



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 28-О/2018

от 25 сентября 2018 года

**права собственности на нежилые помещения
общей площадью 2 209,70 кв. м.,
расположенные по адресу:
Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский
р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1**

ДАТА ОЦЕНКИ по состоянию на 24 сентября 2018 года

Заказчик: ООО УК “Надежное управление” Д.У. ЗПИФ недвижимости “Уральская недвижимость 1”

Исполнитель: ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

Москва, 2018 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»**

105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12, тел. (495) 461-67-20,

e-mail: info@cfc-rus.com

И.О. Генерального директора
ООО УК «Надежное управление»
г-ну Карабанову В.Н.

Уважаемый Владислав Николаевич!

В соответствии с Договором № УН2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010 г. и Приложением № № 11-УН1/87к-101к-18 от 10.09.2018г. к данному договору, заключенными между ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности, принадлежащего владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» на нежилые помещения общей площадью 2 209,70 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1.

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13.

Определение справедливой стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 24 сентября 2018года.

Результаты анализа представленной информации и необходимых расчетов с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, позволили сделать обоснованный вывод о справедливой стоимости, который представлен в Экспертном заключении к Отчету.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа и расчетов, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор



Фомичев Г.А.

25.09.2018 г.

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ	8
1.2. ЗАКАЗЧИК	8
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	8
1.4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	9
1.5. ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.6. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.7. НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	10
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
1.9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА И СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	11
1.11. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	11
1.12. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	12
1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	12
1.14. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	15
1.15. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	16
1.16. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	16
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	16
2.2. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УФЫ ЗА ЯНВАРЬ-АПРЕЛЬ	19
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.1. ОПИСАНИЕ ГОРОДА УФЫ И КАЛИНИНСКОГО РАЙОНА ГОРОДА УФЫ	20
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ	25
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	25
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	27
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	28
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	30
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	30
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	30
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	43
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ	44
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	48
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ	48
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА	48
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ	48
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	48
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	49
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	49
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА	49
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ	49
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	49
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	50
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	53
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	54
11.1. ФОТОФИКСАЦИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	54
11.2. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	55
11.3. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	66
11.4. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	117

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на: - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:217; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:216; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 629,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 144-150, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:222; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 34,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 171, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:221; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:218; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:223; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 118 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 153, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:214; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:224; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 273,6 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 167, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:219; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное

	шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:220; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:215; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 125,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 170, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:213; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:233; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 61,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 9,10, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:229; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,21б, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:230.
Адрес объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	54 151 344 (Пятьдесят четыре миллиона сто пятьдесят одна тысяча триста сорок четыре) рубля
Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки по состоянию на 24 сентября 2018года составляет:

54 151 344 (Пятьдесят четыре миллиона сто пятьдесят одна тысяча триста сорок четыре) рубля, в том числе:

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение	1 180 264

	нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:217	
2	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216	3 472 864
3	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 629,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 144-150, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:222	17 805 858
4	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 34,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 171, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:221	976 478
5	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:218	1 655 766
6	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223	4 500 288
7	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 118 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 153, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:214	1 019 605
8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	9 062 845
9	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 273,6 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 167, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:219	7 743 893
10	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:220	1 202 907
11	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:215	1 010 442

12	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 125,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 170, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:213	1 080 955
13	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:233	1 957 295
14	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 61,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 9,10, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:229	530 540
15	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,21б, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:230	951 344

Генеральный директор
 ООО «ЦФК «Русь»»

Фомичев Г.А.

Оценщик

Гурьянова Е.В.



Дата составления Отчета об оценке – 25 сентября 2018 года.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для оценки

Договор № УН2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010 г. и Приложение № № 11-УН1/87к-101к-18 от 10.09.2018г. к данному договору, заключенные между ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» и ООО «ЦФК «Русь»».

1.2. Заказчик

ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»

ИНН / КПП 7723625776 / 770701001

Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом. VI

р/с 40701810500000000233

в ПАО «МТС-Банк» г. Москва

к/с 30101810600000000232

БИК 044525232

1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Фамилия, имя, отчество оценщика
Гурьянова Елена Владимировна
Место нахождения оценщика
РФ, 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д.9/12, офис 303
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации
Гурьянова Елена Владимировна, является действительным членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет». рег. № 2323 от 30.12.2016г.
Сведения о квалификации оценщика
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005767-1 от 16.03.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Гражданская ответственность оценщика Гурьяновой Е.В. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, Пермский филиал САО «ВСК», место нахождения филиала: 614000, г. Пермь, ул. 25-го Октября, д. 18, тел. (342) 218-15-28. Пермский филиал САО «ВСК», место нахождения филиала:, г. Москва, ул. Островная, д. 4, тел. (495) 727-44-44. Полис № 1700SB4001657 от 23.05.2017 года. Период страхования: с 01.06.2017 г. по 31.05.2020 г. Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности
Гурьяновой Е.В. – 4 года.
Степень участия в проекте
Гурьяновой Е.В. – оценщик
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью
--

Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик
--

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право собственности на:

- **помещение**, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1**, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:217;

- **помещение**, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1**, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:216;

- **помещение**, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1**, общей площадью – 629,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 144-150, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:222;

- **помещение**, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1**, общей площадью – 34,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 171, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:221;

- **помещение**, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1**, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:218;

- **помещение**, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1**, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:223;

- **помещение**, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1**, общей площадью – 118 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 153, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:214;

- **помещение**, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1**, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:224;

- **помещение**, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1**, общей площадью – 273,6 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 167, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:219;

- **помещение**, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1**, общей площадью – 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:220;

- **помещение**, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1**, общей площадью – 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:215;

- **помещение**, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1**, общей площадью – 125,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 170, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:213;

- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:233;

- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 61,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 9,10, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:229;

- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,21б, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:230..

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3.

1.5. Дата определения стоимости объекта оценки

24 сентября 2018года

1.6. Дата осмотра объекта оценки

24 сентября 2018года

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 28-О/2018 от 25 сентября 2018 года

1.8. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".
- Стандарты и правила Ассоциации «СРОО «Экспертный Совет». Утверждены Решением Совета Ассоциации « СРОО «Экспертный Совет». Протокол заседания Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г

1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект. Правами общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление».

Право собственности подтверждено:

1. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262716 от 21.08.2015 г.;
2. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262174 от 21.08.2015 г.;
3. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262723 от 21.08.2015 г.;
4. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262722 от 21.08.2015 г.;
5. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262718 от 21.08.2015 г.;
6. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262724 от 21.08.2015 г.;
7. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262714 от 21.08.2015 г.;
8. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262725 от 21.08.2015 г.;
9. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262720 от 21.08.2015 г.;
10. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262721 от 21.08.2015 г.;
11. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262715 от 21.08.2015 г.;
12. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262713 от 21.08.2015 г.;
13. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262728 от 21.08.2015 г.;
14. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262726 от 21.08.2015 г.;
15. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262727 от 21.08.2015 г.;
16. Кадастровые паспорта помещений (15 шт.)

1.10. Основные принципы проведения работ

Подписавший данный Отчет эксперт (оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьей стороной выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка проведена, и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также нормативными документами в области оценочной деятельности;
- Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценщик имел всю необходимую информацию для того, чтобы обоснованно применять классические подходы для оценки недвижимого имущества.

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого недвижимого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. За достоверность данных, представленных Заказчиком, оценщик ответственности не несёт;
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официальным(и) вызовом(и) суда;
- Исходные расчетные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- Согласно Федеральному стандарту оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- В рамках настоящего Отчета оценка рыночной стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу, входящему в состав объекта оценки. Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования представителей Заказчика.
- Справедливая стоимость объекта оценки рассчитана с налогом и без налога на добавленную стоимость (НДС).

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на: - помещение , расположенное по адресу: Республика
---------------	--

	Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:217; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:216; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 629,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 144-150, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:222; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 34,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 171, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:221; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:218; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:223; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 118 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 153, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:214; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:224; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 273,6 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 167, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:219; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:220;
--	--

	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:215; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 125,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 170, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:213; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:233; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 61,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 9,10, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:229; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,21б, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:230.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	24 сентября 2018 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщиков	Гурьянова Елена Владимировна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	- Стороны соглашаются о следующих допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка: - При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке. - Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость

	объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения. - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра. - Мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого Имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости указанной в Отчете об оценке. - От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
--	---

1.14. Вид определяемой стоимости¹

Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки. Кроме того, настоящий стандарт должен применяться в отношении собственных долевых инструментов предприятия, оцениваемых по справедливой стоимости.

Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

¹ См. ФСО 13

1.15. Этапы проведения оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр и фотографирование объекта оценки
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262716 от 21.08.2015 г.;
2. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262174 от 21.08.2015 г.;
3. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262723 от 21.08.2015 г.;
4. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262722 от 21.08.2015 г.;
5. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262718 от 21.08.2015 г.;
6. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262724 от 21.08.2015 г.;
7. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262714 от 21.08.2015 г.;
8. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262725 от 21.08.2015 г.;
9. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262720 от 21.08.2015 г.;
10. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262721 от 21.08.2015 г.;
11. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262715 от 21.08.2015 г.;
12. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262713 от 21.08.2015 г.;
13. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262728 от 21.08.2015 г.;
14. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262726 от 21.08.2015 г.;
15. Свидетельством о государственной регистрации права СВ 0262727 от 21.08.2015 г.;
16. Кадастровые паспорта помещений (15 шт.).

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

Развитие экономики России в 2018 году. Прогнозы и мнения экспертов

Что же ждет Россию в 2017? Очередная волна кризиса или стабилизация ситуации? Аналитики зарубежных стран и российские не сходятся в своих мнениях. Чтобы попытаться дать оценку ситуации, попробуем проанализировать мнения обеих сторон.

Почему Россия не выходит из кризиса?

По запасам полезных ископаемых и прочим ресурсам Россию можно считать одной из самых богатых в мире стран. Но ситуация в экономике, сложившаяся на данный момент, неутешительна. Только за 2015 год по официальной статистике экономика упала на 3,7%. Специалисты считают, что главные проблемы заключаются в политической нестабильности в стране и во внедрении в прошлом реформ, которые были непродуманными и недальнозоркими. Но окончательно подорвали экономику страны санкции стран ЕС. Что же обуславливает такой негативный сценарий развития экономики России?



Зависимость от сырья

Экономика страны очень сильно зависит от цен на нефть и газ. Президент неоднократно заявлял, что необходимо переместить акцент в сторону инновационной составляющей, но на деле это реализовать пока не удастся. Для того, чтобы сменить курс развития экономики на более благоприятный потребуются внушительные финансовые вложения и систематическая работа. В связи со сложившейся ситуацией, необходимых средств ожидать не приходится, как и самих революционных изменений в экономике.

Сложность поддержания статуса одного из мировых лидеров

Россия стремится громко заявить о себе и хочет, чтобы остальные страны относились с уважением к ней. Для укрепления своих позиций приходится тратить колоссальные деньги на оборонный комплекс страны. На армию ежегодно тратится почти 80 млрд долларов из бюджета страны. Такие затраты становятся все более ощутимыми для бюджета и бьют по карманам обычных граждан.

Ситуация в производственной сфере

Закрытие фабрик и заводов в стране началось уже давно, и падение рубля не является причиной происходящему. Перспективы развития сферы производства туманны, поскольку нынешние условия еще менее благоприятны для этого. Работодателям приходится придумывать различные альтернативы в виде сокращения рабочих дней в неделю, чтобы избежать массового увольнения кадров. В энергетической сфере тоже все не так гладко, как хотелось бы. А ведь без энергии не сможет функционировать ни одна фабрика или завод. Ошибочной оказалась политика приватизации энергетического комплекса, в результате которого государство утратило над ним контроль. Новые владельцы энергоресурсов преследуют скорее свои интересы, нежели интересы нашего государства.

Покупательная способность населения снизилась

Реальные доходы населения постоянно уменьшаются из-за растущих цен, ухудшения условий кредитования, увеличивающейся инфляции. В результате этого объем производства товаров сократился, сфера услуг также пострадала и это все привело к общеэкономическому спаду.

Ситуация на рынке кредитования

В условиях, когда зарплата не покрывает затраты населения на оплату коммунальных услуг и потребностей в продуктах, единственным выходом остается получение кредитных средств. Практически у каждого гражданина имеется открытый кредит в банке. Но с ростом цен их приходится открывать все больше и больше, а процентные ставки при этом только

растут. Это приводит к условиям, которые оказываются для простых граждан просто непосильными. В итоге в данный момент происходит спад спроса на потребительские кредиты из-за слишком высоких процентных ставок.

Исследователи ВЦИОМ делают вывод, что почти 87% страны не считают сейчас подходящим временем для открытия кредитов.

Причины для этого следующие:

- произошедшие ужесточения правил кредитования, в результате чего большинство заемщиков могут объявить себя банкротами.
- снижение уровня доверия к банкам и всей системе в целом. В прессе и по телевидению часто проскакивают новости об очередном изъятии лицензии у какой-либо банковской организации. Из-за этого население перестает доверять свои средства для хранения в банке.
- очень высокие процентные ставки по кредитам.

Сейчас обсуждается новая политика Центробанка, в том числе новая поправка в закон о «Потребительском кредитовании». Существует возможность снижения доли Сбербанка в расчетах полной стоимости кредита, а это влечет за собой подорожание кредитов. В качестве примера, при заявленных 31,7% годовых по кредитам на сумму ниже 100000 рублей реальный процент составит 38%. Для кредитов на сумму более 300000 рублей реальная ставка составит 28,6% вместо обещанных 26,7%. После опроса россиян, проведенного ВЦИОМ, стало ясно, что почти половина населения считает, что лучше заработать деньги со счета в банке, нежели их туда вкладывать.

Каковы прогнозы относительно курса рубля?

Эксперты института экономической политики Егора Гайдара, РАНХиГС и Всероссийская академия внешней торговли Минэкономразвития сошлись во мнении, что на протяжении 2016 года следует ожидать только падения курса национальной валюты. Но в 2017 рубль должен укрепить свои позиции и стабилизироваться. В лучшем случае, цена одного доллара США составит 64,6 рублей, а более реальный прогноз – 69,4 рублей за 1 доллар США

Алексей Кудрин, некогда занимавший пост министра финансов страны, выдвигает свои предположения для экономики страны, считая, что санкции ЕС должны ослабнуть и в течение нескольких ближайших лет следует ожидать тенденции к росту экономики. По мнению американского инвестора, финансиста и миллиардера Джона Сороса, у России достаточно ресурсов для того, чтобы почти безболезненно пережить сложившуюся экономическую ситуацию и в скором будущем восстановить экономику.

Эксперты из Центра развития НИУ ВШЭ выдвинули и свои предположения. Каким будет сценарий развития экономики страны. Они считают, что во многом все будет зависеть от цен на нефть в будущем году. Очевидно, что при цене всего 50 долларов за баррель не стоит рассчитывать на позитивные сдвиги. Для условно-оптимистичного сценария развития экономики России крайне необходима минимальная цена в 60 долларов за баррель «черного золота».

Холдинг Morgan Stanley из США, ранее дававший свои оценки относительно экономической ситуации в России и предполагавший, что в 2018 году рост ВВП в стране может составить 1,7%, сменил свое мнение на более негативное. Так по новым оценкам экспертов рост ВВП не превысит отметки в 0,9%. Вот такие неутешительные новости от аналитиков из США.

Однако, тот факт, что экономика страны сильно зависит от цен на сырьевые ресурсы (например, нефть), то этот факт теперь сыграет на руку России. Поскольку в ближайшем будущем все-таки предвидится, хоть и незначительный, рост цен на нефть, экономика РФ может относительно стабилизироваться и нормализоваться

Специалисты считают также, что рост инфляции должен сократиться, показатели которой могут составить 6,7%. Банк России считает, что в начале 2017 года инфляция составит 7%, а до начала 2018 снизится до 4%. Такие прогнозы говорят о некоторых позитивных продвижениях в экономической ситуации, но не предполагают каких-либо существенных позитивных сдвигов.

По мнению главы Министерства экономического развития Алексея Улюкаева, в 2018 году ситуация улучшится, немного возрастут инвестиции в основной капитал, но резких изменений к лучшему не произойдет.

