУВИ-001/2024 225980917
10	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №31	02:55:010159:815	09.09.2024г. № КУВИ-001/2024- 225981188

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 – не зарегистрировано.

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.

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/остаточная стоимость, руб.	Состояние
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №9	02:55:010159:816	23,1	Подвал № б/н	583 514,48	Следы протечек
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №10	02:55:010159:793	22,4	Подвал № б/н	565 832,22	Следы протечек
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №11	02:55:010159:792	21,2	Подвал № б/н	535 519,77	Следы протечек
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №12	02:55:010159:791	19,3	Подвал № б/н	487 525,08	Следы протечек
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №13	02:55:010159:790	19,8	Подвал № б/н	500 155,26	Следы протечек
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №14	02:55:010159:803	20,6	Подвал № б/н	520 363,56	Следы протечек
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №28	02:55:010159:813	16,7	Подвал № б/н	421 848,13	Следы протечек
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №29	02:55:010159:810	16,7	Подвал № б/н	421 848,13	Следы протечек
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №30	02:55:010159:814	17,4	Подвал № б/н	439 530,38	Следы протечек
Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №31	02:55:010159:815	20,5	Подвал № б/н	517 837,58	Следы протечек
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта					

	Конструктивное решение	Состояние
Наименование	Подземный паркинг на 31 м/место	
Адрес	РБ, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д.71	
Год постройки	2016	
Этажность	13	
Фундамент	Свайный с монолитным ростверком	хорошее
Стены	Монолитный каркас и заполнен.кирпичное с утеплит.вентилируемым фасадом	хорошее
Перекрытия	Монолитные ж/б	хорошее
Крыша	Рулонная	хорошее
Полы	Бетонные	хорошее
Отделка	Шт-ка	рабочее
Коммуникации	Водопровод, канализация, отопление	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

Таблица 3. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Адрес	Описание	Цена предложения, руб.	Общая пл. кв.м.	Источник информации, дата публикации
1	машино-место	Уфа, ул. Цюрупы, 78	Подземный закрытый паркинг в центре города, расположенный по адресу: ул. Цюрупы, д. 78. Общая площадь 23,00 м ² . Въезд со стороны улицы Цюрупы. Круглосуточное видеонаблюдение, удобный подъезд, свет	1 300 000	23,00	https://www.avito.ru,08.09.2024,8-932-713-58-07
2	машино-место	Уфа, ул. Октябрьской Революции, 27Б	Гаражное место, расположенное по адресу: ул. Октябрьской революции, д.27 Б Общая площадь 17.2 м ² . Паркинг расположен в центре города, на цокольном этаже жилого дома в ЖК "УФИМСКИЙ КРЕМЛЬ". Камеры видеонаблюдения, автоматические ворота, вентиляция, электричество, система пожаротушения, широкие проезды, регулярная уборка.	920 000	17	https://www.avito.ru,27.08.2024,8-932-713-53-55
3	машино-место	Уфа, ул. Октябрьской Революции, 62/1	Продается машино-место 14.3 м ² расположенное на -2 этаже в Жилом Комплексе по адресу: ул. Октябрьской революции 62/1. Достаточно широкие проезды и машино-места дают пространство для маневра и комфортной парковки автомобиля. Дом сдан, продажа от юр.лица.	720 534,0	14,3	https://www.avito.ru ,
4	машино-место	Уфа, ул. Цюрупы, 75	Уютный теплый паркинг в новом доме комфорт-класса, расположенный по адресу: ул.Цюрупы, 75. Паркинг на 1 автомобиль, идеально подойдет для семьи. Находится в самом центре города. Отличное место ждет Ваш прекрасный автомобиль! Гарантия юридической чистоты сделки от компании. Звоните. Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас.	1 000 000	19,0	https://www.avito.ru,05.09.2024,8-986-970-18-97

