



Центр Финансовых
Консультаций

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ **№ 05-О/2019**

от 25 марта 2019 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 23 марта 2019 года

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

Исполнитель: ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

Москва, 2019 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

Генеральному директору ООО
УК «Надежное управление»
Госп. Гаврилову А.Л..

Уважаемый Александр Львович!

В соответствии с Договором № УН2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010г. и Приложением № 22-УН1/87к-101к-18 от 23.03.2019г. 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 23 марта 2019 года.

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.

25.03.2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

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.....	- 11 -
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ.....	- 11 -
1.11. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	- 12 -
1.12. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	- 13 -
1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	- 13 -
1.14. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	- 15 -
1.15. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	- 16 -
1.16. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	- 16 -
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	- 17 -
2.1. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ) 2018Г.	- 17 -
2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ)	- 22 -
2.2. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УФЫ ЗА 2 КВАРТАЛ 2018Г.	29
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
3.1. ОПИСАНИЕ ГОРОДА УФЫ И КАЛИНИНСКОГО РАЙОНА ГОРОДА УФЫ	34
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ.....	40
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	40
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	42
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	43
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	45
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	45
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	45
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	58
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ	59
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	63
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ	63
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА.....	63
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ	63
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	63
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	64
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	64
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА.....	64
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ.....	64
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	64
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	65
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	68
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	69
11.1. ФОТОФИКСАЦИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	69
11.2. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	75
11.3. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	86
11.4. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ.....	112

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	<p>Право собственности на:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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,
---------------	---

	<p>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.</p>
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	45 988 869 (Сорок пять миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят девять) рублей
Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки по состоянию на 23 марта 2019 года составляет:

45 988 869 (Сорок пять миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят девять) рублей, 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	992 335
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	2 919 892

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
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	14 970 693
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	820 997
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	1 392 125
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	3 783 723
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	996 038
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	7 619 799
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	6 510 859
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	1 011 373
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	849 553
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	1 055 969

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
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	1 617 882
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	518 277
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	929 354

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Фомичев Г.А.

Оценщик

Гурьянова Е.В.

Дата составления Отчета об оценке – 25 марта 2019 года.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для оценки

Договор № УН2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010 г. и Приложение № 22-УН1/87к-101к-18 от 23.03.2019г. 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. – 5 лет
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

трудоустрой договор
Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на постоянной основе
3 (Три)
ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН
ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.
ИНН/КПП Исполнителя
77018144650/770101001
Местонахождение Исполнителя
Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12 Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12
Банковские реквизиты Исполнителя
р/с 40702810500000004022 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

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

23 марта 2019 года

1.6. Дата осмотра объекта оценки

23 марта 2019 года

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 05-О/2019 от 25 марта 2019 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 недвижимость¹», 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

<p>Объект оценки</p>	<p>Право собственности на:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 –
----------------------	---

	<p>273,6 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 167, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:219;</p> <p>- 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;</p> <p>- 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;</p> <p>- 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;</p> <p>- 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;</p> <p>- 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;</p> <p>- 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.</p>
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)	23 марта 2019 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщиков	Гурьянова Елена Владимировна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться	<p>- Стороны соглашаются о следующих допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка:</p> <p>- При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности</p>

оценка	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

¹ См. ФСО 13

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.

1.15. 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. Информация о социально-экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки (Российская Федерация) 2018г.

Картина экономики России в 3 квартале 2018 года

Таблица 9.1.

Факторы	Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены
Цены на нефть	<p>За девять месяцев 2018 г. средняя стоимость российской экспортной марки нефти Urals выросла на 39,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, составив 70,61 доллара за баррель, сообщил Минфин России. Напомним, что в период с января по сентябрь 2017 г. средняя стоимость Urals составляла 50,55 доллара за баррель.</p> <p>В сентябре текущего года средневзвешенная цена на нефть марки Urals составила 78,06 доллара за баррель. Это в 1,4 раза выше, чем годом ранее, когда в среднем сентябрьская цена на нефть этой марки установилась в размере 54,24 доллара за баррель.</p> <p>По словам министра энергетики России Александра Новака: «Цена нефти в 65-75 долларов за баррель снизила бы риски нового кризиса на нефтяном рынке». Тем не менее, министр считает, что повторение кризиса на рынке нефти маловероятно. "Конечно, мировой нефтяной рынок всегда развивается циклично. Но при этом есть инструменты и механизмы, которые бы позволяли сглаживать эту волатильность, в том числе прекрасный пример – сотрудничество 24 стран последние два года (сделка ОПЕК+).</p> <p>Страны ОПЕК в сентябре 2018 г. исполнили Венское соглашение на 121%, страны «не ОПЕК» – на 37%. Об этом говорится в октябрьском отчете Международного энергетического агентства (МЭА). Как следует из документа, страны ОПЕК нарастили добычу нефти в сентябре на 100 тыс. баррелей в сутки до максимального в этом году уровня 32,78 млн. баррелей в сутки. Рост обеспечили Саудовская Аравия, африканские производители, а также ОАЭ. Так, Саудовская Аравия, по данным МЭА, нарастила добычу на 100 тыс. баррелей – до 10,5 млн. баррелей в сутки. Между тем Иран снизил производство на 180 тыс. – до 3,45 млн. баррелей в сутки. Согласно отчету МЭА, свободные мощности стран ОПЕК сейчас в 2,13 млн. баррелей в сутки, из которых 1,52 млн. баррелей приходится на Саудовскую Аравию.</p> <p>Как заявил генеральный секретарь ОПЕК Мохаммед Баркиндю, мировой рынок нефти оказался сейчас под воздействием факторов, находящихся вне зоны влияния картеля и не зависящих от него, тем самым намекая на позицию Дональда Трампа в вопросах Ирана и торговой политики США. Так, непримиримое противостояние США и Ирана стало причиной взвинчивания цен на черное золото, поскольку Штаты решили выйти из иранской ядерной сделки и снова ввести санкции в отношении экспорта нефти из этой исламской республики.</p> <p>По мнению главы ОПЕК, текущий рост нефтяных котировок обусловлен «ожиданиями возможного дефицита поставок», поскольку участники рынка ставят под сомнение способность других стран компенсировать прекращение подачи нефти из Ирана.</p> <p>Баркиндю добавил, что подобная ценовая динамика подрывает совместные усилия производителей ОПЕК+ по восстановлению оптимального баланса предложения и спроса. Генсек картеля также выразил обеспокоенность запасом резервных производственных мощностей, но при этом подчеркнул, что на данном этапе объем предложения на рынке остается достаточным благодаря готовности России и Саудовской Аравии нарастить в случае необходимости добычу нефти.</p> <p>МЭА заявило, что мировые поставки нефти выглядят «достаточными на данный момент» после значительного увеличения производства за последние шесть месяцев. Однако нефтяная отрасль находится под давлением, поскольку она сталкивается с растущим глобальным спросом.</p> <p>Резервные мощности по добыче нефти в мире уже сократились до 2% мирового спроса, и, вероятно, произойдет дальнейшее сокращение, предупредило агентство.</p> <p>МЭА снизило прогноз роста мирового спроса на нефть на этот и следующий годы на 0,11 млн. баррелей в сутки до 1,28 млн. б/с и 1,36 млн. б/с, соответственно. «Это связано с более слабыми экономическими перспективами, торговыми проблемами, более высокими ценами на нефть и пересмотром китайских данных», – пояснило агентство.</p> <p>Члены ОПЕК и другие экспортеры, такие как Россия и американские производители сланцевой нефти, резко увеличили добычу с мая – примерно на 1,4 млн б/с, сообщило МЭА. По данным агентства, в 3-м квартале 2018 г. запасы в странах ОЭСР, вероятно, увеличились на 43 млн. баррелей, что стало максимальным квартальным ростом запасов с 1-го квартала 2016 г. Цены на нефть выросли более чем на 25% в этом году, что вызвало спекуляции о возможности возвращения цен к трехзначным значениям до конца года.</p>	Пока нуле-вое

