



ООО «ОЦЕНКАПРО»
БЫСТРО. НАДЕЖНО. ТОЧНО

ОТЧЕТ №085/3-25

**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: 19 мая 2025г.
Дата составления отчета: 19 мая 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, 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 19 мая 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.№02:55:010159:809	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д. 71, машино-место №26	19,10	948 000	158 000,00
2	машино-место кад.№02:55:010159:808	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д. 71, машино-место №27	19,00	943 000	157 166,67

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

1.1 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.№02:55:010159:809	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д. 71, машино-место №26	19,10
2	машино-место кад.№02:55:010159:808	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №27	19,00

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, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д. 71, определенная по состоянию на 19 мая 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.№02:55:010159:809	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д. 71, машино-место №26	19,10	948 000	158 000,00
2	машино-место кад.№02:55:010159:808	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №27	19,00	943 000	157 166,67

1.4 Дата оценки

19 мая 2025 г.

1.5 Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет №085/3-25 от 19 мая 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	Площадь, кв.м.
1	машино-место кад.№02:55:010159:809	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д. 71, машино-место №26	19,10
2	машино-место кад.№02:55:010159:808	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №27	19,00

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

19 мая 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.

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, кад.№	Адрес	Площадь, кв.м.
1	машино-место кад.№02:55:010159:809	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д. 71, машино-место №26	19,10
2	машино-место кад.№02:55:010159:808	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №27	19,00

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

№	Наименование, кад.№	Площадь, кв.м.	Выписка из ЕГРН
1	машино-место кад.№02:55:010159:809	19,10	04.04.2025г. № КУВИ-001/2025-83778479
2	машино-место кад.№02:55:010159:808	19,00	04.04.2025г. № КУВИ-001/2025-83778798

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.№02:55:010159:809	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д. 71, машино-место №26	19,10	Подвал № б/н	482 473,01	Рабочее
машино-место кад.№02:55:010159:808	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №27	19,00	Подвал № б/н	479 946,97	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	2016				
Этажность	13				
Фундамент	Свайный с монолитным ростверком			рабочее	
Стены	Монолитный каркас с заполнением кирпичное с утеплит.вентилируемым фасадом			рабочее	
Перекрытия	Монолитные ж/б			рабочее	
Крыша	Рулонная			рабочее	
Полы	Бетонные			рабочее	
Отделка	Окраска			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

Таблица 3. Подбор аналогов для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Адрес	Описание	Цена предложения, руб.	Общая пл. кв.м.	Источник информации
1	машиноместо	Уфа, ул. Октябрьской Революции, 31А	Продается машиноместо в удобном, отапливаемом паркинге. Есть возможность круглосуточного въезда на закрытую придомовую территорию и двухуровневый паркинг. Звонить с 10-00 до 20-00.	900 000	16,00	https://www.avito.ru,24.03.2021 969-814-72-27
2	машиноместо	Уфа, ул. Октябрьской Революции, 62/1	Продаётся машино-место в жилом комплексе по адресу Октябрьской революции 62/1.Чистый просторный паркинг с широкими въездами.Выгодное вложение средств в качестве инвестиций и для личного пользования.Дом сдан продажа от юр. лица.	537 000	15,00	https://www.avito.ru,15.04.2021 924-037-08-86
3	машиноместо	Уфа, ул. Кирова, 27	Подземный паркинг, Кирова 27, (под Music Hall) , охраняемый, видеонаблюдение, обслуживаемый, въезд открытие шлагбаума , ворот , калитки с брелка и и телефона. Верхний уровень место номер 35, удобное для парковки большого авто. Возможна долгосрочная аренда.	1 100 000,0	18,00	https://www.avito.ru,12.04.2021 961-039-35-86
5	машиноместо	Уфа, 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	16	https://www.cian.ru,01.04.2021 987-241-03-53

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		56 250,0	35 800,0	61 111,1	58 125,0
Цена предложения, руб.		900 000	537 000	1 100 000	930 000
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.		56 250,0	35 800,0	61 111,1	58 125,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		56 250,0	35 800,0	61 111,1	58 125,0
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные

корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		56 250,0	35 800,0	61 111,1	58 125,0
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		56 250,0	35 800,0	61 111,1	58 125,0
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		52 875,0	33 652,0	57 444,4	54 637,5
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №27	Уфа, ул. Октябрьской Революции, 31А	Уфа, ул. Октябрьской Революции, 62/1	Уфа, ул. Кирова, 27	Уфа, ул. Гоголя, 72
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		52 875,0	33 652,0	57 444,4	54 637,5
Наличие электричества	подключено	подключено	подключено	подключено	подключено
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб.		52 875,0	33 652,0	57 444,4	54 637,5
Состояние объекта	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		52 875,0	33 652,0	57 444,4	54 637,5
Этаж расположения	подземный	подземный	подземный	подземный	подземный
Корректировка %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб		52 875,0	33 652,0	57 444,4	54 637,5
Материал стен	капитальные	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		52 875,0	33 652,0	57 444,4	54 637,5
Общая площадь, кв. метров	19,0	16,0	15,0	18,0	16,0
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		52 875,0	33 652,0	57 444,4	54 637,5
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	21,8%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	49 652,2				

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	в т.ч. НДС (20%) руб
1	машино-место кад.№02:55:010159:809	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д. 71, машино-место №26	19,10	49 652,20	948 357	948 000	158 000,00
2	машино-место кад.№02:55:010159:808	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №27	19,00	49 652,20	943 392	943 000	157 166,67

Источник: расчеты Оценщика

2	машино-место кад.№02:55:010159:808	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №27	19,00	943 392
---	---------------------------------------	---	-------	---------

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	02:55:010159:809	19,10	не применялся	948 357	не применялся	948 357
2	02:55:010159:808	19,00	не применялся	943 392	не применялся	943 392

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость машино-мест, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д. 71, определенная по состоянию на 19 мая 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.№02:55:010159:809	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д. 71, машино-место №26	19,10	948 000	158 000,00
2	машино-место кад.№02:55:010159:808	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский р-н, ул. Заки Валиди, д.71, машино-место №27	19,00	943 000	157 166,67

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.

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. Сборник рыночных корректировок и данных под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н).

ПРИЛОЖЕНИЯ



общий вид (1).jpg



общий вид (3).jpg