В качестве подведения итогов, можно сказать, что экономическое развитие России находится на переходном этапе, миновав самый неблагоприятный участок пути. Прогнозируемый некоторыми пессимистично настроенными аналитиками дефолт не состоялся и не состоится. Теперь экономика будет подниматься вверх, хоть и очень плавно.

Процесс этот длительный и поэтому вряд ли придется говорить об существенном улучшении благосостояния спустя всего 1-2 года. Но самое главное то, что глобальных ухудшений не ожидается. Экономика страны будет постепенно адаптироваться к новым реалиям. В связи с чем уровень инфляции будет снижаться, рост ВВП и цен на нефть – увеличиваться. Поэтому. В целом можно сказать, что прогнозы аналитиков можно считать относительно позитивными. Медленно. Но уверенно экономика страны восстанавливается и набирает обороты.

2.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости Уфы за январь-апрель.

За 4 месяца 2018 года на рынке вторички Уфы произошел рост цен до уровня 65.5 тыс. руб. за кв.м. На рынке первичного жилья так же наблюдается рост стоимости квадратного метра до уровня 61,1 тыс. руб. Рост цен на уфимское жилье обусловлен доступностью ипотеки: низкая ставка делает привлекательным решение квартирного вопроса для все большего количества покупателей. Увеличение спроса на жилье позволил продавцам поднять цену.



Рост стоимости вторички (1,2%) опережает удорожание первички (0,7%), что является следствием концентрации спроса на вторичном рынке. Покупатели предпочитают уже завершенные готовые объекты по причине почти равных условий предоставления жилищного кредита на первичном и вторичном рынке: различия в ставке порой составляют десятые доли процента.

Умеренный рост цен на первичку по сравнению с ценами на вторичку происходит в результате активного маркетинга продавцов первички в преддверии 1 июля, когда отменят

договоры долевого участия. Желая заключить как можно больше договоров по действующим правилам, застройщики активно устраивают распродажи.

Фактором, который в ближайшем будущем может подстегнуть цены на недвижимость, является снятие Центробанком ограничения на повышение ключевой ставки. Ключевая ставка напрямую влияет на ставку по ипотечному кредиту. До заявления, сделанного в апреле главой департамента Банка России, участники рынка недвижимости ожидали снижения или неизменности ипотечной ставки и откладывали сделку до очередного снижения ставок. Ожидание покупателями «дна» формировало отложенный спрос. Теперь ключевая ставка Банка России может пойти как вверх, так и вниз, что делает стоимость жилищного кредита более или менее доступной, а значит, будет стимулировать приход на рынок покупателей с отложенным спросом. Рост спроса на жилье будет толкать цены вверх и, вероятно, в ближайшем будущем мы станем свидетелями продолжения роста цен.

На рынке загородной недвижимости за первые 4 месяца года цены снизились с 32,9 тыс. руб. за кв.м. до уровня 31,8 тыс. руб. **Снижение составило 3,6%.**

Источник публикации: <http://perspektiva24.com/news/analytics/obzor-rynka-nedvizhimosti-ufy-za-yanvar-aprel-2018-goda/>

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание города Уфы и Калининского района города Уфы

Уфа - город в Российской Федерации, столица Республики Башкортостан, административный центр Уфимского района, в состав которого не входит. Город республиканского значения, образует муниципальное образование город Уфа со статусом городского округа.

Входит в число крупнейших экономических, культурных и научных центров Российской Федерации.

Численность населения — На 1 января 2018 года по численности населения город находился на 11 месте из 1113 городов Российской Федерации. Также является 31-м городом Европы по численности населения. Численность населения Уфимской агломерации (городской округ город Уфа, муниципальные районы Уфимский, Благовещенский, Чишминский, Иглинский, Кармаскалинский и Кушнаревский районы) составляет 1 454 053 чел. (2017). С 2008 года сложился естественный прирост населения. По данным на 1 января 2009 года на долю города приходилось 25,4 % всех жителей республики или 42,2 % городского населения. Численность женщин преобладает над численностью мужчин (54,5 и 45,5 % соответственно), на 1000 женщин приходится 835 мужчин. Доля лиц моложе трудоспособного возраста 15,4 %, трудоспособного возраста — 65,2 %, старше трудоспособного возраста — 19,4 %. Средняя продолжительность жизни на 2016 год была: женщины — 75 лет, мужчины — 66 лет.

Национальный состав Уфы согласно Всероссийской переписи населения 2010 года: русские — 48,9 %, татары — 28,3 %, башкиры — 17,1 %, украинцы — 1,2 %, лица других национальностей — 4,5 %

Площадь столицы составляет 707, 9 кв. км. Протяженность границ составляет 265,5 км, протяженность города с севера на юг 53,5 км, с запада на восток – 29, 8 км. Расстояние от Москвы по железной дороге 1567 км, фирменный поезд «Башкортостан» (Москва-Уфа) идет 1 сутки 2 часа 12 мин. Расстояние от Москвы по федеральной трассе М 7 - 1357 км. Примерное время в пути 32 часа 17 минут. Перелёт рейсом «Аэрофлота» Уфа-Москва займет 2 часа.

Географическое положение

Расположен на берегу реки Белой, при впадении в неё рек Уфы и Дёмы, на Прибельской увалисто-волнистой равнине, в 100 км к западу от хребтов Южного Урала.

Лежит преимущественно в междуречье рек Белой и Уфы, на Уфимском полуострове. Площадь города составляет 707,93 км². Протяженность с севера на юг 53,5 км, с запада на восток 29,8 км в самой широкой части. Уфа — пятый по протяженности город России после Волгограда, Сочи, Нового Уренгоя, Перми, и входит в пятерку крупнейших по площади городов России. Уфа — самый просторный город-миллионер России: в 2010 году на одного жителя приходилось 698 м² городской территории..

Экология

Уфа — неблагоприятный город для жизни с экологической точки зрения. Часть проблем кроется в наличии 4 крупных нефтеперерабатывающих заводов. Периодически на территории города чувствуется удушающий, неприятный химический запах. Сообщения СМИ о запахе выходят с завидной регулярностью

Административно-территориальное деление

В рамках административно-территориального устройства, город Уфа состоит из 7 городских районов:

Районам подчинены напрямую 2 сельских населённых пункта (д. Князево подчинена Калининскому району и д. Ветошниково - Ленинскому району), а также 5 сельсоветов (включающих 22 населённых пункта): Фёдоровский сельсовет подчинён Калининскому району, Искинский сельсовет - Кировскому району, Нагаевский сельсовет - Октябрьскому району, Новочеркасский и Турбаслинский сельсоветы - Орджоникидзевскому району.[31][32] Входящие в состав города районы и сельсоветы находятся на территории городского округа город Уфа, но сами они не являются муниципальными образованиями[33] В результате присоединения сельских населённых пунктов из окрестностей города, Кировский и Октябрьский районы имеют некомпактные, состоящие из двух отдельных частей, территории. При этом две части Октябрьского района разделены территориями других городских районов, а две части Кировского района разделены территориями, не включёнными в состав городского округа.

Калининский район — административный район, расположенный в северо-восточной части города Уфы.

Территория Калининского района составляет 201 кв. км.

На 2017 год в районе проживало 203 873 человека.

История района ведет свое начало с конца XVI века, когда на современной территории района появляется селение Черниково, названное так в честь помощника воеводы Михаила Нагого, боярского сына Ивана Черникова-Онучина, уроженца Нижнего Новгорода, получившего здесь поместье.

23 декабря 1931 года распоряжением Башкирского Центрального Исполкома был образован посёлок Черниковский.

С 1936 года он входит в состав Уфы как Сталинский район.

В декабре 1941 года в районе размещён эвакуированный из города Рыбинска Ярославской области моторостроительный завод № 26, в настоящее время УМПО.

15 декабря 1944 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР Сталинский район города Уфы был выделен в отдельный город республиканского подчинения — Черниковск.

В 1956 году стал Калининским районом города Уфы.

На территории района располагается ОАО «Уфимское моторостроительное производственное объединение» (УМПО) — одно из крупнейших в России предприятий по производству авиационных и автомобильных двигателей.

Рядом с УМПО располагается Уфимская ТЭЦ-2 — одна из крупнейших теплоэлектроцентралей в энергосистеме Башкортостана — обеспечивает теплом почти половину жилого массива Уфы (Черниковку, Сипайлово, жилые кварталы проспекта Октября) и большое число промышленных предприятий.

Также в Калининском районе находятся такие крупные предприятия, как ОАО «Башкирэнерго», ОАО «Уфимский железобетонный завод № 2», ОАО «СТЕКЛОНИТ», ОАО «Уфимский мясоконсервный комбинат», филиал ОАО «Вимм-Билль-Данн», «Уфамолагропром», ОАО «Уфимский хлеб» и др.

Система образования Калининского района включает 36 муниципальных дошкольных учреждения, в том числе 16 автономных, 10 учреждений дополнительного образования, 27 общеобразовательных школ, 3 профессиональных училища и 3 филиала высших учебных заведений.

На территории Калининского района функционирует 12 лечебно-профилактических учреждений.

На территории района расположены 6 детско-юношеских спортивных школ, стадион Н. Гастелло, крытый ледовый дворец «Юлаевец», 3 многофункциональные спортивные площадки с искусственным покрытием, 28 пришкольных футбольных полей, 8 хоккейных коробок, 25 баскетбольных и 23 волейбольных площадок.

В районе функционируют кинокомплекс «Победа», парк культуры и отдыха «Первомайский», 2 музыкальные школы, 9 библиотек, 18 школьных музеев, МБУ «Федоровский Дом культуры», Дворец Культуры «Машиностроителей» (в народе «Машинка»).

В районе расположены:

- Свято-Никольский храм в Шакше
- Богородско-Уфимский храм
- Часовня Святого источника
- мечети в жилых районах Инорс, Шакша, Максимовка.

3.2. Описание объекта оценки

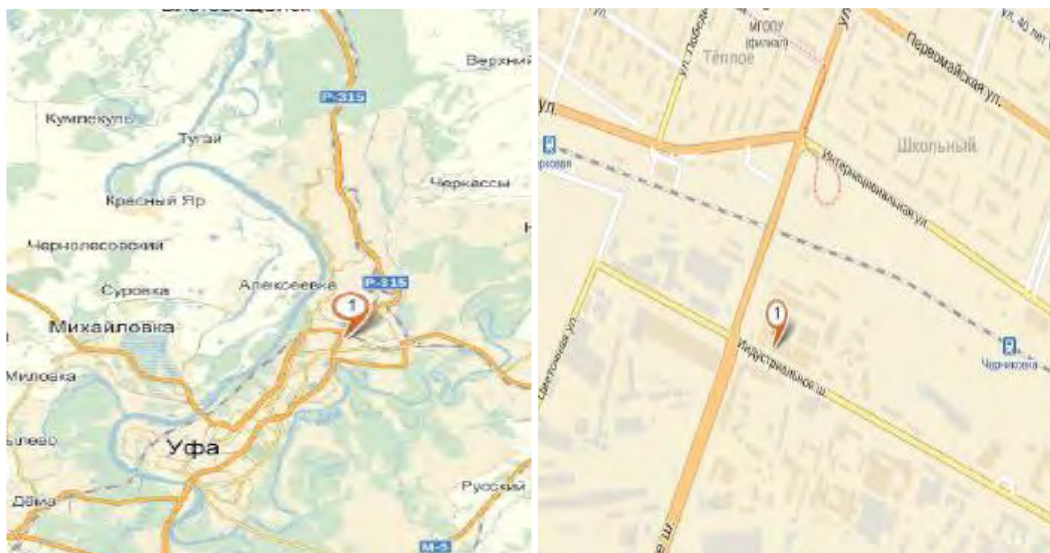
Объектом оценки является право собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1.**

Описание помещений представлено в Таблице 3.2.1.

Таблица 3.2.1. Описание оцениваемых помещений

№ п/п	Наименование объекта	Назначение	Кадастровый (условный) номер
1	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1 , общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:217;	41,7	Нежилое
2	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1 , общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:216;	122,7	Нежилое
3	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1 , общей площадью – 629,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 144-150, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:222;	629,1	Нежилое
4	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1 , общей площадью – 34,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 171, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:221;	34,5	Нежилое
5	- помещение, расположенное по адресу: Республика	58,5	Нежилое

	Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:218;		
6	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:223;	159	Нежилое
7	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 118 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 153, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:214;	118	Нежилое
8	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:224;	320,2	Нежилое
9	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 273,6 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 167, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:219;	273,6	Нежилое
10	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:220;	42,5	Нежилое
11	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:215;	35,7	Нежилое
12	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 125,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 170, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:213;	125,1	Нежилое
13	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:233;	77,6	Нежилое
14	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 61,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 9,10, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:229;	61,4	Нежилое
15	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,21б, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:230.	110,1	Нежилое
Итого:		2 209,70	



Расположение объекта в г. Уфе и в Калининском районе г. Уфы

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1.

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) - это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для участка с существующими строениями заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании может свестись к одному из следующих выводов:

- 1) участок должен быть освобожден от имеющейся застройки и произведен анализ участка земли как незастроенного;
- 2) анализ земли с существующими улучшениями, т.е.
 - объект должен быть реконструирован;
 - объект должен использоваться по другому назначению;
 - продолжение текущего использования объекта.

С точки зрения физической осуществимости, оцениваемые помещения не могут быть снесены, так как они не являются отдельно стоящими.

С точки зрения финансовой осуществимости для помещений, представленных в Таблице 3.2.1. могут быть рассмотрены варианты использования по разному функциональному назначению: офисные, торговые, помещения для проведения досуга, складские. Все варианты предполагают дополнительные инвестиции с последующим получением дохода.

Личный осмотр объекта оценки оценщиком показал, что объект находится в удовлетворительном состоянии. Помещениям требуется ремонт. В случае осуществления ремонта, помещения могут быть использованы в качестве основных и вспомогательных помещений торгово-складского комплекса. Из-за особенностей планировочных решений оцениваемого объекта и анализа коммерческой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений, в случае осуществления ремонта, является их использование как помещений торгово-складского комплекса.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки, как улучшенного, является его использование в качестве помещений торгово-складского комплекса.

5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества с учетом всех видов износа.

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичной по назначению и качеству недвижимости в обозримый период без существенных издержек.

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы;
- метод стоимости укрупненных элементов;
- метод количественного анализа.

Затратный подход показывает оценку полной восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- определение стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с целью оптимального его использования;
- определение восстановительной стоимости зданий и сооружений;
- определение величины всех видов износа (физического, функционального и внешнего) зданий и сооружений;
- уменьшение восстановительной стоимости недвижимости на сумму всех видов износа для определения ее остаточной стоимости;
- определение стоимости объекта суммированием остаточной стоимости недвижимости и стоимости земли.

Общая формула для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта затратным подходом ($C_{18г}$):

$$C_{18г} = C_{\text{зем. уч.}} + (C_{\text{пвс}} - I_0), \text{ где:}$$

С_{зем. уч.} – стоимость земельного участка;

СПВС – полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки;

Ио – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

Восстановительная стоимость имущества представляет собой стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.

Иначе говоря, это затраты на создание объекта недвижимости, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

При определении восстановительной стоимости недвижимости может быть использован метод сравнительной стоимости единицы, что представляет собой оценку имущества на основе единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Определение стоимости общестроительных работ по объектам недвижимости осуществляется на базе Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, данных информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ» – головного информационно-методического центра РОО. Указанные справочники подготовлены на материалах прошедших экспертизу Межрегионального научно-консультационного центра по ценообразованию в строительстве ЦНИИЭУС Госстроя России.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса, пола, этажности, наружной и внутренней отделки, наличия элементов инженерного оборудования и др.

При условии совпадения технических характеристик стоимость единицы укрупненного измерителя оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости единицы укрупненного измерителя по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района.

В случае расхождения технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

Коэффициент корректировки стоимости оцениваемых зданий относительно стоимости зданий-аналогов рассчитывается на основе методики информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ».

Следующей процедурой затратного подхода является определение износа. Износ представляет собой снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Его также можно определить как разницу между величиной восстановительной стоимости недвижимости и ее рыночной стоимостью на дату оценки.