<p>Объем выво- за капитала</p>	<p>По итогам 3-го квартала 2018 г. частный сектор вывез из страны 19,2 млрд. дол- ларов, следует из статистики ЦБ. В годовом выражении отток ускорился в 48 раз и стал рекордным с 1-го квартала 2015 г., когда санкции и обвал цен на нефть окуну- ли Россию в рецессию. За 9 месяцев чистый вывоз увеличился более чем вдвое - до 31,9 млрд. долларов и превысил цифру за весь прошлый год (31,3 млрд.).</p> <p>Половину квартального оттока породил внешний долг: за июль-сентябрь корпо- рации и банки вернули иностранным кредиторам около 10 млрд. долларов, оценива- ет главный экономист ING по России Дмитрий Долгин. По всей видимости, рефинан- сировать займы становится сложнее из-за рисков расширения санкций, говорит он.</p> <p>«Крайне печально» выглядит то, что к оттоку финансовых инвесторов, распрода- ющих долговые бумаги правительства РФ (на 1,8 млрд. долларов за квартал), доба- вился вывод средств из реального сектора, отмечает директор аналитического де- партамента «Локо-Инвест» Кирилл Тремасов. Суммарный отток прямых иностранных инвестиций за квартал составил рекордные 6 млрд. долларов, оценивает он.</p> <p>Одновременно практически прекратили прямые инвестиции за рубежом и россий- ские компании: за прошедший квартал они вложили всего 0,1 млрд. долларов.</p> <p>Данные ЦБ наглядно иллюстрируют, что «наша экономика встала на путь изоля- ционизма», констатирует Тремасов: «Влияние этих трендов на экономическое разви- тие страны, думаю, не требуют комментариев».</p> <p>Отток капитала остается главным риском для курса рубля, указывает Долгин: он «съедает» валютные поступления от взлетевших мировых цен на сырье.</p> <p>Хотя, по данным ЦБ, за 3-й квартал 2018 г. Россия на треть увеличила доходы от продажи нефти (до 33,2 млрд. долларов), на 40% - от продажи газа (до 11,4 млрд. долларов), а приток валюты по текущему счету платежного баланса оказался ре- кордным за 10 лет (26,4 млрд. долларов), три четверти этой «валютной прибыли» экономики утекло из страны.</p> <p>В 4-м квартале 2018 г. отток может ускориться, предупреждает Долгин. Во- первых, график погашения внешнего долга становится жестче: до конца декабря надо выплатить 25 млрд. долларов против 19 млрд. в предыдущие три месяца.</p> <p>Во-вторых, ослабление валютного контроля для попавших под санкции компаний освобождает их от необходимости зачислять экспортную выручку на счета в россий- ских банках, что снизит общий долларовый приток.</p> <p>До конца года из страны уйдет еще около 40 млрд. долларов, а суммарный отток за год составит 71 млрд., прогнозирует Сбербанк СИБ.</p>	
<p>Изменение курсов валют</p>	<p>На 1 октября 2018 г. курс доллара США составил 65,59 руб./долл., курс евро – 76,23 руб./евро. В ING сохраняют в целом пессимистичный прогноз по курсу доллара к рублю на конец года, но допускают возможность заметного восстановления российской валю- ты. В банке признают, что рубль выглядит дешевым и фундаментальная картина предполагает справедливый курс USD/RUB в районе 60-65 рублей за доллар. Однако завершит пара год около 72 рублей за доллар США или устремится к уровням в об- ласти 60-65, зависит от одного – решения по новым санкциям в отношении России. Если, по крайней мере, в ближайшие три месяца не будет их серьезного ужесточе- ния, инвесторы смогут сфокусироваться на позитивных для рубля факторах, в том числе на очень хороших показателях сальдо текущего счета и высоких ценах на нефть, к которым рубль стал более восприимчив после решения ЦБ РФ отложить покупки валюты для Минфина.</p> <p>По словам аналитиков, несмотря на то, что доллар на мировом рынке слабеет (пара евро- доллар торгуется на уровне 1,155), низкая нефть и бегство от рисков будет иметь преимущественное значение для курсообразования рубля.</p> <p>«На опасениях принятия новых антироссийских санкций курс доллара двинется к 67,75 рубля, курс евро дойдет до 78,05 рубля. Я ориентируюсь на временные циклы и полагаю, что перед новым ростом рублевых пар они вернуться к отметкам 65,5 руб- ля за доллар США и 75,5 рубля за евро. Время для этого есть. Внешний фон измен- чив», - прогнозирует аналитик Альпари Владислав Антонов.</p> <p>Как поясняет старший аналитик Альпари Роман Ткачук, для нефти марки Brent не исключен откат ниже 80 долларов за баррель, курс пары доллар/рубль может под- няться к 68-69 рублям, а курс пары евро/рубль - к 78-79 рублям.</p> <p>«В случае прохода парой доллар/рубль отметки в 67 рубля/доллар при сохране- нии негативных настроений на глобальных рынках следующей целью для пары мо- жет стать район 68-68,5 рубля/доллар. Однако по мере стабилизации ситуации на рынках ожидаем постепенного восстановления позиций рубля», - комментирует главный аналитик отдела экономического и отраслевого анализа управления анали- тики и стратегического маркетинга департамента стратегии и проектов развития Промсвязьбанка Михаил Поддубский.</p> <p>Банк России сообщил, что сальдо текущего счета России в 3-м квартале достигло 26,4 млрд. долларов, что оказалось выше среднего прогноза экономистов, опрошен- ных Bloomberg. В то же время по итогам первых трех кварталов профицит достиг 75,8 млрд. долларов, тогда как в аналогичный период 2017 г. он составлял лишь 19,7 млрд. долларов.</p>	

<p>Инфляция</p>	<p>По оценкам МВФ показатель инфляции в ближайшие два года составят 3,6% (2018 год) и 5,7% (2019 год). Ранее ЦБ объявлял о своем прогнозе инфляции, согласно которому по итогам 2018 года она составит до 4,2% и до 5,5% в 2019-м.</p>	
<p>ВВП</p>	<p>По оценкам МВФ, в этом году российский ВВП вырастет на 1,7%, а в следующем прибавит 1,8%, благодаря восстановлению внутреннего спроса и высоким ценам на нефть, от которых зависит более 50% валютных поступлений в страну.</p> <p>Темпы роста в России в ближайшие пять лет будут колебаться около 1,2% в год, прогнозирует МВФ. Это вдвое медленнее, чем растет мировая экономика в среднем (2,4%) и втрое ниже показателей развивающихся стран (3,6%).</p> <p>Доля России в мировом ВВП будет снижаться как в номинальном выражении, так и при расчетах по паритету покупательной способности, считает фонд: в первом случае показатель снизится с текущих 1,8% до 1,67% к 2023 году, а во втором - с 3,09% до 2,86%. К 2023-му году номинальный ВВП России составит 1,818 трлн дол- ларов, что на 21% ниже уровня 2013 года (2,3 трлн). По этому показателю Россия откатится с 11-го на 12-е место в мире, пропустив вперед Южную Корею.</p> <p>Банк России подготовил макроэкономический прогноз на ближайшие 3 года, учитывая жесточайшее антироссийских санкций, которое, как ожидается, состоится в ноябре. Однако публиковать полученные цифры ЦБ не планирует. Об этом заявил, выступая в ГосДуме, директор департамента денежно-кредитной политики регулятора Алексей Заботкин. Секретность связана с тем, что "невозможно предсказывать, какие санкции реализуются", объяснил он на заседании экспертного комитета нижней палаты парламента. "Поэтому до тех пор, пока они не произойдут, мы бы не хотели их оцифровывать", - заявил Заботкин, добавив, что санкционный сценарий просчитывался с условием относительно стабильных цен на нефть.</p> <p>В базовом сценарии ЦБ ждет плавного снижения цен на нефть - до 60 долларов за баррель в 2019 году и 55 долларов - в последующие два года.</p> <p>В этом случае ВВП РФ будет расти на 1,2-1,7% в следующем году, 1,8-2,3% - через год и 2-3% - через два года.</p>	<p>Пока нуле вое</p>
<p>Индекс про- мышленного производства</p>	<p>По данным Росстат индекс промышленного производства (ИПЦ) в январе- сентябре 2018 года по сравнению с январем-сентябрем 2017 года составил: 103,0%</p> <p>Институт проблем естественных монополий (ИПЕМ) в сентябре 2018 года опубликовал мониторинг ситуации в промышленности России по итогам августа 2018 года. Согласно приведенному мониторингу производство промышленной продукции и спрос на нее продолжают синхронно расти седьмой месяц подряд.</p>	
<p>Инвестиции в основной капитал</p>	<p>7 августа. FINMARKET.RU - Инвестиции в основной капитал в РФ в первом полугодии 2018 года выросли на 3,2% к тому же периоду 2017 г., сообщает Федеральная служба статистики (Росстат). В номинальном выражении инвестиции оцениваются в 5 трлн 961 млрд рублей. Однако, Минэкономразвития ранее отмечало, что темпы роста инвестиций в основной капитал в РФ во 2-м квартале могли замедлиться до 2- 3% в годовом выражении.</p> <p>"Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1-м кварталом свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2-м квартале увеличился после слабых результатов 1-го квартала", - говорилось в опубликованном ведомством в начале августа "Картине экономики".</p> <p>В целом в 2017 году, как сообщал ранее Росстат, инвестиции выросли на 4,4% после трех лет снижения - на 0,2% в 2016 году, на 10,1% в 2015 году и на 1,5% в 2014 году.</p> <p>В 2018 году аналитики ждут роста инвестиций на 3,3% (согласно опросу "Интерфакса" в конце июля). Официальный прогноз Минэкономразвития предусматривает рост на 3,5%.</p>	<p>пока нулевое</p>

<p>Уровень доходов населения</p>	<p>По данным Росстат <i>реальные располагаемые денежные доходы</i> (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в <i>сентябре 2018г.</i> по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,5%, а за 9 месяцев текущего года увеличились на 1,7% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).</p> <p>Что касается <i>среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций в сентябре 2018г.</i>, по оперативной оценке, она составила 42200 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,8%, рост за январь-сентябрь 2018г. - 11,1%.</p> <p><i>Суммарная задолженность по заработной плате</i> по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности постепенно снижается, на 1 октября 2018г. она составила 3139 млн.рублей, что ниже на 80 млн.рублей (2,5%) по сравнению с предыдущим месяцем. Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 октября 2018г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.</p>	
<p>Законодательная и нормативная база на федеральном уровне</p>	<p>В 2015 г. федеральные власти утвердили изменения налогообложения в сфере недвижимости (переход на кадастровую стоимость в качестве налоговой базы), что может привести к росту цен на рынке. С 1 января 2016 г. плательщиками налога на имущество, исходя из кадастровой стоимости, являются организации и предприниматели, применяющие упрощенную систему налогообложения, систему налогообложения в виде единого налога на вмененный доход, патентную систему налогообложения. Установлены новые налоговые преференции.</p> <p>В августе 2018 г. подписан закон о повышении основной ставки НДС с 18% до 20% (Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 303-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах»), что приведет к увеличению арендных платежей. Изменения будут введены с 1 января 2019 г.</p>	
<p>Альтернативы для инвестиций</p>	<p>Ключевая ставка 14 сентября 2018 года ЦБ повысил ключевую ставку на 0,25%, на текущий момент она составляет 7,5% годовых. Стоит отметить, что снижение или повышение ключевой ставки на вышеуказанном уровне наблюдается на протяжении всего 2018 года.</p> <p>Вклады в банки для ФЛ На 01.10.2018 года в российских банках можно было разместить рубли во вклады (до 1,5 млн. руб.) от 6% до 9% годовых, по сравнению со вторым кварталом верхняя граница поднялась на 1,4%.</p> <p>Ценные бумаги Тенденции 3-го квартала на рынке ЦБ продолжают разворачиваться и в октябре месяце. 19 октября 2018 года российский фондовый рынок продолжил погружение на дно – индекс Мосбиржи снизился на 1%, до 2355 пунктов – это минимум за месяц. На фоне нестабильности в мире многие инвесторы предпочли перед выходными закрыть длинные позиции в российских акциях. В лидерах снижения второй день кряду находятся акции Yandex (-18%). Примечательно, что распродажи акций интернет-компаний усилились с открытием торгов на NASDAQ. Судя по всему, американские инвесторы активно выходят из бумаг Yandex из-за разговоров об интересах к нему со стороны Минфина США. Напомним, «Сбербанк» находится под риском санкций со стороны США, поэтому нерезиденты избегают активов с ним связанных. Примечательно, что акции «Сбербанка» сегодня заодно с Yandex снизились на 3%. Со знаком минус закончили торговую сессию также «ВТБ» и Банк «Санкт-Петербург». Со знаком плюс по результатам торгов можно отметить нефтегазовые компании. Акции «Татнефти», «Роснефти», «ЛУКОЙЛа», «Газпрома» подросли на фоне роста нефтяных котировок на 1,3%. На российском рынке царят «медвежьи» настроения. В понедельник снижение индекса Мосбиржи может продолжиться. Актуальный диапазон торгов для индекса Мосбиржи составит 2340-2350 пунктов, для индекса РТС – 1125-1135 пунктов. Вероятный коридор движения для курса доллара будет очерчен в границах 65-66 руб., для курса евро – в пределах 74,8-75,9 руб. <i>Источник: Alpari</i></p> <p>Недвижимость В условиях низких депозитных ставок и обрушения некоторых сегментов финансового рынка недвижимость вновь становится привлекательной для инвесторов, как способ сохранения денег. Однако, существенного роста инвестиционных сделок в 3-м квартале не произошло, также как и во 2-ом квартале доля таких сделок составляет на локальных рынках РФ от 7% до 12%, при этом такие показатели, как правило, демонстрируют столицы и города - миллионники.</p>	

<p>Политический фактор</p>	<p>I. Геополитические риски остаются высокими. Оптимистичный прогноз о возможном смягчении санкций с той или другой стороны в условиях разногласий в экономических интересах между США и Евросоюзом, который наметился во 2-м квартале 2018 года, для России оказался несбыточным прогнозом. В 3-м квартале США продолжили еще больше усиливать санкции против России, а страны Евросоюза продляли срок действия уже наложенных ранее санкций.</p> <p>II. Внутренняя политика. Пенсионная реформа – повышение возраста выхода на пенсию для россиян, ипотека – направление на дальнейшее снижение процентной ставки, пересмотр ставок по налогам, рост ставки налога НДС на 2%, с 18% до 20% - ключевые темы внутренней политики 2-го и 3-го кварталов 2018 года.</p>	
-----------------------------------	---	---

Вывод

Политические факторы в 2018 г. играют одну из ключевых угроз в дальнейшем экономическом развитии каждого государства.

