



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №085/8-25

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

ЗАКАЗЧИК:
ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОценкаПро»

Дата оценки: 23 июня 2025г.
Дата составления отчета: 23 июня 2025г.

г. Уфа –2025г.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

По Вашему запросу согласно договору №25/26=04 от 03.03.2025г. произведена оценка рыночной стоимости машино-мест, расположенных по адресу: Республика 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: Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, определенная по состоянию на 23 июня 2025 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование, кад.№	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	машино-место кад.№02:55:010160:2680	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №1	15,20	763 000 (Семьсот шестьдесят три тысячи) рублей	127 166,67
2	машино-место кад.№02:55:010160:2668	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №8	15,90	798 000 (Семьсот девяносто восемь тысяч) рублей	133 000,00
3	машино-место кад.№02:55:010160:2671	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №29	15,90	798 000 (Семьсот девяносто восемь тысяч) рублей	133 000,00
4	машино-место кад.№02:55:010160:2667	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №30	15,90	798 000 (Семьсот девяносто восемь тысяч) рублей	133 000,00
5	машино-место кад.№02:55:010160:2663	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №31	15,80	793 000 (Семьсот девяносто три тысячи) рублей	132 166,67
6	машино-место кад.№02:55:010160:2676	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №32	15,80	793 000 (Семьсот девяносто три тысячи) рублей	132 166,67

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» (ФСОН №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

С уважением,
Генеральный директор,
оценщик



Т.Д. Тухватуллин

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор №25/26=04 от 03.03.2025г.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объекты оценки:

№ п/п	Наименование, кад.№	Адрес	Общая площадь, кв.м.
1	машино-место кад.№02:55:010160:2680	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №1	15,20
2	машино-место кад.№02:55:010160:2668	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №8	15,90
3	машино-место кад.№02:55:010160:2671	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №29	15,90
4	машино-место кад.№02:55:010160:2667	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №30	15,90
5	машино-место кад.№02:55:010160:2663	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №31	15,80
6	машино-место кад.№02:55:010160:2676	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №32	15,80

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, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, определенная по состоянию на 23 июня 2025 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование, кад.№	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	машино-место кад.№02:55:010160:2680	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №1	15,20	763 000 (Семьсот шестьдесят три тысячи) рублей	127 166,67
2	машино-место кад.№02:55:010160:2668	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №8	15,90	798 000 (Семьсот девяносто восемь тысяч) рублей	133 000,00
3	машино-место кад.№02:55:010160:2671	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №29	15,90	798 000 (Семьсот девяносто восемь тысяч) рублей	133 000,00
4	машино-место кад.№02:55:010160:2667	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №30	15,90	798 000 (Семьсот девяносто восемь тысяч) рублей	133 000,00
5	машино-место кад.№02:55:010160:2663	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №31	15,80	793 000 (Семьсот девяносто три тысячи) рублей	132 166,67
6	машино-место кад.№02:55:010160:2676	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №32	15,80	793 000 (Семьсот девяносто три тысячи) рублей	132 166,67

1.4 Дата оценки

23 июня 2025 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет №085/8-25 от 23 июня 2025г.

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

№ п/п	Наименование, кад.№	Адрес	Общая площадь, кв.м.
1	машино-место кад.№02:55:010160:2680	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №1	15,20
2	машино-место кад.№02:55:010160:2668	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №8	15,90
3	машино-место кад.№02:55:010160:2671	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №29	15,90
4	машино-место кад.№02:55:010160:2667	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №30	15,90
5	машино-место кад.№02:55:010160:2663	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №31	15,80
6	машино-место кад.№02:55:010160:2676	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №32	15,80

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

23 июня 2025 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.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для описания объекта является копия технического паспорта и визуальный осмотр Оценщиком

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

Наименование, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж	Балансовая стоимость, руб.	Состояние
машино-место кад.№02:55:010160:2680	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №1	15,20	Подвал № б/н	169 160,51	Следы загрязнения, увлажнения/ рабочее
машино-место кад.№02:55:010160:2668	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №8	15,90	Подвал № б/н	169 150,09	Следы загрязнения, увлажнения/ рабочее
машино-место кад.№02:55:010160:2671	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №29	15,90	Подвал № б/н	169 150,10	Следы загрязнения, увлажнения/ рабочее
машино-место кад.№02:55:010160:2667	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №30	15,90	Подвал № б/н	169 150,10	Следы загрязнения, увлажнения/ рабочее
машино-место кад.№02:55:010160:2663	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №31	15,80	Подвал № б/н	169 150,10	Следы загрязнения, увлажнения/ рабочее
машино-место кад.№02:55:010160:2676	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №32	15,80	Подвал № б/н	169 150,10	Следы загрязнения, увлажнения/ рабочее