Износ имущества определяют на основании:

- его фактического состояния;
- или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Принято различать три вида износа:

- физический износ;
- функциональный (моральный) износ;
- внешний (экономический) износ.

По характеру состояния износ подразделяют на:

- устранимый - когда затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость;
- неустраиваемый - когда затраты на его устранение больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Физический износ является результатом, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.

Физический износ бывает как устранимым, так и неустранимым. При определении величины данного вида износа учитывалось фактическое состояние объекта на дату оценки.

Функциональный износ представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Для решения задачи настоящей оценки внешний износ определяется как снижение функциональной пригодности недвижимости вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустранимым фактором для ее собственника, землевладельца или арендатора.

Внешний износ может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), местоположение объекта в районе (квартале), области или регионе, а также состоянием рынка.

Такой вид износа обычно определяется изменением окружающей среды и связан, в первую очередь, с изменениями экологической обстановки или строительством рядом с оцениваемым объектом новых зданий и сооружений, которые могут существенно ухудшить его эксплуатационные характеристики и, как следствие этого, изменить его стоимость.

В итоге, восстановительная стоимость оцениваемого объекта, скорректированная на все виды износа, и будет стоимостью, полученной в результате расчетов методами затратного подхода.

5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу тех объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, любых условиях сделки;
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по объему передаваемых прав на оцениваемый объект, по времени продажи, по месторасположению, по физико-техническим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов продажи и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта;
- корректировка цены продажи сравниваемого объекта (аналога) для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается коррективке;

- оценка точности полученного результата.

Корректировка цен сопоставимых объектов производится путем внесения поправок в цены предложений сопоставимых объектов с целью приведения состояния сопоставимого объекта к состоянию объекта оценки.

Поправки разделяются на процентные и денежные. Процентные поправки – это безразмерные коэффициенты, на которые умножается цена аналога. К процентным поправкам относятся:

- 1) Поправка на время совершения сделки;
- 2) Поправка на местоположение;
- 3) Поправка на качество;
- 4) Поправка на износ;
- 5) Поправка на размер.

Денежные поправки разделяются на абсолютные и относительные. Денежные поправки – это конкретная сумма в денежных единицах, которая либо прибавляется, либо вычитается из цены сопоставимого объекта (аналога). Относительные денежные поправки зависят от размера объекта, абсолютные денежные поправки не зависят от размера объекта, а зависят от улучшений, присутствующих или отсутствующих в аналоге по сравнению с объектом оценки.

Последовательность внесения поправок:

1. Необходимо для каждого из отобранных аналогов определить цену единицы сравнения;
2. Затем внести в стоимость единиц сравнения процентные поправки, кроме поправки на размер;
3. Затем внести в откорректированные цены единиц сравнения относительные денежные поправки;
4. Затем умножить откорректированные стоимости единиц сравнения аналогов на размер объекта оценки;
5. Последний шаг - внесение в откорректированные цены аналогов абсолютных денежных поправок.

Объектом оценки в данном случае являются права собственности на оцениваемое помещение.

5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

Доходный подход представляет собой технологию оценки стоимости объекта, исходя из того принципа, что его стоимость непосредственно связывается с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет оцениваемый объект. Иными словами, инвестор, приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние денежные средства, в обмен на право получать будущие доходы от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Оценка всех будущих доходов может быть осуществлена на основе двух основных методов:

- либо с помощью метода прямой капитализации;
- либо методом дисконтирования денежных потоков.

Для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости с точки зрения его доходности, в зависимости от конкретных обстоятельств, определяемых его характером, может быть применен как один из двух методов, так и оба метода.

Метод прямой капитализации наиболее применим к тем объектам, которые характеризуются достаточно стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов и, как следствие, – стабильными и предсказуемыми чистыми доходами.

Метод дисконтирования денежных потоков наиболее применим к тем объектам, которые имеют нестабильные потоки доходов и расходов и, как следствие, – нестабильные чистые доходы.

Выбор методов расчета при оценке недвижимости доходным подходом осуществляют, исходя из соображений, что метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Учитывая состояние оцениваемого здания, учитывая также, что для сдачи его в аренду необходимо лишь время на поиск клиентуры и заключение договоров аренды, для оценки недвижимости с позиции доходности применим метод прямой капитализации. Метод капитализации позволяет оценить объект за один прямой шаг по формуле:

$$V = NOI/R, \text{ где:}$$

NOI – чистый операционный доход год;

R – коэффициент капитализации.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом капитализации подразумевает следующую последовательность действий:

1-й шаг: Анализ рыночных ставок арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому.

2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы.

3-й шаг: Определение потенциального валового дохода на основе рыночного уровня арендной платы.

4-й шаг: Определение эффективного (действительного) валового дохода.

5-й шаг: Определение величины операционных расходов при условии заключения чистых договоров аренды.

6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.

7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.

8-й шаг: Расчет стоимости объекта по вышеприведенной формуле.

Для расчета базовой ставки арендной платы объекты сравнения отбираются на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид, состояние объекта, качество конструкции, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

$$R = I^0 + \Delta + K_{\text{л}} + K_{\text{р}} + K_{\text{у}}, \text{ где:}$$

I⁰ – безрисковая ставка;

Δ - норма возврата;

K_л – компенсация за низкую ликвидность;

K_р – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;

K_у – компенсация за управление инвестициями.

В итоге, стоимость, полученная методом прямой капитализации, рассчитывается как чистый операционный доход, деленный на ставку капитализации.

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

6.1. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, офиса в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади помещения приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Также причинами отказа оценщика от реализации затратного подхода к оценке являются:

- отсутствие информации о земельном участке, на котором расположен оцениваемый объект;
- затраты на строительство объектов такого типа не отражают рыночную стоимость этих объектов. Показатель «прибыли предпринимателя», используемый при расчетах в рамках затратного подхода не позволяет учесть современные колебания рынка коммерческой недвижимости.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчёта.

Таким образом, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при расчете стоимости объекта оценки, затратный подход к оценке не использовался.

6.2. Сравнительный подход

Объектом оценки является право собственности на:

- помещение, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1**, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:217;

- помещение, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1**, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216;

- помещение, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1**, общей площадью – 629,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 144-150, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:222;

- помещение, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1**, общей площадью – 34,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 171, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:221;

- помещение, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1**, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:218;

- помещение, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1**, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223;

- помещение, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1**, общей площадью – 118 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 153, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:214;

- помещение, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1**, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224;

- помещение, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1**, общей площадью – 273,6 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 167, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:219;

- помещение, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1**, общей площадью – 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:220;

- помещение, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1**, общей площадью – 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:215;

- помещение, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1**, общей площадью – 125,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 170, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:213;

- помещение, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1**, общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:233;

- помещение, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1**, общей площадью – 61,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 9,10, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:229;

- помещение, расположенное по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1**, общей площадью – 110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,21б, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:230.

Для подбора объектов-аналогов оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей нежилых помещений частными владельцами – юридическими и физическими лицами.

Информация получена из источников средств массовой информации и сайтов риэлтерских фирм в сети Интернет. Все стоимости аналогов представлены с учетом налога на добавленную стоимость (НДС).

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблицах 6.2.1.- 6.2.3.

Таблица 6.2.1. Характеристика объектов-аналогов для помещений площадью: 41,7 кв. м.; 122,7 кв. м.; 629,1 кв. м.; 34,5 кв. м.; 58,5 кв. м.; 159 кв. м.; 320,2 кв. м.; 273,6 кв. м.; 42,5 кв. м.; 35,7 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи с учетом НДС, руб.	-	39 049 500	73 230 000	49 650 000	126 000 000
Цена за 1 кв. м. с учетом НДС, руб.	-	34 991	30 000	34 965	35 000
Общая площадь, кв. м.	1717,5 (41,7; 122,7; 629,1; 34,5; 58,5; 159; 320,2; 273,6; 42,5; 35,7)	1116	2441	1420	3600
Условия финансирования	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриально е шоссе, д.7/1	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Ферина, д.7	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Траванная, д.4А	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Фронтных бригад, д.10	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Гвардейская, д.57
Функциональное назначение	Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные. складские площади)	Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещение (ПСН под производство, склад)	Нежилые помещение (ПСН под производство, склад)
Состояние объекта	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
Источник информации	-	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183901760/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/192724327/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/190047923/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183915915/

Таблица 6.2.2. Характеристика объектов-аналогов для помещений площадью: 118 кв. м.; 125,1 кв. м.; 61,4 кв. м.; 110,1 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи с учетом НДС, руб.	-	15 000 000	18 000 000	10 000 000	6 560 000
Цена за 1 кв. м. с учетом НДС, руб.	-	20 000	18 405	12 240	9 820
Общая площадь, кв. м.	414,6 (118; 125,1; 61,4; 110,1)	750	978	817	668
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилые помещения (вспомогательные)	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Местоположение	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальное шоссе, д.7/1	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Георгия Мушникова	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Изыскательская, д.2/1	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Фронтowych Бригад, д.10	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Уфимское шоссе, д.3А
Функциональное назначение	Вспомогательные нежилые помещения (лестничные марши, заезды, проходы)	Нежилое, отдельностоящее помещение (торговое)	Нежилое, отдельностоящее помещение (торговое)	Нежилое, отдельностоящее помещение (производство)	Нежилое, отдельностоящее помещение (складское)
Состояние объекта	Хорошее с ремонтом	Качественная отделка	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
Источник информации	-	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/190706510/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183916163/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/192986955/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/162125237/

Таблица 6.2.3. Характеристика объектов-аналогов для помещения площадью 77,6 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи с учетом НДС, руб.	-	1 644 000	2 124 000	1 200 000	650 000
Цена за 1 кв. м. с учетом НДС, руб.	-	30 000	32 427	34 582	32 500
Общая площадь, кв. м.	77,6	55	66	35	20
Условия финансирования	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальное шоссе, д.7/1	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Тамвайная, д.2/4	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Мелеузовская, д.19	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Тамвайная, д.2/4	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Гвардейская
Функциональное назначение	Нежилое помещение (санитарный узел с входной зоной)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)
Состояние объекта	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Без ремонта	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
Источник информации	-	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/193876521/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/170300462/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/193320610/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/192251194/

Далее в цены аналогов были внесены соответствующие корректировки с целью доведения аналогов до состояния оцениваемого объекта.

Виды корректировок:

Последовательные корректировки - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям

сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату оценки; при выполнении корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- Скидка на торг
- Передаваемое право
- Условия финансирования
- Условия продажи
- Динамика сделок на рынке (дата продажи, условия рынка).

Независимые корректировки – относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

Совершенная сделка или предложение (поправка на «торг») – Согласно данным Сборник корректировок сегмент «Торгово-офисная недвижимость» по состоянию на 01.01.2017г., http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/rftSyV6MQMy6RwBs.pdf.

areall.ru 6

Совет экспертов
Рынка недвижимости

СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Сегмент «Торгово-офисная недвижимость» по состоянию на 01.01.2017

К настоящему времени, по данным Корпорации «Инком-Недвижимость», доля сделок, где присутствует торг превысила 80%. Величина корректировки с учетом доли сделок с торгом, находится в диапазоне 0,5 – 10% в зависимости от конкретного объекта по данным экспертов рынка

Таблица 1. Значение поправки на уторговывание

Объект	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
Street Retail	8	3	20
Торговая недвижимость	10	3	20
Офисная недвижимость	9,5	5	20

Передаваемые права на объект – объекты сравнения, как и объект оценки находятся на праве собственности. Корректировка не применяется.

Время продажи (дата предложения) – Данная корректировка учитывает изменение рыночных условий с течением времени, то есть с даты публичной оферты (или продажи) Объектов сравнения на дату оценки. Данные сопоставимы, корректировка не требуется.

Местоположение – необходима в том случае, если местоположение сравниваемых объектов существенно отличается. Объект оценки расположен в Калининском районе г.Уфы, как и объекты-аналоги, корректировка не применяется.

Также локальное местоположение должно учитывать такие факторы, как расположение на магистрали или внутри кадастрового квартала, интенсивность транспортных и пешеходных потоков, окружающую застройку. Объект оценки и объекты сравнения расположены внутри квартала и не просматривается с проезжей части. Корректировка не проводится.

Функциональное назначение- Данные сопоставимы, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь- учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей.

Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади).

Корректировка на площадь применяется, согласно данным исследований рынка недвижимости Ассоциации СтатРиелт по состоянию на 01.04.2018г.
<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1429-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,733
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,22	0,648

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$Ks = (So/Sa)^n$$

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Для приведения площади вспомогательных помещений использовался коридорный коэффициент по данным исследований рынка недвижимости Ассоциации СтатРиелт по состоянию на 01.04.2018г.
<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1432-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi>

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.		Здания, построенные до 1992 года			
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 - 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 - 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 - 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 - 0,98	0,91
2.		Здания, построенные после 1991 года			
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Корректировка на внутреннюю отделку – данный фактор учитывает разницу в качестве ремонта помещений. Состояние, в котором находится оцениваемый объект, оказывает непосредственное влияние на его цену. Согласно данным Сборник корректировок сегмент «Торгово-офисная недвижимость» по состоянию на 01.01.2017г.,
http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/rftSyV6MQMy6RwBs.pdf.

Таблица 80. Интервалы шкалы фактора «внутренняя отделка помещения»

Объект	люкс	дизайн-проект	улучшен-ная	простая	под чи-стовую отделку	черновая отделка	без от-делки
Street Retail	1,15	1,10	1,06	1,00	0,85	0,78	0,75
Торговая недви-жимость	1,13	1,09	1,07	1,00	0,93	0,86	0,79
Офисная недви-жимость	1,14	1,10	1,07	1,00	0,93	0,86	0,79

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу определяется, как величина от скорректированных цен аналогов.

$$BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

BK_i – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

B_i – вес i-го объекта-аналога.

Вес каждого объекта аналога определен в соответствии с абсолютной величиной корректировок для каждого аналога. По результатам определения абсолютной величины корректировок для каждого аналога присваивается вес по трех бальной шкале (в соответствии с количеством аналогов), и рассчитывается весовой коэффициент для объектов аналогов, после чего оценщик определил стоимость 1 кв.м. общей площади объекта оценки.

В Таблице 6.2.4. представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и показатели скорректированных стоимостей. Стоимость 1 кв. м. объекта оценки рассчитана с учетом НДС и без учета НДС.

Таблица 6.2.4. Последовательность внесения корректировок и расчет стоимости для помещений площадью: 41,7 кв. м.; 122,7 кв. м.; 629,1 кв. м.; 34,5 кв. м.; 58,5 кв. м.; 159 кв. м.; 320,2 кв. м.; 273,6 кв. м.; 42,5 кв. м.; 35,7 кв. м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи с учетом НДС, руб.	-	39 049 500	73 230 000	3 500 000	126 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	34 991	30 000	34 965	35 000
Общая площадь, кв. м.	1 717,5	1 116,00	2 441,00	1 420,00	3 600,00
Поправка на торг	-	0,97	0,97	0,97	0,97
Цена с учетом корректировки	-	33 941	29 100	33 916	33 950
Условия финансирования	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	33 941	29 100	33 916	33 950
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	33 941	29 100	33 916	33 950
Общая площадь, кв.м.	1 717,5	1 116,00	2 441,00	1 420,00	3 600,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Поправка на площадь объекта	-	0,93	1,07	0,97	1,14
<i>Цена с учетом корректировки</i>	-	31 407	31 001	32 774	38 788
Функциональное назначение	Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные, складские площади)	Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещение (ПСН под производство, склад)	Нежилые помещение (ПСН под производство, склад)
Поправка на функциональное назначение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом корректировки</i>	-	31 407	31 001	32 774	38 788
Местоположение	г. Уфа, Калининский район, ул. Индустриальное шоссе, д.7/1	г. Уфа, Калининский район, ул. Ферина, д.7	г. Уфа, Калининский район, ул. Травяная, д.4А	г. Уфа, Калининский район, ул. Фронтальных бригад, д.10	г. Уфа, Калининский район, ул. Гвардейская, д.57
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом корректировки</i>	-	31 407	31 001	32 774	38 788
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
Поправка на состояние объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом корректировки</i>	-	31 407	31 001	32 774	38 788
Суммарная поправка	-	1,895	2,035	1,936	2,112
Вес	-	0,2627	0,2446	0,2571	0,2357
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.			33 398		
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.			28 304		

Коэффициент вариации – это отношение среднего квадратического отклонения к средней арифметической, выраженное в процентах.

Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки единиц совокупности, но и также для характеристики однородности совокупности. Совокупность является однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%.

При определении рыночной стоимости объектов оценки, в рамках сравнительного подхода, было определено значение вариации стоимостей аналогов после внесенных поправок.

Значение вариации составляет 9 %, соответственно данный факт подчеркивает однородность полученных перед согласованием скорректированных цен.

Таким образом, справедливая стоимость (без НДС) 1 квадратного метра помещений, площадью: 41,7 кв. м.; 122,7 кв. м.; 629,1 кв. м.; 34,5 кв. м.; 58,5 кв. м.; 159 кв. м.; 320,2 кв. м.; 273,6 кв. м.; 42,5 кв. м.; 35,7 кв. м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

28 304 (Двадцать восемь тысяч триста четыре) рубля.

В Таблице 6.2.5. представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и показатели скорректированных стоимостей. Стоимость 1 кв. м. объекта оценки рассчитана с учетом НДС и без учета НДС.

Таблица 6.2.5. Последовательность внесения корректировок и расчет стоимости для помещений площадью: 118 кв. м.; 125,1 кв. м.; 61,4 кв. м.; 110,1 кв. м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи с учетом НДС, руб.	-	15 000 000,00	18 000 000,00	10 000 000,00	6 560 000,00
Цена за 1 кв. м. с учетом НДС, руб.	-	20 000	18 405	12 239,90	9 820
Общая площадь, кв. м.	414,60	750,00	978,00	817,00	668,00
Поправка на торг	-	0,80	0,80	0,80	0,80
Цена с учетом корректировки	-	16 000	14 724	9 792	7 856
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	16 000	14 724	9 792	7 856
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	16 000	14 724	9 792	7 856
Общая площадь, кв.м.	414,6	150,00	195,60	163,40	133,60
Поправка на площадь объекта	-	0,83	0,87	0,85	0,82
Цена с учетом корректировки	-	13 324	12 862	8 281	6 408

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Функциональное назначение	Вспомогательные нежилые помещения (лестничные марши, заезды, проходы)	Нежилое, отдельностоящее помещение (торговое)	Нежилое, отдельностоящее помещение (торговое)	Нежилое, отдельностоящее помещение (производство)	Нежилое, отдельностоящее помещение (складское)
Поправка на функциональное назначение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	13 324	12 862	8 281	6 408
Местоположение	г. Уфа, Калининский район, ул. Индустриальное шоссе, д.7/1	г. Уфа, Калининский район, ул. Георгия Мушников	г. Уфа, Калининский район, ул. Изыскательская, д.2/1	г. Уфа, Калининский район, ул. Фронтных Бригад, д.10	г. Уфа, Калининский район, ул. Уфимское шоссе, д.3А
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	13 324	12 862	8 281	6 408
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее с ремонтом	Качественная отделка	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
Поправка на состояние объекта	-	0,93	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	13 324	12 862	8 281	6 408
Суммарная поправка	-	1,633	1,674	1,646	1,616
Вес	-	0,2514	0,2452	0,2494	0,2540
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.			10 196		
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.			8 641		

Коэффициент вариации – это отношение среднего квадратического отклонения к средней арифметической, выраженное в процентах.

Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки единиц совокупности, но и также для характеристики однородности совокупности. Совокупность является однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%.

При определении рыночной стоимости объектов оценки, в рамках сравнительного подхода, было определено значение вариации стоимостей аналогов после внесенных поправок.

Значение вариации составляет 29 %, соответственно данный факт подчеркивает однородность полученных перед согласованием скорректированных цен.

Таким образом, справедливая стоимость (без НДС) 1 квадратного метра помещений площадью: 118 кв. м.; 125,1 кв. м.; 61,4 кв. м.; 110,1 кв. м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

8 641 (Восемь тысяч шестьсот сорок один) рубль.

В Таблице 6.2.6. представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и показатели скорректированных стоимостей. Стоимость 1 кв. м. объекта оценки рассчитана с учетом НДС и без учета НДС.

Таблица 6.2.6. Последовательность внесения корректировок и расчет стоимости для помещения площадью 77,6 кв. м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи с учетом НДС, руб.	-	1 644 000	2 124 000	1 200 000	650 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	30 000	32 427	34 582	32 500
Общая площадь, кв. м.	77,6	54,80	65,50	34,70	20,00
Поправка на торг	-	0,97	0,97	0,97	0,97
Цена с учетом корректировки	-	29 100	31 455	33 545	31 525
Условия финансирования	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	29 100	31 455	33 545	31 525
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	29 100	31 455	33 545	31 525
Общая площадь, кв.м.	77,6	54,80	65,50	34,70	20,00
Поправка на площадь объекта	-	0,94	0,97	0,87	0,78
Цена с учетом корректировки	-	27 334	30 509	29 021	24 698

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Функциональное назначение	Нежилое помещение (санитарный узел с входной зоной)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)
Поправка на функциональное назначение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	27 334	30 509	29 021	24 698
Местоположение	г. Уфа, Калининский район, ул. Индустриальное шоссе, д.7/1	г. Уфа, Калининский район, ул. Тамвайная, д.2/4	г. Уфа, Калининский район, ул. Мелеузовская, д.19	г. Уфа, Калининский район, ул. Тамвайная, д.2/4	г. Уфа, Калининский район, ул. Гвардейская
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	27 334	30 509	29 021	24 698
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Без ремонта	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
Поправка на состояние объекта	-	1,00	1,27	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	27 334	38 619	29 021	24 698
Суммарная поправка	-	1,909	1,940	1,835	1,753
Веса	-	0,2431	0,2393	0,2529	0,2647
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода с НДС, руб.			29 763		
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.			25 223		

Коэффициент вариации – это отношение среднего квадратического отклонения к средней арифметической, выраженное в процентах.

Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки единиц совокупности, но и также для характеристики однородности совокупности. Совокупность является однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%.

При определении рыночной стоимости объектов оценки, в рамках сравнительного подхода, было определено значение вариации стоимостей аналогов после внесенных поправок.

Значение вариации составляет 18 %, соответственно данный факт подчеркивает однородность полученных перед согласованием скорректированных цен.

Таким образом, справедливая стоимость (без НДС) 1 квадратного метра помещения площадью 77,6 кв. м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

25 223 (Двадцать пять тысяч двести двадцать три) рубля.

Основываясь на фактах и результатах оценки объекта оценки сравнительным подходом, отраженных в данном Отчете, оценщик пришел к следующему заключению:

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 24 сентября 2018 года, с учетом округления составляет:

54 151 344 (Пятьдесят четыре миллиона сто пятьдесят одна тысяча триста сорок четыре) рубля, в том числе:

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:217	1 180 264
2	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216	3 472 864
3	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 629,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 144-150, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:222	17 805 858
4	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 34,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 171, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:221	976 478
5	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:218	1 655 766
6	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223	4 500 288
7	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 118 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 153, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:214	1 019 605

8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	9 062 845
9	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 273,6 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 167, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:219	7 743 893
10	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:220	1 202 907
11	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:215	1 010 442
12	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 125,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 170, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:213	1 080 955
13	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:233	1 957 295
14	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 61,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 9,10, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:229	530 540
15	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,21б, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:230	951 344

6.3. Доходный подход

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный денежный поток, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика имелось несколько аргументов.

В Отчете оценщик не использовал доходный подход, поскольку, по его мнению, он не повысит объективности расчета, т. к. в период кризиса крайне сложно определить время экспозиции для сдачи такого объекта в аренду, с целью дальнейшего получения стабильного дохода. Исходя из этого, крайне сложно определить показатель загрузки, который напрямую влияет на доход арендодателя и формирование денежного потока от сдачи объекта в аренду.

Также оценщик не получил информации о затратах собственника объекта оценки по эксплуатационным расходам, коммунальным платежам и налогам.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования доходного подхода, оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при выполнении данной работы.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

При оценке объекта оценки оценщиком был применен один подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Затратный подход. Этот подход заключен в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа плюс стоимость земельного участка. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм износа, особенно на данном сегменте рынка, который находится в процессе трансформации и не позволяет достоверно определить внешний износ. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Сравнительный (рыночный) подход. Этот подход использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Расчет стоимости объекта методом сравнения рыночных продаж показал следующий результат:

54 151 344 (Пятьдесят четыре миллиона сто пятьдесят одна тысяча триста сорок четыре) рубля, в том числе:

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:217	1 180 264

2	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216	3 472 864
3	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 629,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 144-150, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:222	17 805 858
4	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 34,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 171, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:221	976 478
5	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:218	1 655 766
6	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223	4 500 288
7	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 118 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 153, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:214	1 019 605
8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	9 062 845
9	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 273,6 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 167, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:219	7 743 893
10	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:220	1 202 907
11	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:215	1 010 442
12	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 125,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 170, назначение	1 080 955

	нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:213	
13	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:233	1 957 295
14	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 61,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 9,10, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:229	530 540
15	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,21б, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:230	951 344

Доходный подход. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет.

В Отчете оценщик не использовал доходный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки, так оценщик не имеет основных параметров необходимых для отражения адекватно реальной стоимости объектов.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Так как при расчете рыночной стоимости объекта оценки использовался только один подход (сравнительный), ему присваивается **вес 1**.

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости права собственности на нежилые помещения общей площадью 2 209,70 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 по состоянию на 24 сентября 2018 года составляет:

54 151 344 (Пятьдесят четыре миллиона сто пятьдесят одна тысяча триста сорок четыре) рубля, в том числе:

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:217	1 180 264

2	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216	3 472 864
3	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 629,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 144-150, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:222	17 805 858
4	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 34,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 171, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:221	976 478
5	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:218	1 655 766
6	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223	4 500 288
7	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 118 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 153, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:214	1 019 605
8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	9 062 845
9	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 273,6 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 167, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:219	7 743 893
10	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:220	1 202 907
11	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:215	1 010 442
12	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 125,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 170, назначение	1 080 955

	нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:213	
13	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:233	1 957 295
14	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 61,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 9,10, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:229	530 540
15	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,21б, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:230	951 344

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

8.1. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Настоящие Условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон.

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если будущее право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

8.2. Общая цель Отчета

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

8.3. Конфиденциальность

В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

8.4. Положения об ответственности

Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам и, что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий Отчет был подготовлен в

соответствии с требованиями Кодекса этики и Стандартов профессиональных организаций оценщиков.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет директорат, управляющий объектом.

В своих действиях оценщик поступал как независимый эксперт. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с его выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и достоверной, и не проводил ее проверки.

8.5. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя, а также защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования, третьими сторонами результатов его работы. Исключением из этого является, случай, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя и привлеченного к данной оценке персонала в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

8.6. Дополнительные работы

Согласно, положению настоящего Отчета от оценщика не требуется дополнительных работ или дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектом недвижимости или имущественными правами, объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

8.7. Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Все материалы использованы в настоящем Отчете, исключительно в целях помощи читателю визуальнo представить себе описываемый объект.

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку тех элементов объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного изучения.

8.9. Заключительные положения

Оценщик учитывает ответственное отношение будущего собственника и должное управление в отношении объекта недвижимости или имущественных прав.

Информация, предоставленная сторонними специалистами, принимается как надежная. Тем не менее, оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Основываясь на фактах и результатах оценки, отраженных в данном Отчете, оценщик пришел к следующему заключению:

по моему мнению, итоговая величина справедливой стоимости права собственности на нежилые помещения общей площадью 2 209,70 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 по состоянию на 24 сентября 2018 года составляет:

54 151 344 (Пятьдесят четыре миллиона сто пятьдесят одна тысяча триста сорок четыре) рубля, в том числе:

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:217	1 180 264
2	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216	3 472 864
3	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 629,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 144-150, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:222	17 805 858
4	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 34,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 171, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:221	976 478
5	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:218	1 655 766
6	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223	4 500 288
7	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 118 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 153, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:214	1 019 605

8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	9 062 845
9	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 273,6 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 167, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:219	7 743 893
10	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:220	1 202 907
11	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:215	1 010 442
12	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 125,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 170, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:213	1 080 955
13	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:233	1 957 295
14	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 61,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 9,10, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:229	530 540
15	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,21б, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:230	951 344

У оценщика не было личной заинтересованности или какой-то предвзятости в подходе к оценке объекта оценки, рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, являющихся собственниками или потенциальными покупателями. Оценщик выступал в качестве беспристрастного эксперта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом необходимых ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо требованиями исходной задачи, либо самостоятельно введенных нижеподписавшимся лицом. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года; Стандартов Российского Общества Оценщиков.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»

Фомичев Г.А.



Оценщик

25.09.2018 г.

Гурьянова Е.В.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
6. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
7. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
8. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
9. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997г.;
10. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2018 г.;
11. Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотофиксация оцениваемого объекта

Общий вид здания, в котором находятся нежилые помещения



Помещение общей площадью 904,6 кв. м.



Помещение общей площадью 388 кв. м.



11.2 Источники информации

Торговая площадь, 1 116 м²
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Инорс, ул. Ферина, 7 на карте

39 049 500 ₽
 34 990 ₽ за м²

Центр коммерческой недвижимости
 Агентство недвижимости
 ROS объявлений

+7 347 225-61-24
 Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Площадь: 1 116 м²
Этаж: 1 из 2
Помещение: Свободно

Предлагается в продажу торговое помещение по ул. Ферина, д.7.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ:
 Площадь: 1116,7 кв. м
 первый этаж: 204,9 кв.м
 второй этаж: 910,8 кв.м
 Этаж: 1 и 2
 Свободный план помещений

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 347 225-61-24
 Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	39 049 500 ₽
Ставка	34 990 ₽ за м²
Налоги	НДС включено 5 956 703 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

+7 347 225-61-24
 Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Инорс, ул. Ферина, 7

на карте Планора Показать рядом

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/188836412/

вчера, 14:34 • 23 просмотра, 1 за сегодня

Производство, 1 420 м²

Башкортостан респ. Уфа р-н Калининский мкр. Инорс, ул. Фронтových Бригад, 10 на карте

6 изображений



8 фото

Площадь: **1 420 м²** Этажи: **1 из 1** Помещение: **Свободно**

Предлагается в продажу производственно-складское помещение по адресу г. Уфа, ул. Фронтových Бригад, 10

ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ:
 Этаж: 1
 Площадь: 1420 кв.м.
 Высота потолка: до фермы бм
 Ворота: 3
 Собственник: физ. лицо

49 650 000 Р
 34 965 Р за м²

РЕО
 Центр коммерческой недвижимости
 Агентство недвижимости
 905 объектов

+7 347 225-63-95
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/188836412/

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

Производство, 1 420 м²

ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ:
 Этаж: 1
 Площадь: 1420 кв.м.
 Высота потолка: до фермы бм
 Ворота: 3
 Собственник: физ. лицо
 Инженерия: газовое отопление, центральное водоснабжение, электричество, вентиляция
 Земельный участок: 3500 кв.м. (в собственности)

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:
 Асфальтовое поле
 На территории склада офис 100 кв.м.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 347 225-63-95
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	49 650 000 Р
Средн.	34 965 Р за м²
Итого	ИДС включение 7 572 720 Р
Тип сделки	Свободная продажа

+7 347 225-63-95
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Показать фото

Башкортостан респ. Уфа р-н Калининский мкр. Инорс, ул. Фронтových Бригад, 10

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/192724327/

вчера, 11:17 • 9 просмотров, 1 за сегодня

Офис (В), 2 441 м²

в здании члз ул. Трамвайная, 44а

Башкортостан респ. Уфа р-н Калининский мкр. Трамвайная ул., 44а на карте

9 изображений



9 фото

Площадь: **2 441 м²** Этажи: **1 из 3** Помещение: **Свободно** Класс: **В**

Продается отдельно стоящее трехэтажное здание 2441 кв.м. 1954 года постройки. Стены - капитальные кирпичные толщиной 62 см. 1 этаж - 1044 кв.м. 2 этаж - 967 кв.м. 3 этаж - 429 кв.м. Санузлы - на этажах (двухэтажные). Отопление - своя газовая котельная. Залито - кабинетная система. Организована комната охраны. Территория - 13 соток под парковку в/м. члз на соседнее помещение около 150 кв.м. Рядом со зданием - общественная парковка (для клиентов). В здании проведен ремонт. Все полностью готово к эксплуатации. Отличный инвестиционный вариант под организацию бизнес-центра с арендаторами.