Иностраный бизнес уходит из России с рекордной в истории скоростью. Отток капитала из России резко ускорился на фоне угрозы санкций, неугасающего конфликта с Западом и замедления экономики. Настолько масштабного ухода бизнеса статистика ЦБ не фиксировала ни с дефолтом 1998-м, ни в момент глобального кризиса 2008 года, ни в 2014-м, когда присоединение Крыма обернулось крупнейшим со времен холодной войны обострением отношений с Западом.

Российский бизнес: исходя из результатов очередного глобального опроса «Барометр уверенности компаний», которое проводилось аудиторско-консалтинговой группой EY минувшей весной и совпало с апрельским раундом американских санкций против крупного российского бизнеса, 84% собственников в России готовы отказаться от части активов из-за их неэффективности или каких-либо выявленных рисков. В опросе приняли участие 60 руководителей российских компаний из 14 секторов экономики. Но, спроса на эти активы не хватает: только 32% инвесторов готовы вложиться в новые проекты, следует аудиторско-консалтинговой группы EY (опрос есть у РБК).

По словам партнера EY, руководителя практики консультационных услуг по сделкам в СНГ Алексея Иванова (3 сентября 2018г.): «Основная активность рынка связана с продажей малого и среднего бизнеса, и на данный момент предложение превышает спрос: только 32% опрошенных планируют приобретения».

Главным риском, угрожающим развитию бизнеса, 55% респондентов в России назвали геополитическую напряженность. Также беспокойство вызывают изменение торговой политики, волатильность валютного курса и цифровая трансформация.

Объем сделок на рынке слияний и поглощений с участием российских компаний в первом полугодии 2018 года вырос более чем в два раза и достиг рекордных с 2014 года \$13,5 млрд, отмечали ранее аналитики Thomson Reuters. При этом число сделок оказалось самым низким за десять лет - всего 499.

Тенденция сокращения числа сделок на рынке слияний и поглощений продолжится, заявил РБК руководитель международно-правового департамента IPT Group Кирилл Валентинов. Спад активности, по его словам, связан с ростом экономических рисков и ухудшением условий кредитования бизнеса. «Основные риски по-прежнему находятся в политической плоскости. Внешние и внутренние факторы порождают невозможность долгосрочного планирования и уверенной оценки перспектив вложений», — пояснил Валентинов.

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

2.2. Информация о социально-экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки (Томская область)

Социально-экономическое положение Республики Башкортостан в январе-декабре 2018 года

	Январь-декабрь		
	2018г.	2018г. в % к 2017г.	2017г. в % к 2016г. (справочно)
Оборот организаций ¹ , млрд. рублей	3578,6	111,8	108,1
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами ² , млрд. рублей	2458,3	113,5	111,2
Индекс промышленного производства ²	x	103,4	102,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млрд. рублей	188,6	91,5	92,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	2288,3	93,0	91,2
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. рублей	152,2	99,1	103,3
Грузооборот автомобильного транспорта, млн. тонно-км	1079,5	101,6	103,3
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	879,5	102,6	102,1
Оборот оптовой торговли, млрд. рублей	840,3	104,8	103,7
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	261,4	100,2	99,6
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на 1 января 2019г.)	19,6	94,8	87,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, за январь-ноябрь номинальная, рублей	32405,1	109,2 ³	108,5 ³
реальная	x	108,9 ³	103,4 ³
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, за январь-ноябрь номинальные, рублей	27586,3	100,1	101,5
реальные располагаемые (за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен)	x	98,1 ⁴	98,6 ⁴
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	104,3 ⁵	102,3	102,9
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрисоюзном рынке), %	111,3 ⁵	109,5	108,7
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) за январь-ноябрь, млрд. рублей	219,9	133,9 ³	100,6 ³

¹ В действующих ценах.
² По видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"; 2017г. (справочно) приведен с учетом ретроспективного пересчета.
³ К январю-ноябрю предыдущего года.
⁴ С учетом единовременной денежной выплаты (далее ЕВ) в размере 5 тыс. рублей, произведенной в январе 2017г. в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ.
⁵ Без учета ЕВ.
⁶ Декабрь 2018г. в % к декабрю 2017г.

Оборот организаций по полному кругу хозяйствующих субъектов в 2018г. составил 3,6 трлн. рублей (111,8% к 2017г. в действующих ценах). При этом 68,7% показателя обеспечено за счет товаров собственного производства. На долю промышленного сектора приходится более половины оборота организаций и 71,4% объема отгруженных товаров и оказанных услуг.

В республике 2018 год характеризовался наращиванием промышленного производства на 3,4% к 2017г. Отмечается опережение республиканского индекса по сравнению с аналогичным показателем в среднем по России и Приволжскому федеральному округу. В Российской Федерации индекс промышленного производства в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,9%, в Приволжском федеральном округе – 102,7%. Реки регионов Приволжского федерального округа отставание зафиксировано в Республике Марий Эл (98,4% к 2017г.), по остальным – рост от 100,1% в Самарской области до 108,7% в Республике Мордовия.

Стабильная работа промышленного сектора укрепила положение республики на российском рынке. Башкортостан сохраняет лидерство в стране по производству дизельного топлива, кальцинированной соды, бензола, стекла термически полированного, настольных электрических светильников, гидравлических и пневматических двигателей, прицепов и полуприцепов, надувных прогулочных судов, остается единственным производителем автобетононасосов. Республика находится на втором месте среди регионов Российской Федерации по объемам первичной переработки нефти, по выпуску автомобильного бензина, древесно-стружечных плит, силикагелей, этилена, ксилола, стирола, пластмасс, синтетических каучуков, гидравлической извести, кровельных и гидроизоляционных материалов,

скрученной проволоки, промышленных печей и камер, талей и подъемников, кузовов для автотранспортных средств, на третьем – по производству жидкого обработанного молока, серы, неогнеупорного керамического кирпича, проволоки из нелегированной стали, вертолетов.

Добыча полезных ископаемых в 2018г. составила 109,4% к 2017г., в том числе: добыча сырой нефти и природного газа – 98,8%, металлических руд – 93,6%, прочих полезных ископаемых – 102,6%, представление услуг в области добычи полезных ископаемых – 110,9%.

В обрабатывающих производствах индекс составил 100,5% к 2017г. При этом более высокие темпы роста достигнуты в производстве мебели (138,0%), компьютеров, электронных и оптических изделий (129,6%), электрического оборудования (122,3%), обработке древесины (114,6%), производстве химических веществ и химических продуктов (108,2%), прочих транспортных средств и оборудования, лекарственных средств и материалов (106,3-106,9%), напитков (101,4%). Отставание против 2017г. допущено в производстве готовых металлических изделий, полиграфической деятельности и копировании на 22,3-22,6%, производстве бумаги и бумажных изделий, одежды – на 18,0-20,1%, металлургическом производстве, производстве машин и оборудования, прочих готовых изделий, кожи и изделий из кожи – на 9,9-10,9%, резиновых и пластмассовых изделий, текстильных изделий – на 4,0-5,2%, пищевых продуктов, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 2,1-3,3%, нефтепродуктов – на 0,9%.

По виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» индекс составил 103,4% к 2017г. Выработка электроэнергии увеличена на 2,7%, отпуск пара и горячей воды – на 2,5%. Производство и распределение газообразного топлива возросло на 6,0% к 2017г.

По виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» индекс составил 107,8% к 2017г., в том числе: «забор, очистка и распределение воды» – 101,2%, «сбор и обработка сточных вод» – 109,1%,

«сбор, обработка и утилизация отходов; обработка вторичного сырья» – 134,5%.

Объем работ, выполненный по виду деятельности "Строительство", по итогам 2018г., по предварительным данным, оценивается в размере 188,6 млрд. рублей или 91,5% к уровню 2017г.

По предварительным данным, в 2018г. в республике сдано в эксплуатацию 13,8 тыс. зданий, из них 13,2 тыс. зданий жилого назначения. По сравнению с 2017г. количество введенных зданий сократилось на 3,9 тыс. или на 22,2%, в том числе жилых - на 4,0 тыс. и на 3,5% соответственно.

Введены в действие производственные мощности на предприятиях сельского хозяйства; по производству пищевых продуктов, прочей неметаллической минеральной продукции, готовых металлических изделий; по обеспечению электрической энергией, газом и паром; по транспортировке и хранению; в области информации и связи; торговли, общественного питания и других.

В 2018г. за счет всех источников финансирования введено в действие 30,6 тыс. квартир общей площадью 2288,3 тыс. кв. метров, 93,0% к уровню 2017г. На каждую 1000 человек населения построено 563 кв. метра жилья.

Среди регионов Приволжского федерального округа по итогам 2018г. по вводу в действие жилых домов республика занимает второе место.

В сельской местности за 2018г. введено 1055,6 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, 93,7% к 2017г., в городской местности – 1232,7 тыс. кв. метров или 92,4%.

Населением за свой счет и с помощью кредитов было построено 12,8 тыс. собственных жилых домов общей площадью жилых помещений 1400,3 тыс. кв. метров, что на 15,9% ниже

уровня 2017г. В структуре жилищного строительства доля жилья, построенного индивидуальными застройщиками, снизилась с 67,7% в 2017г. до 61,2% - в 2018г.