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта

Конструктивное решение		Состояние
Адрес	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д. 71	
Год постройки	2013	рабочее
Этажность	1	рабочее
Фундамент	Монолитная ж/б плита	рабочее
Стены	ж/б монолитные	рабочее
Перекрытия	ж/б сборные	рабочее
Крыша	Мягкая рулонная	рабочее
Полы	бетонные	рабочее
Отделка	Шт-ка	рабочее
Электроосвещение	Проводка скрытая	рабочее
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

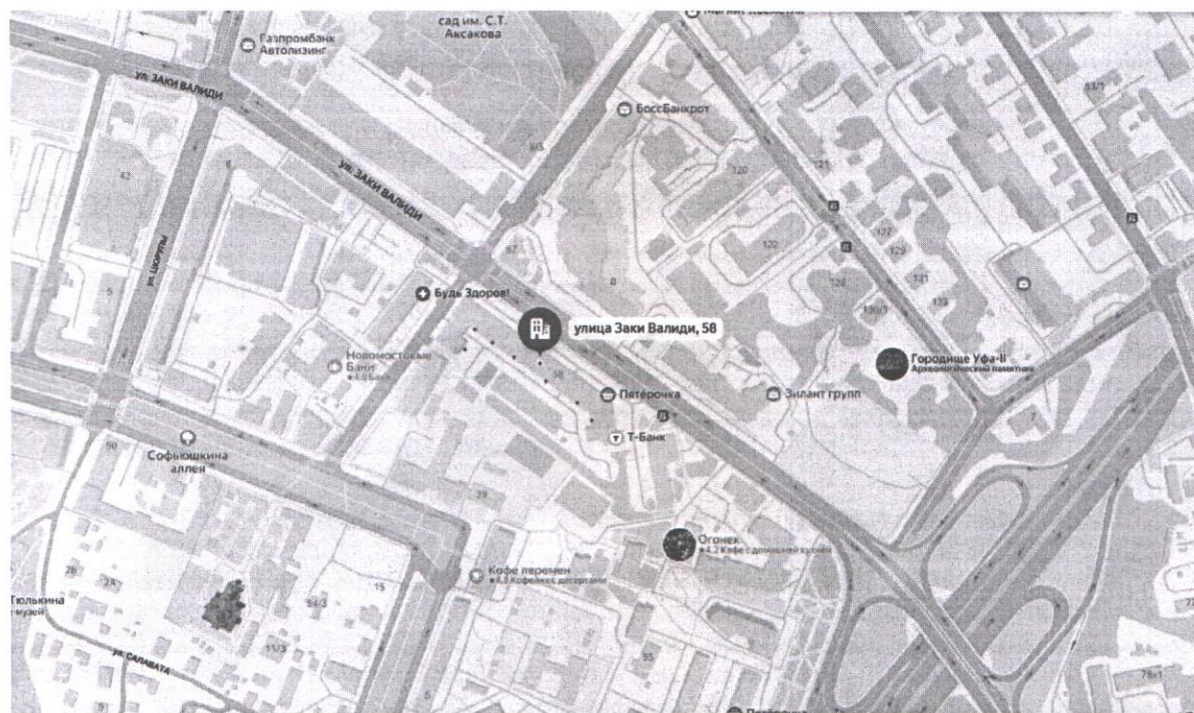


Рис. 1. Местоположение объекта оценки

Источник: <http://maps.vandex.ru/>

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Описание социально-экономических условий региона и местоположения объекта оценки

Уфа — город-миллионер в России, девятый по численности населения город в стране, столица Республики Башкортостан, административный центр Уфимского района, в состав которого не входит, и городского округа город Уфа. Центр Уфимской агломерации. Входит в число крупнейших экономических, культурных и научных центров Российской Федерации.

Исторический центр Уфимского уезда, Уфимской провинции, Уфимского наместничества, Уфимского и Симбирского генерал-губернаторства, Оренбургской губернии (1802—1865), Уфимской губернии Уфимской области.

Расположена на Уфимском полуострове, в водоразделе рек Белой и Уфы.