73 230 000 Р
 30 000 Р за м²

Следить за изменениями цены
 Выключить РРС

РЕО
 Квартира Недвижимость
 Агентство недвижимости
 1638 объектов

+7 347 225-67-50
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/192724327/

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2018 № 1021-н
 Краевые, областные, муниципальные органы власти
 Единый государственный реестр недвижимости
 PDF в JPG онлайн
 Публичная кадастровая карта
 Справочная информация
 Пермь, Турция
 Аренда бесплатно

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо

Офис, 2 441 м²

Продается отдельно стоящее трехэтажное здание 2441 кв.м. 1954 года постройки. Стены - капитальные кирпичные толщиной 60 см. 1 этаж - 1044 кв.м. 2 этаж - 967 кв.м. 3 этаж - 429 кв.м. Санузлы - на каждом этаже. Отопление - своя газовая котельная. Залито - кабинетная система. Организована комната охраны. Территория - 13 соток под парковку а/м. там же складские помещения около 150 кв.м. Рядом с объектом - общественная парковка (для клиентов). В здании проведен ремонт. Все полностью готово к эксплуатации. Отличный инвестиционный вариант под организацию бизнес-центра с арендаторами.

Объект в нашей базе 51366924

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 347 225-67-50
 Пожалуйста, помните, что мы не являемся риэлторами на ЦИАН

Условия сделки

Цена	73 230 000 Р
Ставка	30 000 Р за м²
Налог	НДС включен 11 170 477 Р
Тип сделки	Свободная продажа

+7 347 225-67-50
 Пожалуйста, помните, что мы не являемся риэлторами на ЦИАН

Позвонить

Высота потолков 3 м
 Вид с Отделаный с улицы
 Состояние Требуется косметический ремонт

73 230 000 Р
 30 000 Р за м²

ИРГО
 Казарал Недвижимости
 Агентство недвижимости
 1 630 объявлений

+7 347 225-67-50
 Пожалуйста, помните, что мы не являемся риэлторами на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183915915/

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2018 № 1021-н
 Краевые, областные, муниципальные органы власти
 Единый государственный реестр недвижимости
 PDF в JPG онлайн
 Публичная кадастровая карта
 Справочная информация
 Пермь, Турция
 Аренда бесплатно

Видео 15:02 32 просмотра 0 за сегодня

Производство, 3 600 м²
 Башкортостан респ. Уфа р-н Калининский, мкр. Шахмат, ул. Гвардейская 57 На карте

В избранное
 На карте
 Поделиться
 Пожаловаться

0 фото

Площадь 3 600 м²
 Этаж 1 из 1
 Помещение Свободно

Продается производственно-складские помещения, общая площадь 3600 кв.м, наливные полы, высокий потолок - 16 метров, мостовые краны 10-15 тонн радиоуправление, большой лифт по электричеству (до 16 Метаватт), подвальные пути асфальт, охрана, видеонаблюдение периметра.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 347 225-62-86
 Пожалуйста, помните, что мы не являемся риэлторами на ЦИАН

Условия сделки

Цена	126 000 000 Р
Ставка	35 000 Р за м²
Налог	НДС включен 19 230 338 Р
Тип сделки	Свободная продажа

+7 347 225-62-86
 Пожалуйста, помните, что мы не являемся риэлторами на ЦИАН

Позвонить

Башкортостан респ. Уфа р-н Калининский, мкр. Шахмат, ул. Гвардейская 57

На карте Плановый Поисковые радиус

126 000 000 Р
 35 000 Р за м²

ИРГО
 Центр коммерческой недвижимости
 Агентство недвижимости
 905 объявлений

+7 347 225-62-86
 Пожалуйста, помните, что мы не являемся риэлторами на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183915915/

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2018 № 1021-н
 Краевые, областные, муниципальные органы власти
 Единый государственный реестр недвижимости
 PDF в JPG онлайн
 Публичная кадастровая карта
 Справочная информация
 Пермь, Турция
 Аренда бесплатно

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо

Производство, 3 600 м²

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 347 225-62-86
 Пожалуйста, помните, что мы не являемся риэлторами на ЦИАН

Условия сделки

Цена	126 000 000 Р
Ставка	35 000 Р за м²
Налог	НДС включен 19 230 338 Р
Тип сделки	Свободная продажа

+7 347 225-62-86
 Пожалуйста, помните, что мы не являемся риэлторами на ЦИАН

Позвонить

Башкортостан респ. Уфа р-н Калининский, мкр. Шахмат, ул. Гвардейская 57

На карте Плановый Поисковые радиус

126 000 000 Р
 35 000 Р за м²

ИРГО
 Центр коммерческой недвижимости
 Агентство недвижимости
 905 объявлений

+7 347 225-62-86
 Пожалуйста, помните, что мы не являемся риэлторами на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/193876521/

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2018 № 1622-н

Офис, 54,8 м²
 в офисно-производственном комплексе «Алтын-Таш»
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, Трамвайная ул., 2/4 на карте

В избранном

1 644 000 Р
 30 000 Р за м²

Перспектива 24
 Агентство недвижимости
 3166 объявлений

+7 347 225-66-85
 Показать, скрывая, что мышь это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка.

Написать сообщение

Площадь: 54,8 м² Этаж: 5 из 5 Помещение: Свободно

Продать офис в ТДК Алтын-Таш. Площадь 54,8кв.м. Характеристики: 5 этаж пятиэтажного административного здания в ТДК Алтын-Таш, в здании расположены офисы, одна комната свободной планировки, большие витражные окна, возможна перепланировка с разделением на кабинеты, 1 общая ванная группа, 2 санузла на этаже, высота потолков 3,4м, отделка - чистовая. Коммунальные: естественная вентиляция, кондиционер, интернет. Перекресток улицы Трамвайная и Седова, Петергофская, район ул. Сельская Вогородская, ОАО Агостар, ТЦ Парус, хорошая транспортная доступность, рядом остановка транспорта ОАО Башинбель, большая зона парковки, удобные подъездные пути. Возможное использование - офис, офис продаж, холел. Без комиссии для покупателя. Звоните!

Фотографии (25) Описание На карте Контактное лицо

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 347 225-66-85
 Показать, скрывая, что мышь это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	1 644 000 Р
Степень	30 000 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

+7 347 225-66-85
 Показать, скрывая, что мышь это объявление на ЦИАН

Высота потолков: 3,4 м
 Вид: Отдельный с улицей
 Парковка: Наземная

в офисно-производственном комплексе «Алтын-Таш»
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, Трамвайная ул., 2/4

На карте

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/193876521/

Приказ Минэкономразвития России от 08.08.2018 № 1021-н

Красноярская область

ЕМИСС

PDF в JPG онлайн

Публичная кадастровая карта

Справочная информация

Пермь, Туркменгата

Архив бесплатных объявлений

Фотографии (20)

Описание

На карте

Контактное лицо

Офис, 54,8 м²

1 644 000 Р

30 000 Р за м²

РНО

Перспектива 24

Агентство недвижимости

3166 объявлений

+7 347 225-66-85

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на сайте, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Офисно-производственный комплекс: Алтын-Таш

Под постройки	1990	Вет. здания	Офисно-производственный комплекс
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,51 га
Общая площадь	4 005,2 м²	Линия домов	Первая

Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Центральное отопление

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/170300462/

в апр. 08:54

23 просмотров

1 за сегодня

Свободное назначение, 65,5 м²

Выжгородстан респ. Уфа р-н Калининский мкр. Шекша ул. Мелеузовская, 19

В избранное

Позвонить

13 фото

Площадь 65,5 м²

Этаж 1 из 9

Помещение Свободно

Назначение: парикмахерская, пекарня, салон красоты, цветы, фитнес, офис, фрукты

Два отдельных помещения в одном (в каждом есть сан узел), есть один общий вход с торца дома. В помещении расположены 4 окна. До продажи использовали под 2 магазина (продуктовый и хоз товары). Проходимость хорошая. Большой пешеходный трафик. Возможно размещение банка, аптеки, медицинского центра, салона красоты, офиса, продуктового магазина, флористической студии или стоматологии. Удачное расположение.

2 124 000 Р

32 427 Р за м²

ID 15069349

+7 987 256-19-90

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на сайте, и оставьте отзыв после звонка

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/170300462/

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2018 № 1021-н
 Краевые, областные, муниципальные органы власти
 ЕМИСС
 PDF в JPG онлайн
 Публичная кадастровая карта
 Справочная информация
 Пермь, Тургеневская, 19
 Архив бесплатных объявлений

Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 65.5 м²

2 124 000 Р
 32 427 Р за м²

ID 15089349
 +7 987 256-19-90
 Пожалуйста, свяжитесь, что вы хотите это объявление по ЦДАН. И оставьте отзыв после звонка.

Под постройки: 1992 Тип здания: Жилой дом
 Категория здания: Действующее Общая площадь: 65.5 м²
 Статус участка: В собственности

О доме

Под постройки:	1992	Длинами стены за м² за год:	+ 5 %
Материалы стен:	Панельный	Длинами стены за год:	+ 12.8 %
Этажность:	9	Длинами стены за год:	+ 6.1 %
Подземная:	3	Лавинный:	Нет
Квартир:	117	Конструктивные и конструктивные:	—
Средняя цена за м²:	40 885 Р	Квартиры и планировки:	—

О районе

Название:	Калининский район	Длинами стены за м² за год:	+ 6.1 %
Регион:	Уфа	Средняя цена 1-комнат:	1 872 615.6 Р
Население:	202 993 человека	Длинами стены за год:	+ 6.1 %
Средний возраст домов:	40 лет	Средняя цена 1-комнат:	11 488 Р/мес
Средняя цена за м²:	30 367 Р	Длинами стены за год:	+ 12.5 %

Узнайте больше:
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 987 256-19-90
 Пожалуйста, свяжитесь, что вы хотите это объявление по ЦДАН.

Условия сделки

Цена:	2 124 000 Р
Степень:	32 427 Р за м²
Налог:	НДС включен: 254 000 Р
Тип сделки:	Свободная продажа

+7 987 256-19-90
 Пожалуйста, свяжитесь, что вы хотите это объявление по ЦДАН.

[Позвонить](#)

Витринные окна: Есть
 Вход: Отдельный со двора
 Состояние: Требуется косметический ремонт
 Количество комнат: 2

Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, пер. Шахмат, ул. Мелеузовская, 19

На карте Планшета Планшета район

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/193320610/

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2018 № 1021-н

Кредитные, областные, ЕМИСС, PDF в JPG онлайн, Публикация кадастра, Справочная информация, Пермь, Турция, Архив бесплатных

21 окт, 14:44 7 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 34,7 м²

в офисе производственного комплекса «Алтын Таши»

Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, Третьяковская ул., 2/4 На карте

5 избранных



6 фото

Площадь: 34,7 м² Этаж: 3 из 5 Помещение: Свободно Класс: В

Арт. 3101764 Продаётся коммерческое помещение с арендаторами в нежилом фонде. Общая площадь 34,7 кв.м. Помещение расположено на 3 этаже 5-этажного дома. С удобной транспортной развязкой. С закрытой парковкой для собственников. Торг

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 347 225-62-83

1 200 000 Р

34 562 Р за м²

Искать

МНЭ/ПФ Офис в Уфе
 Агентство недвижимости
 372 объявлений

+7 347 225-62-83

Помогите, покажите, что такое это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после работы

Написать сообщение

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/193320610/

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2018 № 1021-н

Кредитные, областные, ЕМИСС, PDF в JPG онлайн, Публикация кадастра, Справочная информация, Пермь, Турция, Архив бесплатных

Фотопортфолио (6) Описание На карте Контактное лицо

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 347 225-62-83

Помогите, покажите, что такое это объявление на ЦИАН

Офис, 34,7 м²

1 200 000 Р

34 562 Р за м²

Искать

МНЭ/ПФ Офис в Уфе
 Агентство недвижимости
 372 объявления

+7 347 225-62-83

Помогите, покажите, что такое это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после работы

Написать сообщение

Условия сделки

Цена	1 200 000 Р
Отвечает	34 562 Р за м²
Налоги	НДС включено: 163 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

+7 347 225-62-83

Помогите, покажите, что такое это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Планировка: Свободная

Вход: Отдельный с улицы

Парковка: Назначенная

Парковка: Назначенная

в офисе производственного комплекса «Алтын Таши»

Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, Третьяковская ул., 2/4

На карте Планерия Поиск рядом



<https://ufa.cian.ru/sale/commercial/193320610/>

[Приказ Минэконом...](#)
[Крайние области...](#)
[ЕМИСС](#)
[PDF в JPG онлайн](#)
[Публичный кадастр](#)
[Справочная инфор...](#)
[Пермь, Тургоренья...](#)
[Архив бесплатны...](#)

фотографии (6)

Описание

на карте

Контактное лицо

на карте

Планерка

Положение рядом

Офис, 34,7 м²

1 200 000 Р

34 502 Р за м²

Следить за изменением цены

Вычеты НДС

ИД

МЭЗЛЬ Офис в Уфе

Агентство недвижимости

372 объявлений

+7 347 225-62-83

Помогите, скажите, что такое это объявление о...

Цены и отзывы о том, кто...

Написать сообщение

Офисное здание Алтын-Таш

Год постройки	1990	Тип здания	Офисное здание
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,51 га
Общая площадь	4 005,2 м²	Уровень домов	Первая

Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Центральное отопление

Экспорт

Печать

Помолчать

<https://ufa.cian.ru/sale/commercial/192251194/>

[Приказ Минэконом...](#)
[Крайние области...](#)
[ЕМИСС](#)
[PDF в JPG онлайн](#)
[Публичный кадастр](#)
[Справочная инфор...](#)
[Пермь, Тургоренья...](#)
[Архив бесплатны...](#)

4 км, 2042

6 просмотров, 1 просмотр

Готовый бизнес, 20 м²

Вашкоростан респ. Уфа р-н Калининский н/кр. Шахмат ул. Гвардейская по карте

В избранное

Сравнить

Экспорт

Печать

Помолчать

10 фото

Площадь

20 м²

Этаж

1 из 1

Тип недвижимости

Помещение свободного назначения

Сфера деятельности: магазин, продукты, офис, общепит, шаурма, фрукты, кондитерская, вывеска, бытовые услуги, салон красоты, ателье одежды, парикмахерская

Срочно продам новый магазин в шахи на рынке КРАСНАЯ ЛЕНИНКА - 20 кв.м. Огромный трафик пешеходов и автомобильных покупателей. Построен в этом году в мае месяце. На брусах на трубах, мобильный, передвижной. Утеплен полностью. Полы плитка. Потолок армстронг. Стены МДФ панели. Электричество проведено непосредственно с трансформатора. Окна и входная дверь пластиковые. задвижки железная. Кондиционер, пылеуловитель. Возможно переоборудование во что либо иное: офис, магазин запчастей, кафе быстрого питания, и т.д. Продаётся срочно в связи с жилищным вопросом. Цена 650 тыс.руб. торг обязательно. Низкая арендная плата! Возможно обмен на землю, автомобиль. Со всем содержимым в магазине что имеется (холодильники, морозильники, стеллажи, разделочный уголок), цена обговаривается

650 000 Р

32 500 Р за м²

ID 18210616

+7 937 471-62-70

+7 917 417-30-30

Помогите, скажите, что такое это объявление о...

Цены и отзывы о том, кто...

Написать сообщение

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/192251194/

Приказ Минэконом... Крайняя, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публикация кадастр... Справочная инфор... Пермь, Тургенев... Архив бесплатных...