Объем жилья, введенного застройщиками - юридическими лицами, в 2018г. увеличился. Ими сдано в эксплуатацию 888,0 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений, что выше показателя 2017г. на 11,8%.

Из объектов социальной инфраструктуры в 2018г. по разрешениям на ввод объектов в эксплуатацию, оформленным в установленном порядке, введены в действие: общеобразовательные организации на 2528 ученических мест, дошкольные образовательные организации на 285 мест; амбулаторно-поликлинические организации на 188 посещений в смену, медицинский центр площадью 7236 кв. метров; учреждения культуры клубного типа на 850 мест, плавательный бассейн площадью зеркала воды 213 кв. метров, 5 физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивное сооружение с искусственным льдом площадью 1456 кв.метров, спортивные залы площадью 2214 кв.метров, стадион на 40 мест, детский оздоровительный лагерь на 20 мест; гостиница на 126 мест; торгово-развлекательные центры площадью 14,7 тыс. кв. метров и торгово-офисный центр площадью 885 кв. метров; 21 культурное сооружение.

В коммунальном хозяйстве введены в действие газовые сети протяженностью 173,5 км, водопроводные сети – 114,1 км, тепловые сети – 1,1 км, канализационные сети – 1,7 км.

По предварительным расчётам, объём продукции сельского хозяйства за 2018г. в действующих ценах составил 152,2 млрд. рублей (99,1% в сопоставимой оценке к 2017г.), в том числе продукции растениеводства – 61,6 млрд. (99,6%), продукции животноводства – 90,6 млрд. рублей (98,8%). На долю сельскохозяйственных организаций приходится 37,6% произведенной продукции, хозяйств населения – 50,9%, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей – 11,5% (в 2017г. – 38,8%, 49,9%, 11,3% соответственно).

Растениеводство. В 2018г. хозяйствами всех категорий произведено 3058,9 тыс. тонн зерна в весе после доработки (80,9% к уровню 2017г.), 324,4 тыс. тонн подсолнечника в весе после доработки (118,5%), 1426,2 тыс. тонн сахарной свеклы (фабричной) (89,7%), 869,3 тыс. тонн картофеля (133,9%),

314,7 тыс. тонн овощей (104,5%).

Основная доля зерна (67,2% от общего производства), подсолнечника (69,8%) и сахарной свеклы (фабричной) (78,1%) выращена в сельскохозяйственных организациях, картофеля (94,3%) и овощей (64,2%) – в хозяйствах населения. Доля крестьянского сектора в производстве основных культур изменилась незначительно: доля зерна составила 32,8% от объемов производства в хозяйствах всех категорий (в 2017г. – 32,6%), подсолнечника – 30,2% (28,7%), сахарной свеклы (фабричной) – 21,9% (25,3%).

По данным Министерства сельского хозяйства Республики Башкортостан, в 2018г. сельскохозяйственными организациями и крестьянскими (фермерскими) хозяйствами заготовлено 1242,4 тыс. тонн кормовых единиц грубых и сочных кормов, что на 13,4% меньше, чем в 2017г. В расчете на условную голову крупного скота заготовлено по 29,7 центнера кормовых единиц грубых и сочных кормов против 32,3 центнера год назад.

Животноводство. В хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой в живом весе 400,1 тыс. тонн (97,8% к уровню 2017г.), молока – 1623,9 тыс. тонн (100,9%), яиц – 1036,2 млн. штук (97,4%). Большая часть произведенного мяса (49,3% от всего производства) и молока (55,3%) сосредоточена в хозяйствах населения. Производство яиц по-прежнему сконцентрировано в сельскохозяйственных организациях (80,6%).

В сельскохозяйственных организациях надой молока на одну корову составил 5414 килограммов (в 2017г. – 4963), яйценоскость одной курицы-несушки – 296 штук (295). Более 7000 килограммов молока от одной коровы получено в сельскохозяйственных

организациях Учалинского (7463 кг), Аургазинского (7156), Татышлинского (7132) и Чекмагушевского (7090 кг) муниципальных районов.

К началу 2019г. численность крупного рогатого скота по республике составила 978,2 тыс. голов (95,1% к началу 2018г.), в том числе коров – 390,3 тыс. (98,3%); свиней – 434,3 тыс. голов (92,8%), овец и коз – 773,8 тыс. (94,3%), лошадей – 112,2 тыс. голов (100,1%). В хозяйствах населения содержится 54,6% от общей численности крупного рогатого скота, 12,5% - свиней, 86,6% - овец и коз, 42,5% - лошадей.

Грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов деятельности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в 2018г., по оценке, выполнен в объеме 1979,5 млн. тонно-км и вырос на 1,6%.

Пассажиروоборот, выполненный автобусами общего пользования по регулярным маршрутам, за 2018г., по оценке, составил 3418,7 млн. пассажиро-километров, что на 4,4% ниже уровня 2017г.

Общий объем услуг связи по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, в 2018г. предварительно оценивался в 32,1 млрд. рублей (в фактически действовавших ценах на 7,4% больше, чем в 2017г.).

Оборот розничной торговли в 2018г. составил 879,5 млрд. рублей, что в товарной массе на 2,6% больше, чем в 2017г. По абсолютному показателю оборота розничной торговли Республика Башкортостан входит в первую десятку регионов Российской Федерации, и занимает второе место среди регионов Приволжского федерального округа. На душу населения оборот розничной торговли составил 216,4 тыс.рублей или 102,6% (в сопоставимых ценах) к 2017г. В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий и непродовольственных товаров составил соответственно 49,3% и 50,7% (в 2017г. соответственно 49,6% и 50,4%). Пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий населению продано на 433,8 млрд. рублей или 102,6% (в сопоставимых ценах) к 2017г., непродовольственных товаров соответственно на 445,7 млрд. рублей или 102,6%.

Оборот общественного питания в 2018г. сложился в сумме 29,8 млрд. рублей или 100,4% (в сопоставимых ценах) к 2017г. На душу населения оборот общественного питания составил 7,3 тыс.рублей или 100,4% (в сопоставимых ценах) к 2017г.

В 2018г., по оперативным данным, населению республики предоставлено платных услуг на 261,4 млрд. рублей, что составляет в сопоставимых ценах 100,2% к 2017г., в том числе бытовых – на 31,5 млрд. рублей или 101,4% к 2017г. В структуре платных услуг населению доминировали коммунальные, транспортные, телекоммуникационные, бытовые и медицинские услуги (67,4% в общем объеме платных услуг населению). В среднем на 1 жителя республики оказано платных услуг на сумму 64,3 тыс. рублей, из которых 7,8 тыс. рублей приходилось на услуги бытового характера.

По данным Министерства финансов Республики Башкортостан, на 1 января 2019г. в консолидированный бюджет Республики Башкортостан поступило доходов в сумме 239,9 млрд. рублей, из них доля налога на прибыль организаций составила 29,4%, налога на доходы физических лиц – 23,1%, налогов на имущество – 9,0%, налогов на товары (работы, услуги), реализуемые на территории Российской Федерации – 8,4%, налогов на совокупный доход – 3,4%.

Расходы консолидированного бюджета сложились в сумме 215,3 млрд. рублей, из них на финансирование образования было направлено 65,8 млрд. рублей (30,6%), социальной политики – 46,6 млрд. рублей (21,7%), национальной экономики – 35,9 млрд. рублей (16,7%), здравоохранения –

19,0 млрд. рублей (8,8%), жилищно-коммунального хозяйства – 12,2 млрд. рублей (5,7%), национальной безопасности и правоохранительной деятельности – 2,0 млрд. рублей (0,9%). Предприятиями и организациями (кроме субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций) за январь-ноябрь 2018г. получена сальдированная прибыль в сумме 219,9 млрд. рублей или 133,9% к январю-ноябрю 2017г. Республика Башкортостан по данному показателю в Приволжском федеральном округе занимает 3 место, уступая Республике Татарстан и Самарской области.

Доля убыточных организаций составила 24,8% (за январь-ноябрь 2017г. – 22,4%), сумма убытка

– 21,6 млрд. рублей (16,4 млрд. рублей). В Приволжском федеральном округе Республика Башкортостан занимает 2 место, после Республики Татарстан.

Просроченная кредиторская задолженность с начала года уменьшилась на 0,8% и на конец ноября 2018г. составила 24,3 млрд. рублей (3,7% от общей суммы кредиторской задолженности). Обязательства предприятий поставщикам составили 85,5% от просроченной кредиторской задолженности, долги в бюджет – 2,2%, задолженность в государственные внебюджетные фонды – 2,8%. Задолженность предприятий по полученным кредитам банков и займам увеличилась с начала года на 11,1%, просроченная задолженность возросла в 3,4 раза.

Просроченная дебиторская задолженность составила 34,7 млрд. рублей (5,1% от общей суммы дебиторской задолженности) и уменьшилась с начала года на 4,2%. Большую часть ожидаемых платежей с истекшими сроками погашения (80,9%) занимают долги покупателей. Общая дебиторская задолженность превышает кредиторскую задолженность на 4,0%.

Республика Башкортостан среди субъектов Приволжского федерального округа по доле просроченной кредиторской и дебиторской задолженности на конец ноября 2018г. занимала соответственно 5 место и 8 место.

По данным Отделения – Национального банка по Республике Башкортостан Уральского главного управления Центрального банка Российской Федерации, по состоянию на 1 декабря 2018г. на территории республики действовало 871 подразделение кредитных организаций, в том числе 3 республиканские кредитные организации, 15 филиалов кредитных организаций, 127 операционных офисов, 51 кредитно-кассовый офис, 3 операционные кассы и 672 дополнительных офиса. Остатки кредитных вложений банков Российской Федерации в экономику Республики Башкортостан на 1 декабря 2018г. составили 762,7 млрд. рублей и увеличились с начала года на 11,5%.

Вклады населения в кредитных организациях республики на 1 декабря 2018г. составили 370,6 млрд. рублей и увеличились с начала года на 1,7%.

Инфляция в потребительском секторе за 2018г. сложилась на уровне 4,3% (в 2017г. – 1,6%). Индекс потребительских цен на продовольственные товары составил 105,0% (январь-декабрь 2017г.

– 100,6%), непродовольственные товары – 103,9% (101,4%), услуги – 103,8% (103,6%).