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		56 521,7	54 117,6	50 387,0	52 631,6
Цена предложения, руб.		1 300 000	920 000	720 534	1 000 000
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.		56 521,7	54 117,6	50 387,0	52 631,6
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		56 521,7	54 117,6	50 387,0	52 631,6
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		56 521,7	54 117,6	50 387,0	52 631,6
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.		56 521,7	54 117,6	50 387,0	52 631,6
Условия продажи (торг)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Откорректированная цена, руб.		50 304,3	48 164,7	44 844,4	46 842,1
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71	Уфа, ул. Цюрупы, 78	Уфа, ул. Октябрьской Революции, 27Б	Уфа, ул. Октябрьской Революции, 62/1	Уфа, ул. Цюрупы
Отношение цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		50 304,3	48 164,7	44 844,4	46 842,1
Этаж расположения	подземный	подземный	подземный	подземный	подземный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		50 304,3	48 164,7	44 844,4	46 842,1
Состояние объекта	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		50 304,3	48 164,7	44 844,4	46 842,1
Наличие электричества	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб.		50 304,3	48 164,7	44 844,4	46 842,1
Материал стен	капитальные	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		50 304,3	48 164,7	44 844,4	46 842,1
Общая площадь, кв. метров	23,1	23,0	17,0	14,3	19,0

Соотношение площади аналога к оцениваемому зданию		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		50 304,3	48 164,7	44 844,4	46 842,1
Суммарная поправка по аналогу		11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	4,8%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	47 538,9				

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.№02:55:010159:816	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №9	23,1	47 538,90	1 098 149
2	машино-место кад.№02:55:010159:793	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №10	22,4	47 538,90	1 064 871
3	машино-место кад.№02:55:010159:792	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №11	21,2	47 538,90	1 007 825
4	машино-место кад.№02:55:010159:791	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №12	19,3	47 538,90	917 501
5	машино-место кад.№02:55:010159:790	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №13	19,8	47 538,90	941 270
6	машино-место кад.№02:55:010159:803	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №14	20,6	47 538,90	979 301
7	машино-место кад.№02:55:010159:813	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №28	16,7	47 538,90	793 900
8	машино-место кад.№02:55:010159:810	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №29	16,7	47 538,90	793 900
9	машино-место кад.№02:55:010159:814	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №30	17,4	47 538,90	827 177
10	машино-место кад.№ 02:55:010159:815	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №31	20,5	47 538,90	974 547

Источник: расчеты Оценщика

выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Удельный вес

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$U_{в} = (1 - I / \sum I) / (n - 1) \quad (13)$$

где $U_{в}$ – удельный вес аналога

I – абсолютная величина суммарной поправки

n – количество аналогов

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

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС
1	машино-место кад.№02:55:010159:816	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №9	23,1	1 098 149
2	машино-место кад.№02:55:010159:793	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №10	22,4	1 064 871
3	машино-место кад.№02:55:010159:792	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №11	21,2	1 007 825
4	машино-место кад.№02:55:010159:791	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №12	19,3	917 501
5	машино-место кад.№02:55:010159:790	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №13	19,8	941 270
6	машино-место кад.№02:55:010159:803	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №14	20,6	979 301
7	машино-место кад.№02:55:010159:813	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №28	16,7	793 900
8	машино-место кад.№02:55:010159:810	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №29	16,7	793 900
9	машино-место кад.№02:55:010159:814	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №30	17,4	827 177
10	машино-место кад.№02:55:010159:815	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №31	20,5	974 547

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	02:55:010159:816	23,1	не применялся	1 098 149	не применялся	1 098 149
2	02:55:010159:793	22,4	не применялся	1 064 871	не применялся	1 064 871
3	02:55:010159:792	21,2	не применялся	1 007 825	не применялся	1 007 825
4	02:55:010159:791	19,3	не применялся	917 501	не применялся	917 501
5	02:55:010159:790	19,8	не применялся	941 270	не применялся	941 270
6	02:55:010159:803	20,6	не применялся	979 301	не применялся	979 301
7	02:55:010159:813	16,7	не применялся	793 900	не применялся	793 900
8	02:55:010159:810	16,7	не применялся	793 900	не применялся	793 900
9	02:55:010159:814	17,4	не применялся	827 177	не применялся	827 177
10	02:55:010159:815	20,5	не применялся	974 547	не применялся	974 547

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д.71, определенная по состоянию на 26 сентября 2024 года составляет округленно:

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №9	02:55:010159:816	23,1	1 098 000 (Один миллион девятьсот восемь тысяч) рублей	183 000,00
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №10	02:55:010159:793	22,4	1 065 000 (Один миллион шестьдесят пять тысяч) рублей	177 500,00
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №11	02:55:010159:792	21,2	1 008 000 (Один миллион восемь тысяч) рублей	168 000,00
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №12	02:55:010159:791	19,3	918 000 (Девятьсот восемнадцать тысяч) рублей	153 000,00
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №13	02:55:010159:790	19,8	941 000 (Девятьсот сорок одна тысяча) рублей	156 833,33
6	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №14	02:55:010159:803	20,6	979 000 (Девятьсот семьдесят девять тысяч) рублей	163 166,67
7	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №28	02:55:010159:813	16,7	794 000 (Семьсот девяносто четыре тысячи) рублей	132 333,33
8	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №29	02:55:010159:810	16,7	794 000 (Семьсот девяносто четыре тысячи) рублей	132 333,33
9	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №30	02:55:010159:814	17,4	827 000 (Восемьсот двадцать семь тысяч) рублей	137 833,33
10	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №31	02:55:010159:815	20,5	975 000 (Девятьсот семьдесят пять тысяч) рублей	162 500,00

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 (копии)

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.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Бухгалтерский учет на современном предприятии. Издание третье. И.Е. Глушков - Новосибирск, 1995г. - 630 стр.
2. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д.Фридман, Н.Ордуэй / «Дело Лтд», М., 1995. - 480 стр.
3. Справочная система «Гарант»
4. "Индексы цен в строительстве". Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. Выпуск 120. 2022г./ КО-Инвест., М. 2022г. – бумажный вариант.
5. Правила оценки физического износа зданий. ВСН 53-86 (р). Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР/ Прейскурантиздат. М. - 1988, 72 стр.
6. Сайт Государственного комитета по статистике РФ. <http://www.gks.ru/>
7. Сайт Минэкономразвития РФ. <http://www.economy.gov.ru/>
8. Сайт бесплатных объявлений: www.avito.ru
9. "Оценщик Башкортостана". Научно-практический журнал.
10. Обзор рынка недвижимости ООО КИТ Инженеръ, expert-russia@mail.ru
11. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2023

ПРИЛОЖЕНИЯ



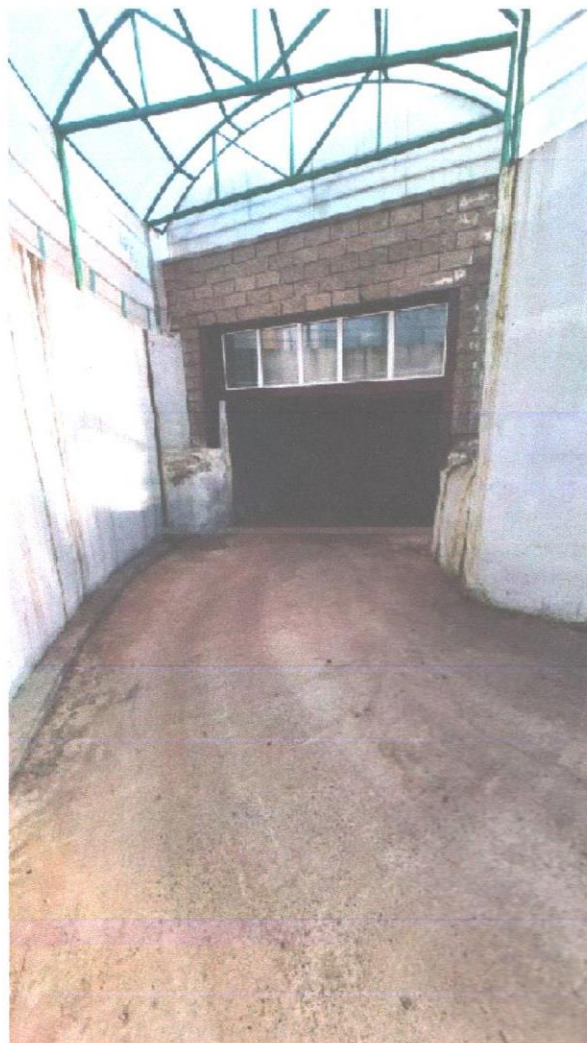
место 10.jpg



место 11.jpg



место 9...jpg



Общее.jpg