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо

Готовый бизнес, 20 м²

Сфера деятельности: магазин, продукты, офис, общепит, шаурма, фруты, кондитерская, выпечка, бытовые услуги, салон красоты, ателье одежды, парикмахерская

Срочно продам готовый магазин в центре на рынке. КРАСНАЯ ЛИНИЯ. 20 кв.м. Огромный трафик пешеходов и автомобилистов покупателей. Построен в этом году в мае месяце. Из бруса на трубах мобильных. Переоснащен. Утеплен полностью. Полы плитка. Потолок армстронг. Стены МДФ панель. Электричество проведено непосредственно с трансформатора. Отоп и водная дора. Пластиковые задвижки на окнах. Кондиционер, пултовова система. Возможно переоборудование во что либо иное: офис, магазин запчастей, кафе быстрого питания, и т.д. Продаётся срочно в связи с жилищным вопросом. Цена 650 тыс.руб. торг обязательно. Низкая арендная плата. Возможно обмен на землю, автомобиль. Со всем содержимым в названии что имеется (холодильники, морозильники, стеллажи, разделочный уголок, цена обговаривается при встрече.

Узнайте больше:
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 937 471-62-70, +7 917 417-30-30
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	650 000 ₽
Ставка	32 500 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 99 152 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

+7 937 471-62-70, +7 917 417-30-30
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Пожалуйста

Состояние: Типовой ремонт
Мебель: Есть
Оборудование: Есть

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/190706510/

Приказ Минэконом... Крайняя, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публикация кадастр... Справочная инфор... Пермь, Тургенев... Архив бесплатных...

сегодня, 12:12 16 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 750 м²

Башкортостан респ. Уфа р-н Калининский, мкр. Инорс ул. Георгия Мушкова На карте

В избранное



В фото

Площадь: **750 м²** Этаж: **1 из 2** Помещение: **Свободно**

Продается помещение по ул. Мушкова. 750 кв.м. Отдельно стоящее здание, нежилое, жилое место, рядом озеро, бывший ночной клуб "Белый" качественный ремонт, видеонаблюдения звукоизолированный, есть запасной выход, зона разгрузки. Возможен обмен. Все вопросы по телефону.

Агентство в нашей базе 3350558

15 000 000 ₽
20 000 ₽ за м²
Скачать на телефонную карту
Включены НДС

ИИО
Квартал Недвижимость
Агентство недвижимости
1438 объявлений

+7 347 225-69-23
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И скажите откуда вы сюда зашли

Написать сообщение

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/190706510/

Приказ Минэконом... Крайняя, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публикация кадастр... Справочная инфор... Пермь, Тургенев... Архив бесплатных...

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 750 м²

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 347 225-69-23
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

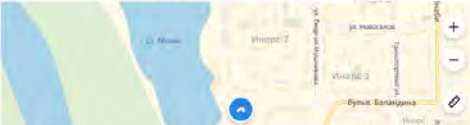
Цена	15 000 000 ₽
Ставка	20 000 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 2 299 139 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Узнать условия **Пожалуйста**

Состояние: Типовой ремонт

Башкортостан респ. Уфа, р-н Калининский, мкр. Инорс ул. Георгия Мушкова

На карте Планшета 88 Помещение рядом



15 000 000 ₽
20 000 ₽ за м²

ИИО
Квартал Недвижимость
Агентство недвижимости
1438 объявлений

+7 347 225-69-23
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И скажите откуда вы сюда зашли

Написать сообщение

rus://ufa.cian.ru/sale/commercial/163916163/

Приказ Минэконом... Кравые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастр... Справочная инфор... Пермь, Тургенев... Архив бесплатных...

сегодня, 03:57 13 просмотров, 0 на сегодня

Торговая площадь, 978 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Шахса, ул. Изыскательская 2/1 На карте

В избранное



8 фото

Площадь: 978 м² Этаж: 1 из 2 Помещение: Свободно

Продается действующий торговый комплекс по адресу: Изыскательская 2/1. Площадь строений: здание 980 кв.м. и земля 2700 кв.м. в собственности. есть неучтенные строения, собственная газовая котельная, высокий автомобильный трафик. Торг.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

18 000 000 ₽

18 404 ₽ за м²

ИД: 950

Центр коммерческой недвижимости
Агентство недвижимости
905 объявлений

+7 347 214-90-94

Помогите, скажите, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/163916163/

фотографии Описание На карте Контактное лицо

Торговая площадь, 978 м²

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 347 214-90-94
Помогите, скажите, что вышло из объявления на ЦИАН

Условия сделки

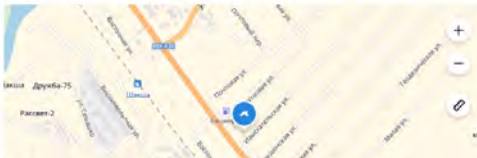
Цена	18 000 000 ₽
Ставка	18 404 ₽ за м ²
Налог	НДС включено 2 745 762 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

+7 347 214-90-94
Помогите, скажите, что вышло из объявления на ЦИАН

Написать сообщение

Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Шахса, ул. Изыскательская 2/1

На карте Планшеты Поиск по району



https://ufa.cian.ru/sale/commercial/162125237/

Находимость в Уфе > Коммерческая > Продажа складов в Уфе > Калининский > Уфимский шоссе

6 апр, 10:19 133 просмотра, 1 на сегодня

Склад, 668 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, Уфимское ш. 3А На карте

В избранное



5 фото

Площадь: 668 м² Этаж: 1 из 1 Помещение: Свободно

Продается складовое нежилое помещение площадью 668 кв.м в Калининском районе вблизи от Радуги. Помещение очень удобное для производства. Объект должник-банкрот. Имущество продается в рамках

6 560 800 ₽

9 822 ₽ за м²

ИД 13338096

+7 987 101-45-02

Помогите, скажите, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение

[https://ufa.cian.ru/sale/commercial/162125237/](#)

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2018 № 1020-н

Красная, общественно-деловая зона

ЕМИСС

PDF в JPG онлайн

Публичная кадастровая карта

Справочная информация

Пермь, Тургеневка

Архив бесплатных объявлений

Производство, 668 м²

На карте Контактное лицо

Склад, 668 м²

Далее кто рассматривает понижение для дальнейшей сдачи в аренду, уже есть арендаторы.

На данный момент идет следующий график снижения цены:

1 07.08.2017 08:00	11.08.2017 15:00	6 255 000.00
2 14.08.2017 08:00	18.08.2017 15:00	5 540 000.00
3 21.08.2017 08:00	25.08.2017 15:00	4 865 000.00
4 28.08.2017 08:00	01.09.2017 15:00	4 170 000.00
5 04.09.2017 08:00	08.09.2017 15:00	3 475 000.00
6 11.09.2017 08:00	15.09.2017 15:00	2 705 000.00

Работаем официально по договору! Под Ключи! Выкупим для Вас данный объект за колоссальное вознаграждение!

Звоните за подробной информацией!!!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 987 101-45-02

Попросить продавца что нашла это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	6 560 800 Р
Ставка	9 821 Ф за м²
Налоги	НДС включен 1 000 800 Р
Тип сделки	Свободная продажа

+7 987 101-45-02

Попросить продавца что нашла это объявление на ЦИАН

Подходит

Типовой ремонт

Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, Уфимское ш., 3А

[https://ufa.cian.ru/sale/commercial/192986955/](#)

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2018 № 1020-н

Красная, общественно-деловая зона

ЕМИСС

PDF в JPG онлайн

Публичная кадастровая карта

Справочная информация

Пермь, Тургеневка

Архив бесплатных объявлений

Производство, 817 м²

На карте Контактное лицо

Склад, 668 м²

Далее кто рассматривает понижение для дальнейшей сдачи в аренду, уже есть арендаторы.

На данный момент идет следующий график снижения цены:

1 07.08.2017 08:00	11.08.2017 15:00	6 255 000.00
2 14.08.2017 08:00	18.08.2017 15:00	5 540 000.00
3 21.08.2017 08:00	25.08.2017 15:00	4 865 000.00
4 28.08.2017 08:00	01.09.2017 15:00	4 170 000.00
5 04.09.2017 08:00	08.09.2017 15:00	3 475 000.00
6 11.09.2017 08:00	15.09.2017 15:00	2 705 000.00

Работаем официально по договору! Под Ключи! Выкупим для Вас данный объект за колоссальное вознаграждение!

Звоните за подробной информацией!!!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 987 101-45-02

Попросить продавца что нашла это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	6 560 800 Р
Ставка	9 821 Ф за м²
Налоги	НДС включен 1 000 800 Р
Тип сделки	Свободная продажа

+7 987 101-45-02

Попросить продавца что нашла это объявление на ЦИАН

Подходит

Типовой ремонт

Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, Уфимское ш., 3А

[https://ufa.cian.ru/sale/commercial/192986955/](#)

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2018 № 1020-н

Красная, общественно-деловая зона

ЕМИСС

PDF в JPG онлайн

Публичная кадастровая карта

Справочная информация

Пермь, Тургеневка

Архив бесплатных объявлений

Производство, 817 м²

На карте Контактное лицо

Склад, 668 м²

Далее кто рассматривает понижение для дальнейшей сдачи в аренду, уже есть арендаторы.

На данный момент идет следующий график снижения цены:

1 07.08.2017 08:00	11.08.2017 15:00	6 255 000.00
2 14.08.2017 08:00	18.08.2017 15:00	5 540 000.00
3 21.08.2017 08:00	25.08.2017 15:00	4 865 000.00
4 28.08.2017 08:00	01.09.2017 15:00	4 170 000.00
5 04.09.2017 08:00	08.09.2017 15:00	3 475 000.00
6 11.09.2017 08:00	15.09.2017 15:00	2 705 000.00

Работаем официально по договору! Под Ключи! Выкупим для Вас данный объект за колоссальное вознаграждение!

Звоните за подробной информацией!!!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 987 101-45-02

Попросить продавца что нашла это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	6 560 800 Р
Ставка	9 821 Ф за м²
Налоги	НДС включен 1 000 800 Р
Тип сделки	Свободная продажа

+7 987 101-45-02

Попросить продавца что нашла это объявление на ЦИАН

Подходит

Типовой ремонт

Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, Уфимское ш., 3А

[https://ufa.cian.ru/sale/commercial/192986955/](#)

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2018 № 1020-н

Красная, общественно-деловая зона

ЕМИСС

PDF в JPG онлайн

Публичная кадастровая карта

Справочная информация

Пермь, Тургеневка

Архив бесплатных объявлений

Производство, 817 м²

На карте Контактное лицо

Склад, 668 м²

Далее кто рассматривает понижение для дальнейшей сдачи в аренду, уже есть арендаторы.

На данный момент идет следующий график снижения цены:

1 07.08.2017 08:00	11.08.2017 15:00	6 255 000.00
2 14.08.2017 08:00	18.08.2017 15:00	5 540 000.00
3 21.08.2017 08:00	25.08.2017 15:00	4 865 000.00
4 28.08.2017 08:00	01.09.2017 15:00	4 170 000.00
5 04.09.2017 08:00	08.09.2017 15:00	3 475 000.00
6 11.09.2017 08:00	15.09.2017 15:00	2 705 000.00

Работаем официально по договору! Под Ключи! Выкупим для Вас данный объект за колоссальное вознаграждение!

Звоните за подробной информацией!!!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 987 101-45-02

Попросить продавца что нашла это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	6 560 800 Р
Ставка	9 821 Ф за м²
Налоги	НДС включен 1 000 800 Р
Тип сделки	Свободная продажа

+7 987 101-45-02

Попросить продавца что нашла это объявление на ЦИАН

Подходит

Типовой ремонт

Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, Уфимское ш., 3А

[https://ufa.cian.ru/sale/commercial/192986955/](#)

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2018 № 1020-н

Красная, общественно-деловая зона

ЕМИСС

PDF в JPG онлайн

Публичная кадастровая карта

Справочная информация

Пермь

11.3. Сопроводительные документы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1 , всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:230

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 1

1.3. Общая площадь помещения: 110.1 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Башкортостан	
Район	_____	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Уфа
Населенный пункт	Тип	_____
	Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш
	Наименование	Индустриальное
Номер дома	7	
Номер корпуса	1	
Номер строения	_____	
Литера	_____	
Номер помещения (квартиры)	_____	
Иное описание местоположения	_____	

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 21, 21а, 21б

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:120

1.10. Примечание: _____

1.11. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике
Башкортостан

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)



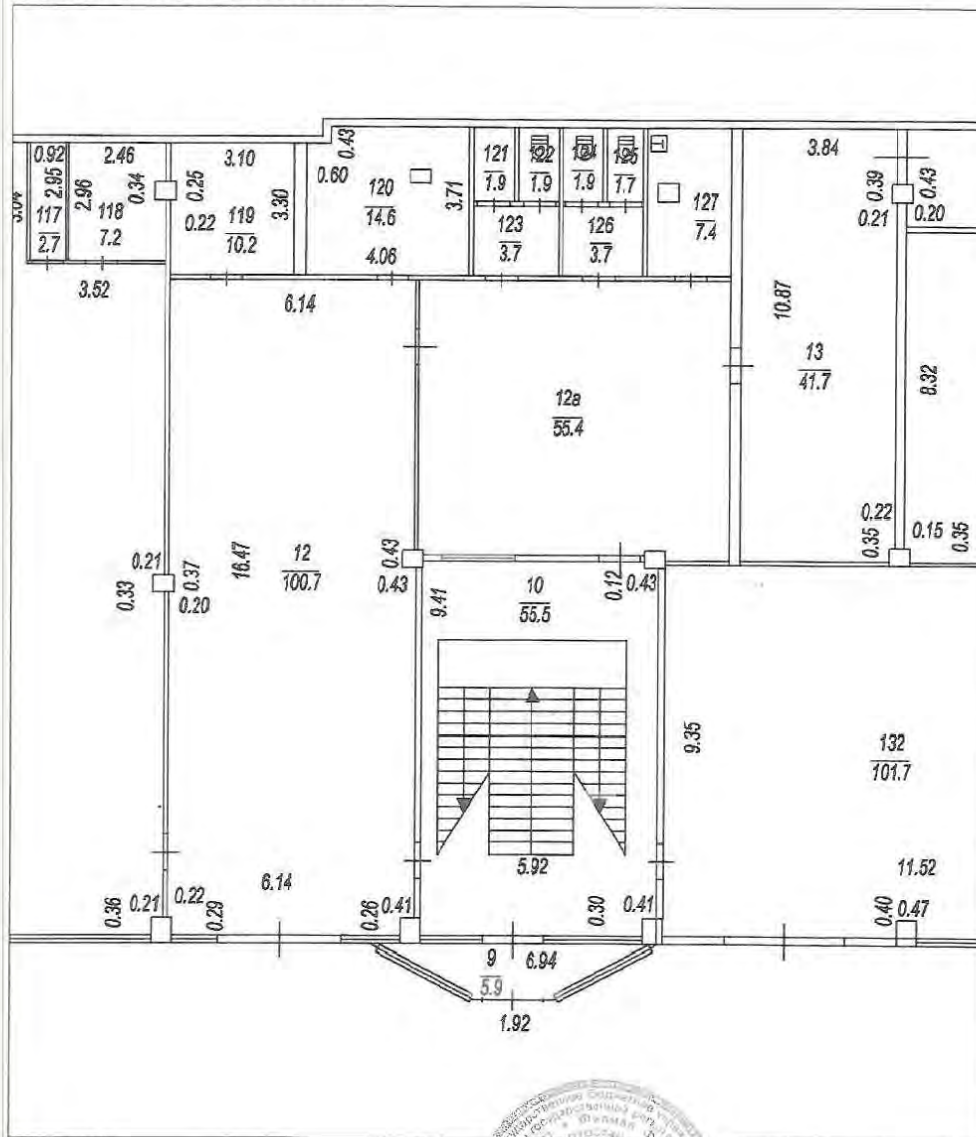
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:020311:229

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

начальник отдела
(полное наименование должности)

М.А. Харисова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:229

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) —

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 1

1.3. Общая площадь помещения: 61.4 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Башкортостан	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Уфа
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш
	Наименование	Индустриальное
Номер дома	7	
Номер корпуса	1	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	—	
Иное описание местоположения	—	

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 9,10

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 02:55:020311:120

1.10. Примечание: —

1.11. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)