На продовольственном рынке за 2018г. цены на яйца куриные и сахар-песок выросли в 1,4 раза, мясо птицы – в среднем на 23,2%, говядину, свинину, полуфабрикаты мясные, колбасные изделия – на 1,3-7,7%. Прирост цен на филе рыбное составил 30,0%, при этом рыба охлажденная и мороженая разделанная лососевых пород, сельдь соленая, соленые, копченые деликатесные продукты из рыбы и икра лососевых рыб подешевели на 3,5-8,4%. Хлеб ржано-пшеничный подорожал на 5,2%, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки 1 и 2 сортов – на 8,2%, масло подсолнечное, оливковое и маргарин – на 2,5-6,4%. Цены на молоко пастеризованное и стерилизованное увеличились на 1,5-2,1%, сметану, кисломолочные продукты и йогурт – на 1,5-2,7%, сыр – на 6,8%. Неоднородная динамика цен отмечалась на макаронные и крупяные изделия: пшено подорожало в 2,2 раза, крупа манная,

рис шлифованный, крупы овсяная и перловая – на 3,5-19,3%, подешевели на 1,3-17,2% вермишель, горох, фасоль и крупа гречневая.

Снижение цен на чеснок составило 4,8%, свежие огурцы и помидоры – 4,1% и 15,4%, яблоки и лимоны – 5,8-7,2%. Стали дороже морковь, лук репчатый, свёкла и капуста в 1,2-1,8 раза, бананы, виноград, груши и апельсины – на 8,7-16,7%.

В непродуктовом сегменте потребительского рынка прирост цен на автомобильный бензин составил 9,1%, дизельное топливо – 13,5%, газовое моторное – 32,0%. Цены на чулочно-носочные и трикотажные изделия, одежду, белье и обувь выросли на 1,7-3,2%, полотенца и ткани – на 1,6-3,6%, посуду, галантерею, мебель, моющие и чистящие средства – на 0,3-5,7%, электротовары и другие бытовые приборы – на 7,9% (из них стиральные машины и холодильники – на 9,0-11,6%, швейные машины, пылесосы, печи микроволновые, миксеры, блендеры и утюги – на 3,0-10,9%), печатные издания – на 2,4%, компьютеры – на 3,1-4,7%. На отдельные виды строительных материалов индекс цен варьировал от 100,4% (стекло оконное листовое) до 113,0% (плиты древесностружечные), медикаментов – от 93,9% (валидол) до 113,7% (поливитамины с макро- и микроэлементами). Повышение цен на ювелирные изделия из золота составило 1,8%, табачные изделия – 9,7%, автомобили отечественные и иностранной марки – 6,8% и 6,3% соответственно. Снижение цен наблюдалось на фотоаппараты, телевизоры, смартфоны (на 1,9-4,7%), велосипеды (на 1,1-3,7%), коньки роликовые (на 4,4%).

В сфере услуг административно регулируемые тарифы на услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению, повысились в среднем на 4,4%, в том числе на коммунальные услуги – на 5,1%, жилищные услуги без аренды квартир у частных лиц – на 3,1%. Проезд в маршрутном такси, городском автобусе и пригородном поезде подорожал на 3,8-12,1%, авиаперелеты – на 5,0%. Стоимость бытовых услуг увеличилась в среднем на 5,3% (в том числе ритуальных – на 12,1%), высшего и среднего образования – на 14,1% и 3,4% соответственно, медицинских – на 5,4%, ветеринарных – на 2,5%, отдельных видов правовых услуг – на 7,4-9,0%. Повысилась оплата за радиотрансляционную точку в 2,8 раза, разговор по сотовой связи и за исходящее SMS-сообщение – на 21,4-23,5%. Снизилась плата за пользование потребительским кредитом (процентная ставка в стоимостном выражении) на 10,4%, годовая стоимость полиса добровольного страхования легкового автомобиля от стандартных рисков – на 17,0%.

Инфляция в целом по Российской Федерации сложилась на уровне 4,3%, в Приволжском федеральном округе – от 3,4% в Республике Мордовия до 5,4% в Республике Марий Эл. В большинстве субъектов Приволжского федерального округа наблюдались схожие тенденции инфляционных процессов. Значительно подорожали пшено, сахар и мясо кур, выше, чем в 2017г., темпы роста цен на хлеб, муку, свинину и колбасные изделия, строительные материалы. Отмечалось снижение цен на картофель, крупу гречневую, телерадиотовары, незначительные колебания цен на водку. Индекс цен на автомобильный бензин варьировал от 107,7% (Ульяновская область) до 110,7% (Марий Эл).

Индекс цен производителей промышленных товаров (реализуемых на внутрисекторном рынке) за 2018г. сложился на уровне 111,3%, в том числе по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» – 103,2%, «Обрабатывающие производства» – 113,8%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 103,7%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 107,8%.

По итогам 2018г. наиболее высокие темпы роста цен наблюдались в производстве нефтепродуктов, пищевых продуктов, химических веществ и химических продуктов.

В производстве нефтепродуктов цены на автомобильный бензин повысились на 22,9%, топливо дизельное – на 33,9%, мазут топочный – на 47,7%.

Наибольший прирост цен в химическом производстве отмечался на ксилол и углерод технический (1,9-2,1 раза), стирол, бензолы, спирты одноатомные насыщенные и жирные

промышленные (22,4-35,7%), полимеры стирола, этилена и пропилена в первичных формах (13,8- 20,0%), соду кальцинированную (18,5%).

В производстве пищевых продуктов и напитков сахар стал дороже в 1,4 раза, крупы перловая, ячневая и пшено – в 1,5-2,3 раза, мука ржаная и пшеничная – на 19,0-28,5%. Прирост цен на мясо домашней птицы и свинину составил 16,7-21,3%, хлеб и изделия хлебобулочные, макаронные, мучные кондитерские, торты и пирожные недлительного хранения, крупу гречневую – 2,9-13,2%, масло подсолнечное, майонезы, горчицу – на 4,7-7,2%. Цены на корма для сельскохозяйственной птицы выросли в 1,6 раза. Снизились цены на отдельные виды молока и молочной продукции на 0,7- 3,4%, пиво – на 3,9%, горох сушеный – на 5,9%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции за 2018г. составил 108,5%, в том числе на продукцию растениеводства – 117,5%, животноводства – 105,7%. За год овес, рожь, пшеница и ячмень подорожали на 4,8-20,9%, на гречиху сохранилось снижение цен (на 11,8%). Прирост цен на семена подсолнечника и рапса составил 6,3-11,2%. Уровень цен на картофель в сравнении с показателями декабря 2017г. снизился на 32,9%, томаты закрытого грунта – на 22,4%, заметно вырос – на морковь, капусту и огурцы закрытого грунта (в 1,5-2,1 раза), корнеплоды свёклы сахарной – на 17,5%. В животноводстве свиньи подорожали на 11,2%, птица сельскохозяйственная и яйца куриные – на 6,4% и 15,6% соответственно, снизились цены на молоко сырое на 3,8%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения за 2018г. составил 105,7%, в том числе индексы цен производителей на строительную продукцию – 103,6%, приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 108,9%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 104,9%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше (по предварительным данным) в республике по итогам обследования рабочей силы по методологии Международной организации труда в январе-декабре 2018г. составила 1955 тыс. человек, из них 1859 тыс. человек или 95,1 % классифицировались как занятые экономической деятельностью и 96 тыс. человек (4,9%) - как безработные с применением критериев МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю). Основная часть занятого населения сосредоточена в организациях, среднесписочная численность работающих в них в январе-ноябре 2018г. составила 1090 тыс. человек (98,8% к январю-ноябрю 2017г.).

В январе-декабре 2018г. в государственные казенные учреждения Центры занятости населения за содействием в трудоустройстве обратились 88 тыс. человек, из них 74,0% граждан нашли работу (доходное занятие) с помощью службы занятости (в январе-декабре 2017г. соответственно 91 тыс. человек и 72,8%). Среди граждан, ищущих работу, 39,2% не имели стажа трудовой деятельности.

На 1 января 2019г. в государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения в качестве безработных зарегистрированы 19,6 тыс. человек, что на 5,2% меньше, чем на 1 января 2018г. Среди них 59,3% - женщины, 14,8% - молодежь в возрасте 16-29 лет. Уровень регистрируемой безработицы составил 1,0% численности рабочей силы. Образовательный уровень безработных остается высоким. Большинство зарегистрированных безработных имели высшее и среднее профессиональное образование (77,1% от общего числа).

На 1 января 2019г. потребность в работниках составила 43 тыс. человек, по сравнению с 1 января 2018г. осталась на том же уровне. Из общего количества вакансий, которыми располагали службы занятости, 74,1% приходилось на рабочие профессии.

Денежные доходы населения в январе-ноябре 2018г. сложились в среднем за месяц 27586 рублей на душу населения. Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе-ноябре 2018г. составили к январю-ноябрю 2017г. 96,6%.

Среднемесячная заработная плата, начисленная работникам организаций за январь-ноябрь 2018г., сложилась в размере 32405 рублей, реальная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) составила 106,9%.

Демографическая ситуация в январе-ноябре 2018г. характеризуется естественной убылью населения (-3056 человек). За январь-ноябрь 2018г. в республике родилось 43410 человек, что на 4,0% меньше января-ноября 2017г., число умерших составило 46466 человек и увеличилось по сравнению с аналогичным периодом 2017г. на 0,6%.

Высокой остается доля умерших от болезней системы кровообращения (44,6%), а также от злокачественных и доброкачественных новообразований (14,7%).

За январь-ноябрь 2018г. общая миграционная убыль населения по Республике Башкортостан составила -7911 человек. Наблюдается убыль населения в другие регионы России (-6691 человек), страны СНГ (-995 человек), другие зарубежные страны (-225 человек).

Источник: bashstat.gks.ru

2.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости Уфы за 2 квартал 2018г.

Классификация помещений на рынке коммерческой недвижимости Уфы

По функциональному назначению рынок недвижимости подразделяется на три составляющие: рынок земельных участков, рынок жилья и рынок нежилых помещений. Последний и включает в себя рынок коммерческой недвижимости, приносящей доход (офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс). К нежилым объектам также относятся те, которые напрямую не участвуют в коммерческом обороте, по ним нет рынка как такового – это инфраструктурные объекты, ЛЭП, путепроводы и т.д.

Необходимо отметить, что в коммерческом секторе преобладающей формой сделок последние годы является аренда, которая составляет от 60% в общем объеме.

Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – промышленную недвижимость.

К недвижимости, приносящей доход, можно отнести: офисные помещения; гостиницы; гаражи-стоянки (автопаркинги); магазины и торговые комплексы; универсальные помещения; торгово-развлекательные комплексы; и т.д.

Основные ценообразующие факторы сегмента:

- общая экономическая ситуация в текущий период
- наличие концентрации бизнеса по районам, торговым или офисным центрам
- развитие производств в городе (для пр.-складской)
- уровень соответствия помещения современным требованиям.
- влияние развития интернет на сферу целевого использования объекта.