Таблица 3. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Адрес	Описание	Цена предложения, руб.	Общая пл. кв.м.	Источник информации
1	машиноместо	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, ул. Кирова, 27	Продаётся парковочное место в центре города в подземном паркинге на Кирова 27 (Площадь двух фонтанов). Паркинг закрыт от посторонних, въезд по пропускам. Имеется видеонаблюдение и круглосуточная охрана. Плюсовая температура круглый год. Машиноместо с удобным заездом, прямо напротив охраны. Всегда сухое, тёплое и чистое. Хорошо освещено. Продажа от собственника. Документы на руках. Торг реальному покупателю. Возможно сдача в аренду. Звоните и пишите.	900 000	17,00	www.cian.ru,12.07.2025,8-917-422-00-29
2	машиноместо	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, 381-й квартал	Продаю крытое парковочное место по адресу Цюрупы 78, охрана, удобное расположение в центре города. Торг уместен.	1 000 000	18,00	www.cian.ru,18.07.2025,8-917-460-77-25
3	машиноместо	Башкортостан респ., Уфа, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Гоголя, 72	Продается машиноместо под гостиницей АТОЛА. Паркинг не отапливается, однако температура комфортная. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Машиноместо в собственности. Расположено возле отдела полиции 4 (Ленинский РОВД г.Уфы). Идеальное сочетание комфорта и и безопасности.	930 000,0	16,00	www.cian.ru,01.04.2025,8-987-241-03-53
4	машиноместо	Республика Башкортостан, Уфа, Коммунистическая ул., 78	Продам паркинг -3 уровень место 3156 место сухое, с потолка не чего не капает, средний ряд,удобный заезд и выезд с обеих сторон. (торг) коммунистическая 78	845 000	18	www.cian.ru,16.07.2025,8-987-090-07-94

Источник информации: СМИ

Таблица 4. Расчетная таблица 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		52 941,2	55 555,6	58 125,0	46 944,4
Цена предложения, руб.		900 000	1 000 000	930 000	845 000
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.		52 941,2	55 555,6	58 125,0	46 944,4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		52 941,2	55 555,6	58 125,0	46 944,4
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		52 941,2	55 555,6	58 125,0	46 944,4
Условия рынка (срок экспозиции)		6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		52 941,2	55 555,6	58 125,0	46 944,4
Условия продажи (торг)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Откорректированная цена, руб		49 764,7	52 222,3	54 637,5	44 127,7
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №27	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, ул. Кирова, 27	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, 381-й квартал	Башкортостан респ., Уфа, р-н Ленинский, ул. Гоголя, 72	Республика Башкортостан, Уфа, Коммунистическая ул., 78
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		49 764,7	52 222,3	54 637,5	44 127,7
Наличие электричества	подключено	подключено	подключено	подключено	подключено
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		49 764,7	52 222,3	54 637,5	44 127,7
Состояние объекта	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		49 764,7	52 222,3	54 637,5	44 127,7
Этаж расположения	подземный	подземный	подземный	подземный	подземный
Корректировка %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		49 764,7	52 222,3	54 637,5	44 127,7
Материал стен	капитальные	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		49 764,7	52 222,3	54 637,5	44 127,7
Общая площадь, кв. метров	15,2	17,0	18,0	16,0	18,0
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		49 764,7	52 222,3	54 637,5	44 127,7
Суммарная поправка по аналогу		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	9,0%				

Средневзвешенная цена за 1 кв.м
руб. 50 188,1

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5. Расчетная таблица машино-мест

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС	Рыночная стоимость объекта округленная, руб. с НДС
1	машино-место кад.№02:55:010160:2680	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №1	15,20	50 188,10	762 859	763 000
2	машино-место кад.№02:55:010160:2668	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №8	15,90	50 188,10	797 991	798 000
3	машино-место кад.№02:55:010160:2671	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №29	15,90	50 188,10	797 991	798 000
4	машино-место кад.№02:55:010160:2667	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино- место №30	15,90	50 188,10	797 991	798 000
5	машино-место кад.№02:55:010160:2663	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино- место №31	15,80	50 188,10	792 972	793 000
6	машино-место кад.№02:55:010160:2676	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №32	15,80	50 188,10	792 972	793 000

Источник: расчеты Оценщика

Примечание к таблицам

Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, все в собственности.

Условия финансирования не проводилась, все рыночные.