М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:233

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 1

1.3. Общая площадь помещения: 77.6 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Башкортостан	
Район		
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Уфа
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш
	Наименование	Индустриальное
Номер дома	7	
Номер корпуса	1	
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 12а,121-127

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:120

1.10. Примечание:

1.11. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике
Башкортостан

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)



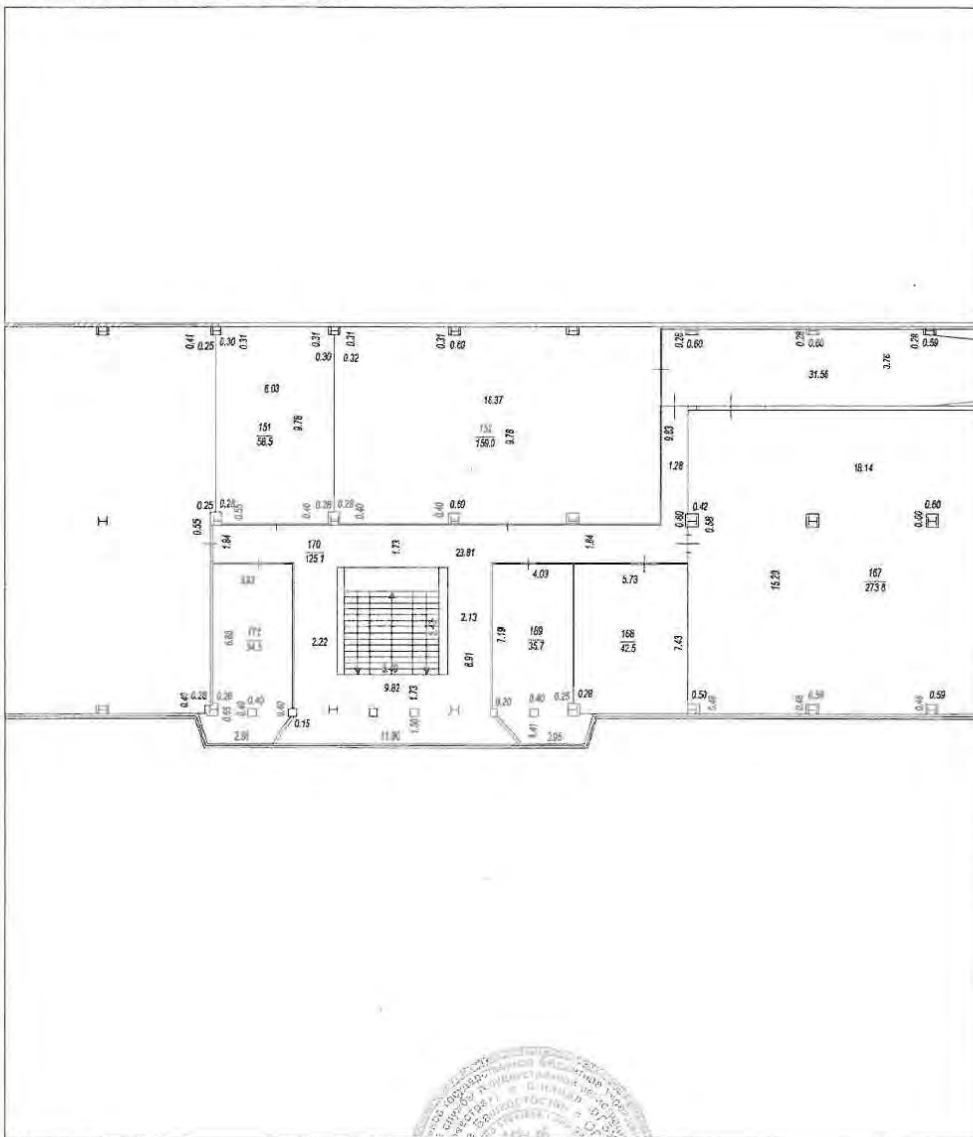
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:020311:213

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

начальник отдела
(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

М. А. Харисова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:213

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2

1.3. Общая площадь помещения: 125.1 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Башкортостан	
Район	_____	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Уфа
Населенный пункт	Тип	_____
	Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш
	Наименование	Индустриальное
Номер дома	7	
Номер корпуса	1	
Номер строения	_____	
Литера	_____	
Номер помещения (квартиры)	_____	
Иное описание местоположения	_____	

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 170

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание:

1.11. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике
Башкортостан

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)



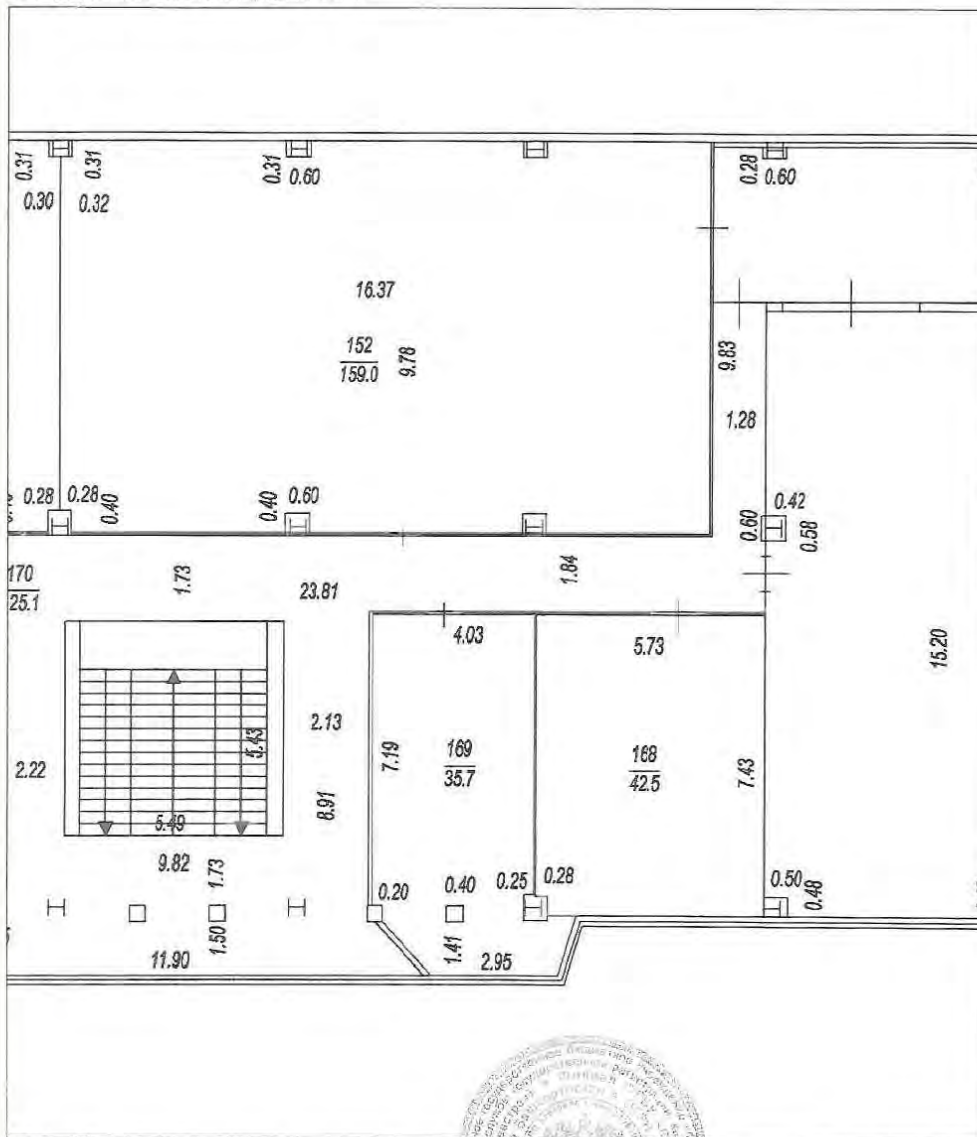
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:020311:215

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

2. План расположения помещения на этаже



Машинаб 1:

начальник отдела

(полное наименование должности)

M.F.

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:215

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2

1.3. Общая площадь помещения: 35.7 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Башкортостан				
Район	_____				
Муниципальное образование	<table border="1"> <tr> <td>Тип</td><td>г</td></tr> <tr> <td>Наименование</td><td>Уфа</td></tr> </table>	Тип	г	Наименование	Уфа
Тип	г				
Наименование	Уфа				
Населенный пункт	<table border="1"> <tr> <td>Тип</td><td>_____</td></tr> <tr> <td>Наименование</td><td>_____</td></tr> </table>	Тип	_____	Наименование	_____
Тип	_____				
Наименование	_____				
Улица (проспект, переулок и т.д.)	<table border="1"> <tr> <td>Тип</td><td>ш</td></tr> <tr> <td>Наименование</td><td>Индустриальное</td></tr> </table>	Тип	ш	Наименование	Индустриальное
Тип	ш				
Наименование	Индустриальное				
Номер дома	7				
Номер корпуса	1				
Номер строения	_____				
Литера	_____				
Номер помещения (квартиры)	_____				
Иное описание местоположения	_____				

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 169

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание: _____

1.11. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:220

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) —

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2

1.3. Общая площадь помещения: 42.5 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Башкортостан	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Уфа
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш
	Наименование	Индустриальное
Номер дома	7	
Номер корпуса	1	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	—	
Иное описание местоположения	—	

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 168

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание:

1.11. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике
Башкортостан

(наименование органа для организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:219

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) —

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2

1.3. Общая площадь помещения: 273.6 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Башкортостан
Район	—
Муниципальное образование	Тип — Наименование Уфа
Населенный пункт	Тип — Наименование —
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип ш Наименование Индустриальное
Номер дома	7
Номер корпуса	1
Номер строения	—
Литера	—
Номер помещения (квартиры)	—
Иное описание местоположения	—

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 167

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание:

1.11. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике
Башкортостан

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

М.П.



М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

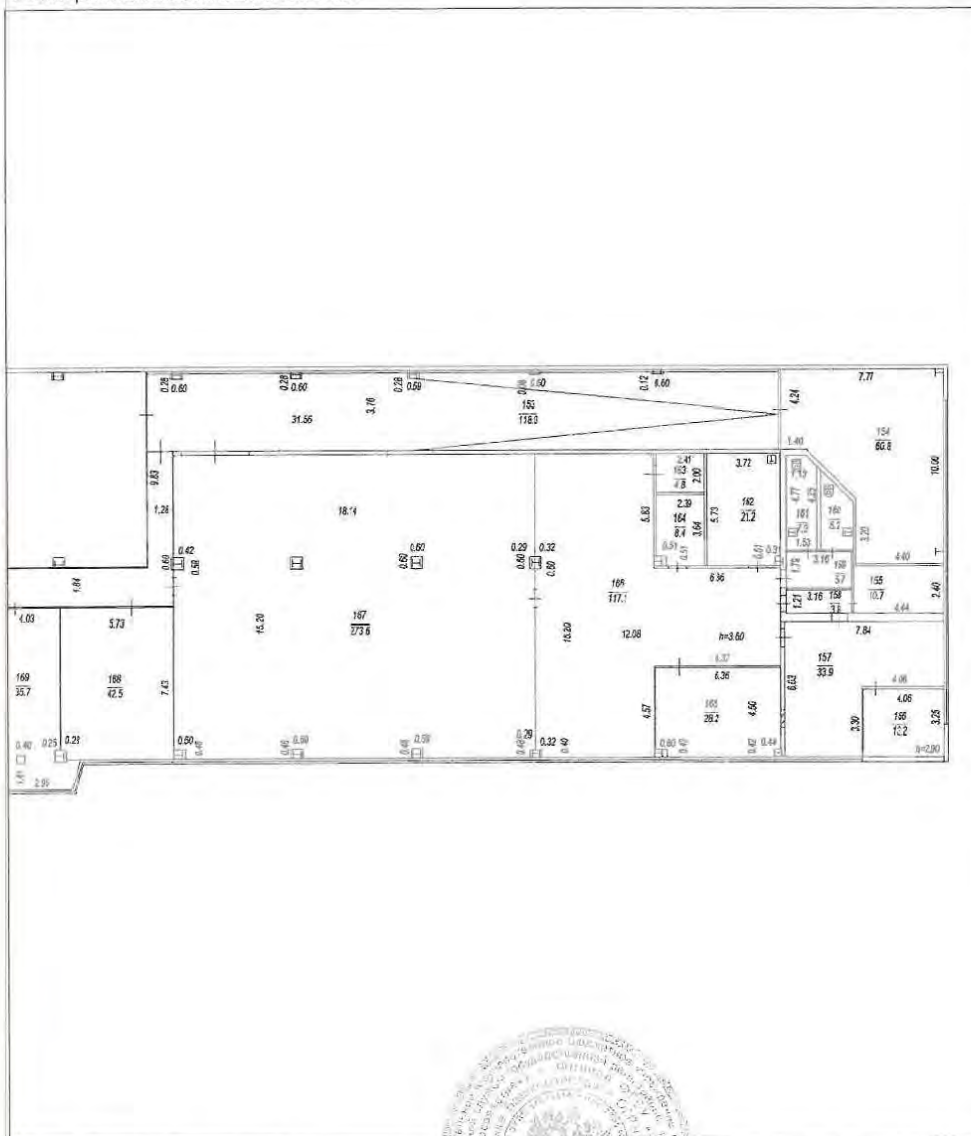
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:020311:224

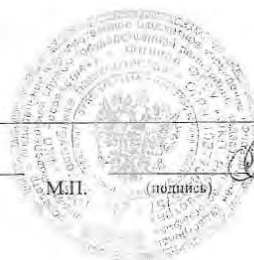
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

начальник отдела
(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

М. А. Харисова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:224

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) —

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2

1.3. Общая площадь помещения: 320.2 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Башкортостан	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Уфа
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш
	Наименование	Индустриальное
Номер дома	7	
Номер корпуса	1	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	—	
Иное описание местоположения	—	

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 154-166

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание: —

1.11. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике
Башкортостан

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)



М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

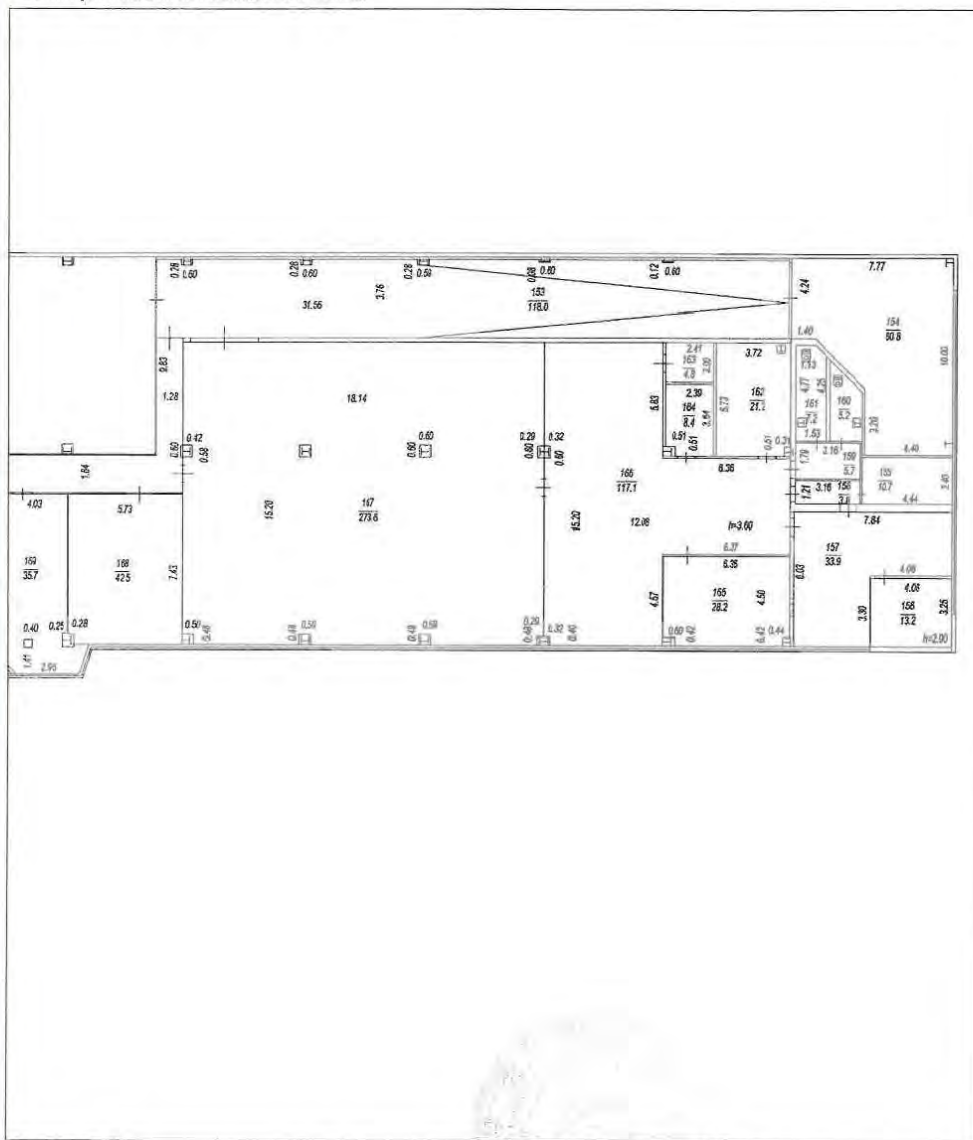
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:020311:214

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

начальник отдела
 (полное наименование должности)

М.П.