Классификация помещений свободного назначения (ПСН)

По площади ПСН классифицируются на 4 вида:

До 50 кв.м.; До 150 кв.м.; До 300 кв.м.; До 500 кв.м.

Наиболее популярным вариантом среди представителей малого бизнеса является наименьший из вариантов (50 кв.м.). Что касается общего рынка недвижимости, то здесь самым популярным является ПСН площадью 150 кв.м. 1 кв.м. площади большого помещения

(500 кв.м.) при соблюдении других условий, стоит немного меньше указанных вариантов, т. к. является менее популярным.

Классификация складской недвижимости. Основными признаками для классификации складской недвижимости, как и для офисной, являются месторасположение зданий и оснащение помещений. Специфика складов требует наличия хорошей транспортной инфраструктуры объектов и подъездных путей к ним.

Основные требования большинства типичных арендаторов к складским помещениям:
наличие отопления;

наличие погрузочно-разгрузочных механизмов;

близость к транспортным магистралям, удобство подъезда;

высота потолков – 7-9 метров, с обеспечением возможности складирования грузов по высоте в несколько ярусов, с сохранением достаточного отопления;

обеспечение требований безопасности, санитарии, температурного режима;

наличие железнодорожных путей для облегчения доставки грузов до склада.

При этом, как отмечают специалисты, клиенты все охотнее отдают предпочтение комплексам с дополнительными услугами, среди них – таможенная очистка грузов, учет и контроль, логистические услуги и т.п.)

Классификация торговых центров.

Для торговой недвижимости используется европейская классификация. Торговые центры в ней распределяются по группам, в зависимости от местонахождения, размеров торговой площади, состава и специализации основных арендаторов. (таблица доступна в полной версии)

Продажа коммерческой недвижимости. Обзор сегмента

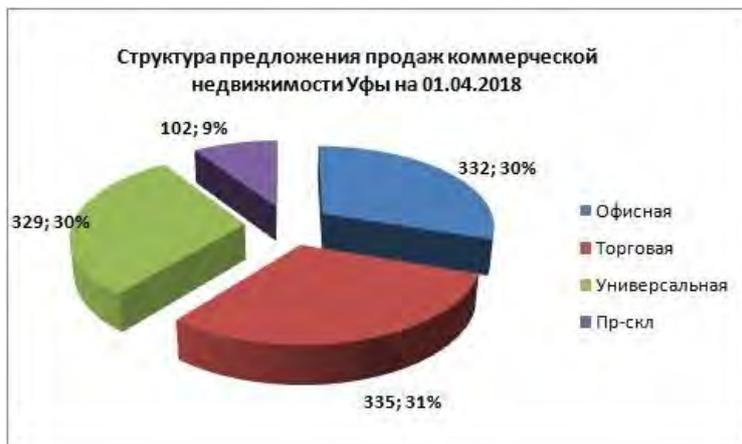
В выборке из различных источников собрано 1108 объектов, с ценой на рынке в целом представлено чуть более 72%, доля предложения по продажам составляет 41%, остальные объекты предлагаются в аренду .

Общий объем предложения составляет 469880 кв.м. и 26148560 тыс руб. Средняя цена кв.м. с учетом всех типов находится в диапазоне от 1000 до 245 тыс руб за кв.м. с учетом всех типов, районов и пригородов Уфы

Средняя цена коммерческого объекта по г. Уфа составляет 19770 тыс. руб Средняя площадь – 432 кв.м.

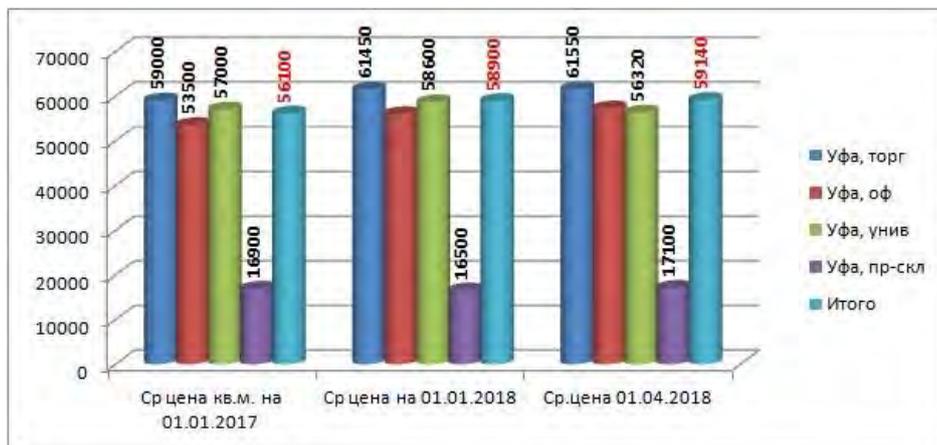
Диапазон площадей помещений составляет от 5 до 18 000 кв.м. Диапазон стоимости объекта – от 500 тыс руб до 210 млн руб

Коммерческая недвижимость, продажа на 01.04.18, руб/кв.м, изм.% за 1 кв 2018 год		с начала 2017	
Уфа, торговая	61450	0,16%	3,99%
Уфа, офисная	55990	2,17%	4,45%
Уфа, свободного назначения	58600	-4,05%	2,73%
Уфа, складская	16500	3,51%	-2,42%
Среднее по всем типам	58900	0,41%	4,75%



В том числе представлены типы объектов (соотношение типов в структуре выборки рынка):

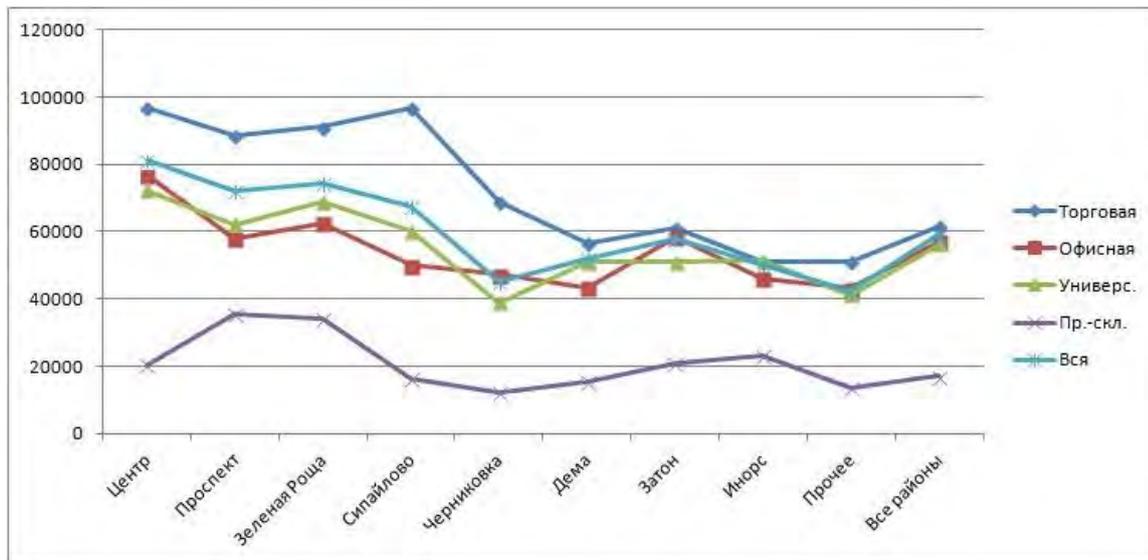
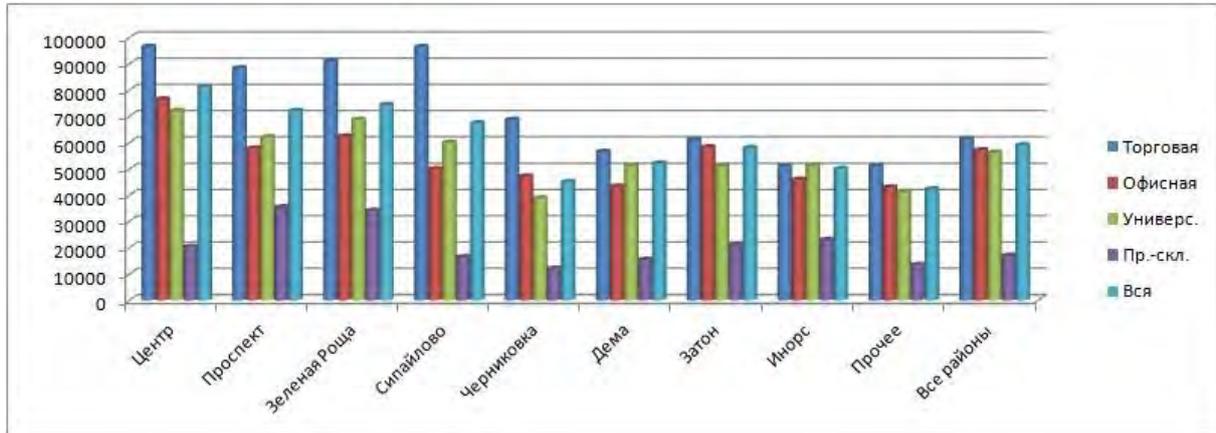
Тип	Количество	Доля, %
Торговые	332	29,96
Офисные	335	30,23
Свободного назначения	329	29,69
Пр.-складские	102	9,21
Прочее	11	1
ИТОГО	1108	100



Средние цены по районам и типам коммерческой недвижимости представлены в таблице ниже.

Цена продаж	Центр	Проспект	Зеленая Роща	Сипайлово	Черниковка	Дема	Затон	Инорс	Прочее	Все район
Торговая	96600	88450	91100	96600	68800	56600	61050	51100	51250	61550

Офисная	76600	57880	62450	50010	47220	43400	58330	46000	43120	57230
Универс.	72200	62170	68850	60120	38900	51150	51150	51450	41120	56320
Пр.-скл.	20450	35500	34180		12150	15500	21100	23120	13550	17100
Вся	81240	72200	74500	67450	45110	52200	58040	50120	42305	5140



Продажа. Прогноз сегмента.

Продолжается тенденция 2017 года по избавлению от избыточных активов, но рынок показывает уменьшение объема предложения. Высокая стоимость содержания, включающая налоги и коммунальные платежи не дают ценам снижаться в целом. Рынок показывает незначительный рост по части сегментов, и снижение в сегменте универсальных помещений за счет неверного и преувеличенного позиционирования объекта. Напомним, что после начала концентрации торговых операторов в торговых центрах и частичного их ухода из сегмента street-retail, многие торговые помещения были перепозиционированы в универсальные, чтобы в рекламе привлекать более широкий сегмент интересантов. Но часть из них с учетом изменения требований к торговому бизнесу последних лет, на деле стала офисными. Например, высота потолка или планировка стала не соответствовать пожеланиям.