Корректировка на условия продажи не проводилась, все типичные.

Корректировка на условия рынка (срок экспозиции). При подборе аналогов для расчета, Оценщиком приняты в расчет аналоги, объявления о продаже которых опубликованы не более чем 6 месяцев от даты оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на торг проводилась согласно сборнику рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н). Сегмент: Машино-места. Территория: Республика Башкортостан

Активный и неактивный рынок (Рыночные данные и данные экспертного опроса)		Среднее значение
Аренда или продажа		
Скидка на торг (уторговывание)		6.00%

Рис.2 Скидки на цены предложений

Корректировка на тип объекта не проводилась, все объекты являются машино-местами.

Корректировка на местоположение по расположению в городе не проводилась, у всех объектов сопоставимое местоположение.

Корректировка на площадь проводилась согласно сборнику рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н). Сегмент: Машино-места. Территория: Республика Башкортостан

Матрица корректировок (Площадь, Активный и неактивный рынок, Аренда или продажа)

Объект оценки	Объект-аналог		
	до 14 кв.м. включительно		Более 14 кв.м.
	до 14 кв.м. включительно	1.00	1.03
	Более 14 кв.м.	0.97	1.00

Рис.3 корректировки на площадь

Корректировка на состояние не проводилась, у всех объектов сопоставимое рабочее физическое состояние.

Корректировка на материал стен не проводилась, все объекты сопоставимы.

Корректировка на наличие электроосвещения не проводилась, у всех объектов электричество подключено.

Корректировка на этаж расположения не проводилась, все объекты расположены в подземной части.

Коэффициент вариации

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (12)$$

где V - искомый показатель, σ - среднее квадратичное отклонение, $\bar{X}$ - средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая 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

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

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:

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС
1	машино-место кад.№02:55:010160:2680	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди,	15,20	762 859

		рядом с д.58, машино-место №1		
2	машино-место кад.№02:55:010160:2668	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №8	15,90	797 991
3	машино-место кад.№02:55:010160:2671	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №29	15,90	797 991
4	машино-место кад.№02:55:010160:2667	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино- место №30	15,90	797 991
5	машино-место кад.№02:55:010160:2663	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино- место №31	15,80	792 972
6	машино-место кад.№02:55:010160:2676	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №32	15,80	792 972

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДИАПАЗОНОВ СТОИМОСТЕЙ ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ ПОДХОДОВ, И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

☐ Объект оценки, рассматриваемые в данном отчете, оцениваются для определения его обоснованной рыночной стоимости,

☐ При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались количеством информации имеющейся по каждому подходу.

Основываясь на трех разных подходах к оценке, получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки.

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. **Данным подходом расчеты не производились.**

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. В настоящее время вторичный рынок продажи подобных объектов в г.Уфа достаточно развит, что говорит о том, что стоимость, полученная в рамках этого подхода, является среднерыночной, и наиболее полно отражает рыночную ситуацию в данном сегменте. **Данному подходу присваиваем весовой коэффициент 1,0.**

3. Доходный подход отражает цену оцениваемого объекта, исходя из тех доходов, которые может принести данный объект недвижимости, согласно принципу ожидания. Данные объекты не могут приносить доход, и оценщику неизвестны варианты использования данных объектов способом, обеспечивающим получение дохода ввиду недостаточности информации, данным подходом расчеты не производились. **Данным подходом расчеты не производились.**

Таблица 6. Согласование полученных результатов

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, м2	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итого рыночная стоимость руб. с НДС
	Удельный вес		0,0	1,0	0,0	
1	02:55:010160:2680	15,20	не применялся	762 859	не применялся	762 859
2	02:55:010160:2668	15,90	не применялся	797 991	не применялся	797 991
3	02:55:010160:2671	15,90	не применялся	797 991	не применялся	797 991
4	02:55:010160:2667	15,90	не применялся	797 991	не применялся	797 991
5	02:55:010160:2663	15,80	не применялся	792 972	не применялся	792 972
6	02:55:010160:2676	15,80	не применялся	792 972	не применялся	792 972

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость машино-мест, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, определенная по состоянию на 23 июня 2025 года составляет округленно:

№ п/п	Наименование, кад.№	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС (20%), руб.
1	машино-место кад.№02:55:010160:2680	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №1	15,20	763 000 (Семьсот шестьдесят три тысячи) рублей	127 166,67
2	машино-место кад.№02:55:010160:2668	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №8	15,90	798 000 (Семьсот девяносто восемь тысяч) рублей	133 000,00
3	машино-место кад.№02:55:010160:2671	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №29	15,90	798 000 (Семьсот девяносто восемь тысяч) рублей	133 000,00
4	машино-место кад.№02:55:010160:2667	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №30	15,90	798 000 (Семьсот девяносто восемь тысяч) рублей	133 000,00
5	машино-место кад.№02:55:010160:2663	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №31	15,80	793 000 (Семьсот девяносто три тысячи) рублей	132 166,67
6	машино-место кад.№02:55:010160:2676	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, рядом с д.58, машино-место №32	15,80	793 000 (Семьсот девяносто три тысячи) рублей	132 166,67

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)

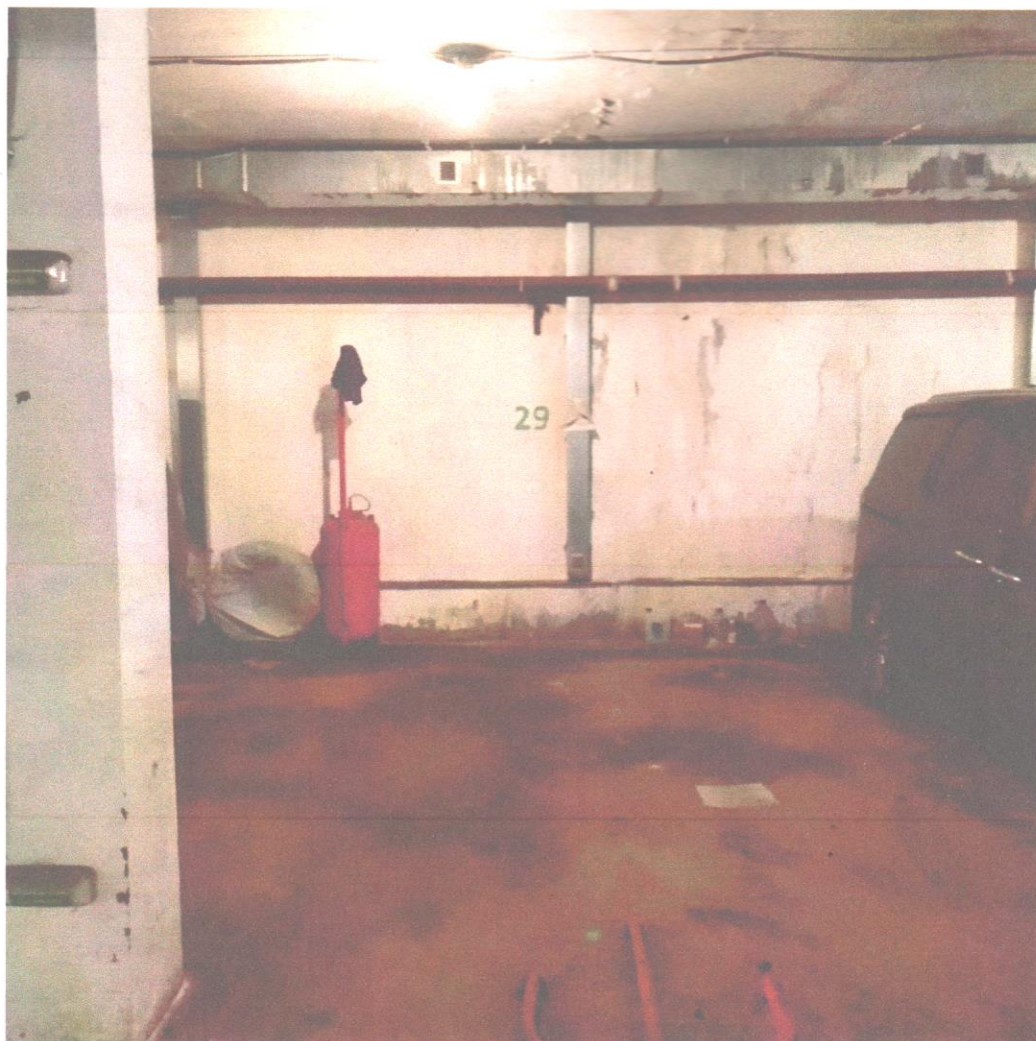
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

№	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
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 29.jpg





общий вид (1).jpg





общий вид (3).jpg