(подпись)



М. А. Харисова
 (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 06 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:214

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2

1.3. Общая площадь помещения: 118 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Башкортостан	
Район	_____	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Уфа
Населенный пункт	Тип	_____
	Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш
	Наименование	Индустриальное
Номер дома	7	
Номер корпуса	1	
Номер строения	_____	
Литера	_____	
Номер помещения (квартиры)	_____	
Иное описание местоположения	_____	

1.5. Назначение помещения: нежилье

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 153

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание: _____

1.11. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:223

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) —

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2

1.3. Общая площадь помещения: 159 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Башкортостан	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Уфа
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш
	Наименование	Индустриальное
Номер дома	7	
Номер корпуса	1	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	—	
Иное описание местоположения	—	

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 152

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание:

1.11. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике
Башкортостан

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:218

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2

1.3. Общая площадь помещения: 58.5 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Башкортостан	
Район	_____	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Уфа
Населенный пункт	Тип	_____
	Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш
	Наименование	Индустриальное
Номер дома	7	
Номер корпуса	1	
Номер строения	_____	
Литера	_____	
Номер помещения (квартиры)	_____	
Иное описание местоположения	_____	

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 151

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание: _____

1.11. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике
Башкортостан

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)



М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

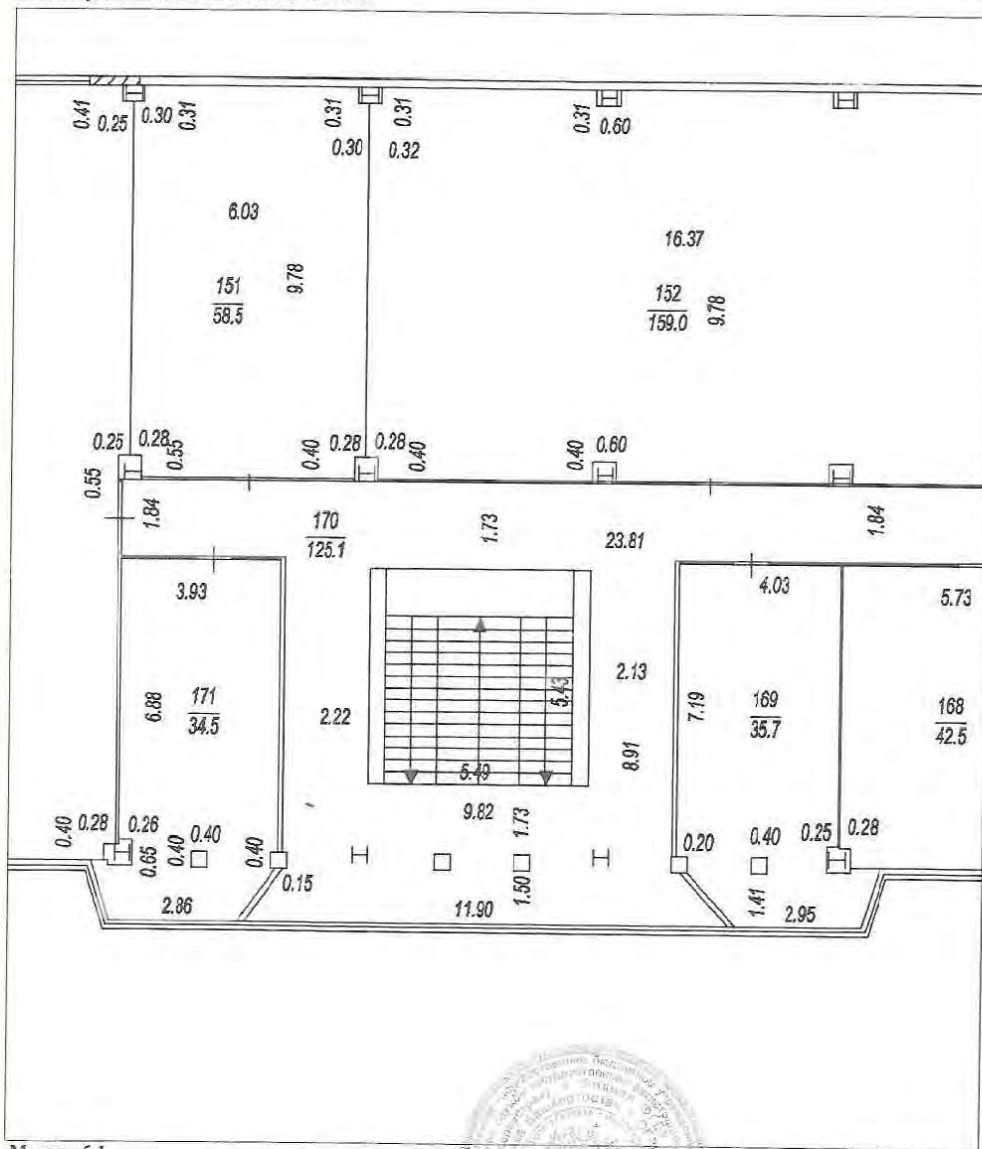
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:020311:221

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

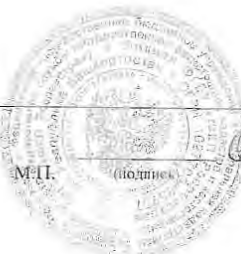
2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

начальник отдела

(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:221

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2

1.3. Общая площадь помещения: 34.5 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Башкортостан	
Район	_____	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Уфа
Населенный пункт	Тип	_____
	Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш
	Наименование	Индустриальное
Номер дома	7	
Номер корпуса	1	
Номер строения	_____	
Литера	_____	
Номер помещения (квартиры)	_____	
Иное описание местоположения	_____	

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 171

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание: _____

1.11. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

МП

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:222

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2

1.3. Общая площадь помещения: 629.1 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Башкортостан	
Район	_____	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Уфа
Населенный пункт	Тип	_____
	Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш
	Наименование	Индустриальное
Номер дома	7	
Номер корпуса	1	
Номер строения	_____	
Литера	_____	
Номер помещения (квартиры)	_____	
Иное описание местоположения	_____	

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 144-150

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание: _____

1.11. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике

Башкортостан

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:216

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) —

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2

1.3. Общая площадь помещения: 122.7 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Башкортостан	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Уфа
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш
	Наименование	Индустриальное
Номер дома	7	
Номер корпуса	1	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	—	
Иное описание местоположения	—	

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 135-139

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 02:55:020311:121

1.10. Примечание: —

1.11. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан

(наименование организации организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:217

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2
- 1.3. Общая площадь помещения: 41.7 кв.м
- 1.4.

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Башкортостан
Район	
Муниципальное образование	Тип г
	Наименование Уфа
Населенный пункт	Тип
	Наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип ш
	Наименование Индустриальное
Номер дома	7
Номер корпуса	1
Номер строения	
Литера	
Номер помещения (квартиры)	
Иное описание местоположения	

- 1.5. Назначение помещения: нежилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 141-143
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 02:55:020311:121
- 1.10. Примечание:

1.11. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)



М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Бикмеева Э. З.

СВ 0262727



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311:230

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 110,1 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 21, 21а, 21б, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/201/052/2015-3584/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/201/052/2015-3584/2

Бикмеева Э. З.

ВХ.№ 764 27 АВГ 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Бикмеева Э. З.

СВ 0262726



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый пассивный инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(учетный) номер: 02:55:020311:229

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 61,4 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 9,10, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/201/052/2015-3582/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/201/052/2015-3582/2

Бикмеева Э. З.

ВХ. № 763 27 АВГ 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного
реестра прав по состоянию на 21.08.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)

Бикмосева Э. З.

СВ 0262728



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 № ДС-УН1-07/2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311:233

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 77,6 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 12а, 121-127, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-3587/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/2015/052/2015-3587/2

Бикмеева Э. З.

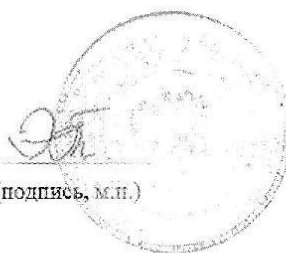
ВХ. № 765 27 АВГ 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Бикмеева Э. З.

СВ 0262713



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 № ДС-УН1-07/2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311:213

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 125.1 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 170, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/201/052/2015-3531/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

02-04/101-04/201/052/2015-3531/2

Бикмеева Э. З.

ВХ. № 749 27 АВГ 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Бикмеева Э. З.

СВ 0262715



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311:215

Объект права: помещение, назначено: нежилое, площадь 35,7 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 169, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/201/052/2015-3541/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/201/052/2015-3541/2

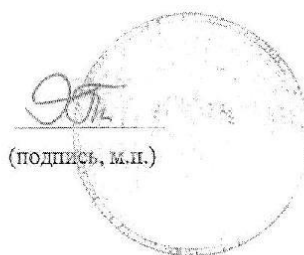
Бикмеева О. З.

ВХ.№ 27 АВГ 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Бикмеева Э. З.

СВ 0262721



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УПН-07/2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311:220

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 42,5 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 168, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/201/052/2015-3568/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Бикмеева Э. З.

02-04/101-04/201/052/2015-3568/2

ВХ.№ 138 27 АВГ 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Бикмеева Э. З.

СВ 0262720



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311:219

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 273,6 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 167, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-3566/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/2015/052/2015-3566/2

Бикмеева Э. З.

ВХ.№ 757 27 АВГ 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Бикмеева Э.З.

СВ 0262725



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311:224

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 320,2 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 154-166, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/201/052/2015-3581/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/201/052/2015-3581/2

Бикмеева Э. З.

ВХ. № 462 27 АВГ 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Бикмеева Э. З.

СВ 0262714



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311:214

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 118 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 153, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/201/052/2015-3535/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/201/052/2015-3535/2

Бикмеева Э. З.

ВХ. № 750 27 АВГ 2015

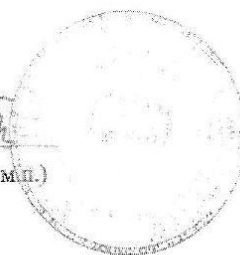
Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.03.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)

Бикмеева Э. З.



СВ 0262724



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311:223

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 159 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 152, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-3577/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

02-04/101-04/2015/052/2015-3577/2

Бикмеева Э. З.

ВХ. № 761 27 АВГ 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Бикмеева Э. З.

СВ 0262718



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311:218

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 58,5 кв.м, этаж 2, номера на поэтажном плане 151, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-3564/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/2015/052/2015-3564/2

Бикмеева Э. З.

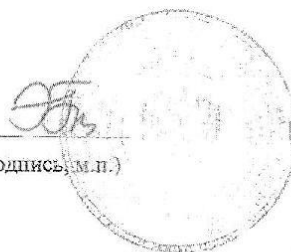
ВХ. № 256 27 АВГ 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Бикмеева Э. З.

СВ 0262722



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311:221

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 34,5 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 171, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп. 1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-3569/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/2015/052/2015-3569/2

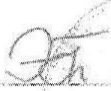
Бикмеева Э. З.

ВХ. № 759 27 АВГ 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)

Бикмесса Э. Э.

СВ 0262723



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311:222

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 629,1 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 144-150, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/201/052/2015-3572/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/201/052/2015-3572/2

Бикмеева Э. З.

ВХ. № 760 27 АВГ 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного
реестра прав по состоянию на 21.08.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Бикмеева Э. З.

СВ 0262716



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311:216

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 122,7 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 135-139, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/201/052/2015-3549/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/201/052/2015-3549/2



Бикмеева Э. Э.

ВХ. № 732 27 АВГ 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного
реестра прав по состоянию на 21.08.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Мугыгулина Д. Х.

СВ 0262174



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 № ДС-УН1-07/2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311:217

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 41,7 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 141-143, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1

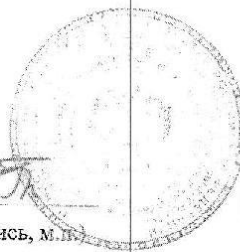
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/201/052/2015-3560/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/201/052/2015-3560/2



Бикмеева Э. З.

ВХ.№ 769 27 АВГ 2015

11.4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и оценочной компании

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005767-1 « 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Гурьяновой Елене Владимировне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Ориент», Москва, 2017 г., «Б», Лицензия № 05-05-08/003 ФНД РФ, ТЗ № 1171. Тел. (495) 725-47-42, www.opdc.ru



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26.05.2017 г.

№ 2323

**Гурьянова
Елена Владимировна**

Включен(а) в реестр членов от 30.12.2016 г.
Реестровый номер 2323

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.12.2016 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001250

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Орион», Москва, 2017 г. «В» Лицензия № 05-05-00103 ФНС РФ Т3 № 452. Тел.: 495-725-47-40. www.orion.ru



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

*в интересах
руководителя*

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 21171
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

ООО "А-Миг"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Гурьянова Елена Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 30.12.2016 года за
регистрационным номером № 2323**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16.01.2018 г.

Дата составления выписки 16.01.2018 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №1700SB4001657
 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Гурьянова Елена Владимировна	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2017 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2018 года по «31» мая 2019 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2018 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2019 года по «31» мая 2020 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2019 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2017 г. по «31» мая 2020 г.	
Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2017 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся. При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.		
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».		
Особые условия страхования: 1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

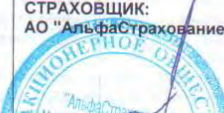
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 301018104000000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44 Факс: (495) 624-35-95	Гурьянова Елена Владимировна Дата рождения: 22.11.1981 Место рождения: г. Чита-46 Читинской области Паспорт: 71 12 970371, выдан Отделом УФМС России по Тюменской области в Центральном АО г. Тюмени. Дата выдачи 14.12.2012 г. Код подразделения 720-003 Адрес регистрации: 614029, г. Пермь, ул. Александра Щербакова, 82 А-4
От имени Страховщика:  М. В. Агаджанова М. П.	 Е. В. Гурьянова

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 23.05.2017 г.



ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20274/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		15 августа 2018 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь» РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12 ИНН: 7701814650	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 16 августа 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 15 августа 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению <u>судебных и иных расходов</u> Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5000,00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 августа 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 16 августа 2018 г. по 15 августа 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 16 августа 2018 г. по 15 августа 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является	

	возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td><td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td></tr> <tr> <td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»								
 в лице Генерального директора действующего на основании Устава	 в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21"марта 2018 г. Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный								

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЦФК "Русь""
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(фирменное наименование)

«23» «декабря» «2008» за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц (прописью)) (год)

5	0	8	7	7	4	6	6	6	2	7	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(Наименование регистрирующего органа)

Главный государственный налоговый
инспектор Межрайонной ИФНС России № 46
по г. Москве



Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено
печатью
125 (Сто двадцать пять) листов

«25» сентября 2018 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Г.А. Фомичев