Также не хватает помещений типа open-space, причем как в торговом, так и в офисном сегменте, исключения здесь только торговые центры.

Изменения ожидают сегмент с продолжением развития интернет- торговли и изменением позиционирования и востребованности инфраструктуры в различных районах города, а также с развитием новых жилых районов. Ценовая тенденция сохранится, снижение цен на значимые величины маловероятно, но и значительное повышение тоже. И одна из причин тут также ограничения и высокие требования и ставки ипотечного кредитования. Взять ипотеку на коммерческую недвижимость не так просто, иногда условия заградительные.. В части новых строек нас ждет скорее повышение стоимости, даже на текущем этапе цены выше вторичного рынка.

Сложность инвестиций в строящиеся новые объекты коммерческой недвижимости останавливает собственников от продажи помещений, если они удачно сдаются в аренду. Универсализация помещений в сегменте продаж выражена слабее, как и отдельные особенности не всегда влияют на цену, и продающему объект собственнику не очень хочется задумываться о тонкостях. Основные факторы, влияющие на цену – это место, удобство помещения для размещения бизнеса и транспортные потоки вокруг.

Сроки экспозиции и ликвидность в сегменте продаж коммерческой недвижимости представлены ниже

Сроки экспозиции	Доля
До 3 мес	5%
3 - 9 мес	45%
более 9 мес	50%

Сроки экспозиции и ликвидность в сегменте аренды коммерческой недвижимости

Сроки экспозиции на момент настоящего исследования представлены ниже, главным условием выполнения сроков экспозиции является правильное установление рыночной цены предложения и типичность объекта в своем сегменте, в том числе и его состояния

Сроки экспозиции	Доля
До 3 мес	35%
3 - 9 мес	60%
более 9 мес	5%

Объекты в исследуемом сегменте имеют различную степень ликвидности. Для больших площадей с требуемыми большими инвестициями и высокой кадастровой стоимостью для налогообложения – от 8-9 месяцев.

Анализ спроса и факторов, мотивация спроса.

Спрос на коммерческую недвижимость в сегменте продаж рассматривается в контексте стратегических инвестиций, ипотечные возможности ограничены, хотя ряд банков в начале 2018 заявил об активизации коммерческой ипотеки, по факту одобрить такой кредит

крайне сложно. В черте крупнейших городов наиболее востребованы универсальные объекты в местах высокой транспортной доступности.

Сегмент характеризуется средним уровнем спроса и динамикой небольших колебаний цены, прогноз сохраняется до конца 2018г. Уровень спроса на торговые помещения значительно ниже, чем в предыдущие годы. Ввиду концентрации торговли в торговых центрах и развитию интернет-торговли, типичные торговые помещения формата стрит-ритейл переформируют в универсальные, а невостребованные универсальные в офисные, что следствием ведет к снижению ценника на них.

В сегменте аренды коммерческой недвижимости спрос, динамика и ликвидность объектов выше, чем в продажах. Однако стоит обращать внимание на учет стоимость коммунального обслуживания и учет в счет аренды ремонта помещения. Также наблюдается спрос на помещения определенного формата, «современные» открытые пространства с высокими потолками, какие представлены не во всех районах и типах застройки. Именно из-за этого некоторые торговые компании предпочитают островную торговлю в торговом центре. Также спрос на такие форматы показывают банки и страховые компании.

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 Кушнаренковский 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 протяжённости город России после Волгограда, Сочи, Нового Уренгоя, Перми, и входит в пятёрку 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 теплоэлектростанций 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

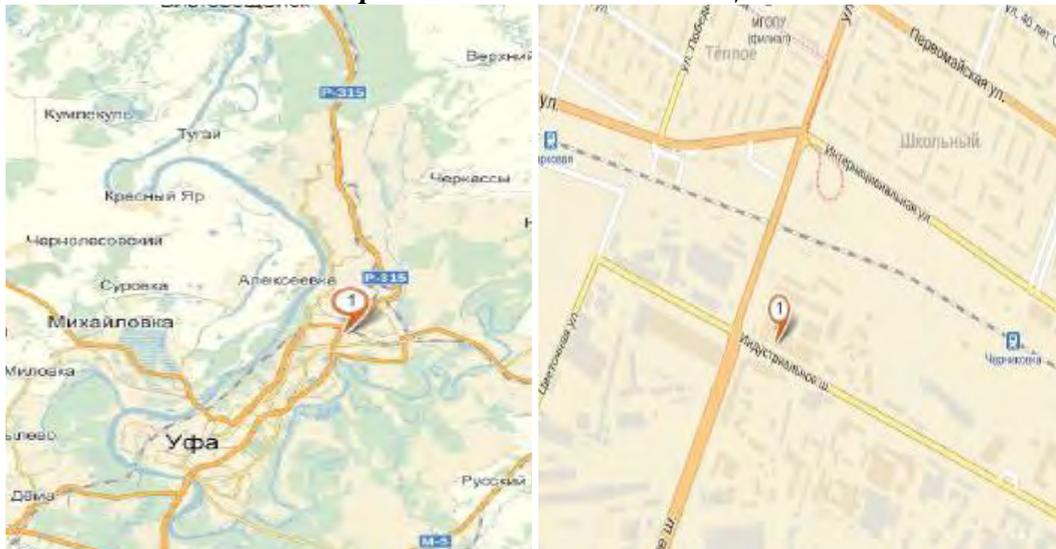
№ п/п	Наименование объекта	Назначение	Кадастровый (условный) номер
1	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (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	34,5	Нежилое

	кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 171, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:221;		
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 (условный) номер: 02:55:020311:218;	58,5	Нежилое
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	

Состояние объекта оценки

Согласно Отчета о проведении инспекции (проверке) имущества от 13.02.2019г. 12.02.2019г. в здании, расположенном по адресу Уфе, по Индустриальному шоссе, д. 7/1 произошел пожар, в результате чего состояние объекта оценки принимается как «требует ремонта».

Месторасположение объекта оценки



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_{18r}):

$$C_{18r} = C_{\text{зем. уч.}} + (C_{\text{ПВС}} - И_0), \text{ где:}$$

$C_{\text{зем. уч.}}$ – стоимость земельного участка;

$C_{\text{ПВС}}$ – полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки;

$И_0$ – 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;
- неустранимый - 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 корректировке;
- 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:

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

I^0 – 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. Траваяная, д.4А	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Фронтových 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	Требуется ремонт	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			
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. Фронтových 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	Требуется ремонт	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. Тамвайнская, д.2/4	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Мелеузовская, д.19	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Тамвайнская, 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)			
Состояние объекта	Требуется ремонт	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 исследований рынка недвижимости Ассоциации СтатРиелт по состоянию на 01.01.2019г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1676-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2019-goda>

Ассоциация развития рынка недвижимости
СтатРиелт
 некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,96	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,83	0,95	0,90
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,92	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,94	0,89
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93

** - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади
 ** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади

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. Типичный срок экспозиции для коммерческой недвижимости в г.Уфа по данным анализа рынка составляет от 3 до 9 месяцев. 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 01.01.2019г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1678-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

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

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 «сториментия» 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	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,746
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,20	0,617

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

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения.

01.01.2019

Для приведения площади вспомогательных помещений использовался коридорный коэффициент по данным исследований рынка недвижимости Ассоциации СтатРиелт по состоянию на 01.01.2019г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1675-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-01-2019-goda>

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K_{\text{корид.}} = S_{\text{общ.}} / S_{\text{арендопригодн.}}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{общ.}} - S_{\text{вспомог.}}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (K арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{арендопригодн.}} / S_{\text{общ.}} = 1 / K_{\text{корид.}}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты СтатРиелт выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проект) 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 СтатРиелт на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2018 года

№	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 Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость., стр.241

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 141

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

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	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Цена с учетом корректировки	-	33 241	28 500	33 217	33 250
Условия финансирования	Единый денежный платеж				
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	33 241	28 500	33 217	33 250
Юридические права	Право собственности				
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом	-	33 241	28 500	33 217	33 250

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
корректировки					
Общая площадь, кв.м.	1 717,5	1 116,00	2 441,00	1 420,00	3 600,00
Поправка на площадь объекта	-	0,93	1,06	0,97	1,13
Цена с учетом корректировки	-	30 914	30 210	32 220	37 573
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
Цена с учетом корректировки	-	30 914	30 210	32 220	37 573
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. Фронтových бригад, д.10	г. Уфа, Калининский район, ул. Гвардейская, д.57
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	30 914	30 210	32 220	37 573
Состояние/внешний вид объекта	Требуется ремонт	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
Поправка на состояние объекта	-	0,86	0,86	0,86	0,86
Цена с учетом корректировки	-	26 586	25 981	27 709	32 313
Суммарная поправка	-	1,880	2,010	1,920	2,080
Веса	-	0,2619	0,2450	0,2564	0,2367
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.				28 081	
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.				23 797	

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:

23 797 (Двадцать три тысячи семьсот девяносто семь) руб.

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	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Цена с учетом корректировки	-	19 000	17 485	11 628	9 329
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	19 000	17 485	11 628	9 329
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	-	19 000	17 485	11 628	9 329
Общая площадь, кв.м.	414,6	150,00	195,60	163,40	133,60
Поправка на площадь объекта	-	0,85	0,89	0,86	0,83
Цена с учетом корректировки	-	16 150	15 562	10 000	7 743
Функциональное назначение	Вспомогательные нежилые помещения (лестничные марши, заезды,	Нежилое, отдельностоящее помещение (торговое)	Нежилое, отдельностоящее помещение (торговое)	Нежилое, отдельностоящее помещение (производство)	Нежилое, отдельностоящее помещение (складское)

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	<i>проходы)</i>				
Поправка на функциональное назначение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом корректировки</i>	-	<i>16 150</i>	<i>15 562</i>	<i>10 000</i>	<i>7 743</i>
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. Фронтowych Бригад, д.10	г. Уфа, Калининский район, ул. Уфимское шоссе, д.3А
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом корректировки</i>	-	<i>16 150</i>	<i>15 562</i>	<i>10 000</i>	<i>7 743</i>
Состояние/внешний вид объекта	Требуется ремонт	Качественная отделка	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
Поправка на состояние объекта	-	0,70	0,86	0,86	0,86
<i>Цена с учетом корректировки</i>	-	<i>11 305</i>	<i>13 383</i>	<i>8 600</i>	<i>6 659</i>
Суммарная поправка	-	<i>1,800</i>	<i>1,840</i>	<i>1,810</i>	<i>1,780</i>
Веса	-	0,2510	0,2455	0,2496	0,2538
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.				9 960	
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.				8 441	

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 26 %, 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:

8 441 (Восемь тысяч четыреста сорок один) руб.

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	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Цена с учетом корректировки	-	28 396	30 573	32 572	30 875
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	-	28 396	30 573	32 572	30 875
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	-	28 396	30 573	32 572	30 875
Общая площадь, кв.м.	77,6	54,80	65,50	34,70	20,00
Поправка на площадь объекта	-	0,95	0,97	0,88	0,80
Цена с учетом корректировки	-	26 976	29 656	28 663	24 700
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	-	26 976	29 656	28 663	24 700
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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<i>Поправка на местоположение</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом корректировки</i>	-	26 976	29 656	28 663	24 700
Состояние/внешний вид объекта	требуется ремонт	Хорошее с ремонтом	Без ремонта	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
<i>Поправка на состояние объекта</i>	-	0,86	0,00	0,86	0,86
<i>Цена с учетом корректировки</i>	-	23 199	29 656	24 650	21 242
Суммарная поправка	-	1,900	1,920	1,830	1,750
Веса	-	0,2431	0,2406	0,2524	0,2639
<i>Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода с НДС, руб.</i>			24 602		
<i>Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.</i>			20 849		

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 13 %, 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:

20 849 (Двадцать тысяч восемьсот сорок девять) руб.

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 23 марта 2019 года, с учетом округления составляет:

45 988 869 (Сорок пять миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят девять) рублей, 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	992 335
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	2 919 892
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	14 970 693
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	820 997
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	1 392 125
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	3 783 723
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	996 038
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	7 619 799
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	6 510 859
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	1 011 373

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
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	849 553
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	1 055 969
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	1 617 882
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	518 277
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	929 354

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 приведенных 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 вычлениить 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:

45 988 869 (Сорок пять миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят девять) рублей, 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	992 335
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	2 919 892
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	14 970 693

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
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	820 997
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	1 392 125
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	3 783 723
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	996 038
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	7 619 799
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	6 510 859
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	1 011 373
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	849 553
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	1 055 969
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	1 617 882

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
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	518 277
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	929 354

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 23 марта 2019 года составляет:

45 988 869 (Сорок пять миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят девять) рублей, 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	992 335
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	2 919 892

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
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	14 970 693
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	820 997
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	1 392 125
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	3 783 723
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	996 038
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	7 619 799
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	6 510 859
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	1 011 373
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	849 553
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	1 055 969

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
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	1 617 882
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	518 277
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	929 354

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 неправомерных 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 визуально 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 23 марта 2019 года составляет:

45 988 869 (Сорок пять миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят девять) рублей, 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	992 335
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	2 919 892
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	14 970 693
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	820 997
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	1 392 125
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	3 783 723

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
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	996 038
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	7 619 799
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	6 510 859
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	1 011 373
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	849 553
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	1 055 969
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	1 617 882
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	518 277
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	929 354

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

Гурьянова Е.В.

25.03.2019 г.

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.



Фотоматериалы состояния объекта оценки после пожара 12.02.2019г.







Дверь на лестницу:

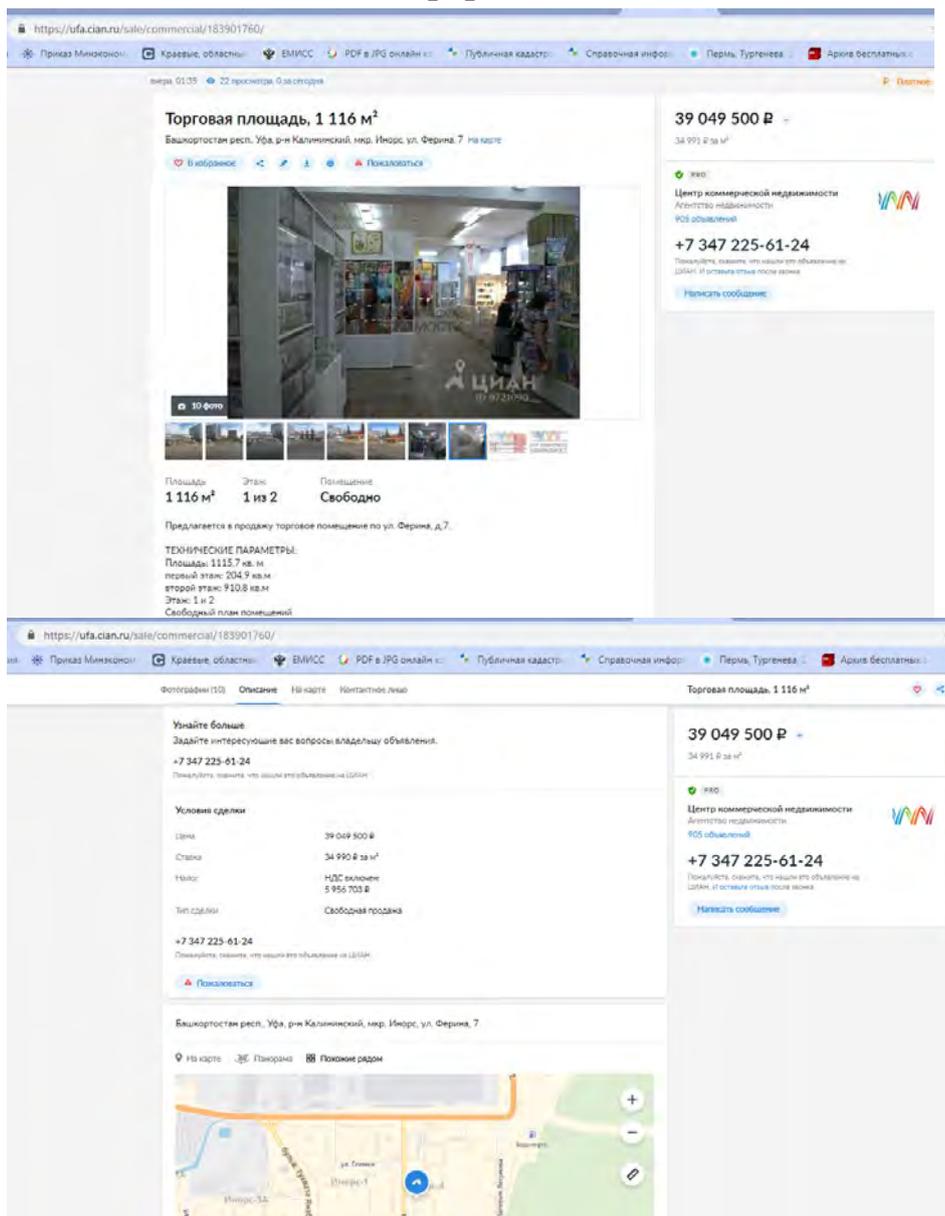






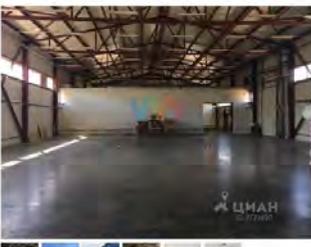


11.2 Источники информации



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

Производство, 1 420 м²
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Инсор, ул. Фронтových Бригад, 10 на карте



49 650 000 Р
 34 965 Р за м²

Центр коммерческой недвижимости
 Агентство недвижимости
 905 объявлений

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

Написать сообщение

Площадь: 1 420 м² Этаж: 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
 Коммуникации: газовое отопление, центральное водоснабжение, электричество, вентиляция
 Земельный участок: 3500 кв.м. (в собственности)

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

Производство, 1 420 м²

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

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:
 Дачные земельные участки
 На территории склада офис 100 кв.м.

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

Условия сделки

Цена	49 650 000 Р
Средняя	34 964 Р за м ²
Налог	НДС включен 7 573 728 Р
Тип сделки	Свободная продажа

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

Продать

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

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

Офис (В), 2 441 м²
 в здании чка ул. Трамвайная, 4А
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, Трамвайная ул., 4А на карте



73 230 000 Р
 30 000 Р за м²
 Служба заботы о клиентах
 Включены НДС

Квартал Недвижимость
 Агентство недвижимости
 1420 объявлений

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

Написать сообщение

Площадь: 2 441 м² Этаж: 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 (будничной). Отопление - свои газовые котельные. Газово - кабинетная система. Организована комната охраны. Территория - 13 соток под парковку в.м. там же складские помещения 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.

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

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2018 № 1024-н
 Кравцов, областной
 ЕМИСС PDF в JPG онлайн
 Публичная кадастр. Справочная инфо Пермь, Тургеневая Архив бесплатных

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 62 см. 1 этаж - 1064 кв.м. 2 этаж - 967 кв.м. 3 этаж - 409 кв.м. Санузлы - на этажах (здвоинженер). Отопление - своя газовая котельная. Залито - кабинетная система. Организована комната охраны. Территория - 13 соток под парковку 40м, там же осподские помещения общей 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.

Экран в нашей базе 31366924

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 347 225-67-50
 Пожалуйста, обратите внимание, что наше объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	73 230 000 Р
Ставка	30 000 Р за м²
Налог	НДС включено: 11 170 677 Р
Тип сделки	Свободная продажа

+7 347 225-67-50
 Пожалуйста, обратите внимание, что наше объявление на ЦИАН

[Позвониться](#)

Высота потолков: 3 м
 Вид: Отдельный с улиц
 Состояние: Требуется косметический ремонт

73 230 000 Р
 30 000 Р за м²

ИЖО
Квартал Недвижимости
 Агентство недвижимости
 1630 объявлений

+7 347 225-67-50
 Пожалуйста, обратите внимание, что наше объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

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

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2018 № 1024-н
 Кравцов, областной
 ЕМИСС PDF в JPG онлайн
 Публичная кадастр. Справочная инфо Пермь, Тургеневая Архив бесплатных

сегодня, 15:02 32 просмотра, 0 за сегодня

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

В избранное
[Написать сообщение](#)



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 Мегаватт), подъездные пути асфальт, охрана, видеонаблюдение периметра.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 347 225-62-86
 Пожалуйста, обратите внимание, что наше объявление на ЦИАН

[Позвониться](#)

126 000 000 Р
 35 000 Р за м²

ИЖО
Центр коммерческой недвижимости
 Агентство недвижимости
 905 объявлений

+7 347 225-62-86
 Пожалуйста, обратите внимание, что наше объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

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

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2018 № 1024-н
 Кравцов, областной
 ЕМИСС PDF в JPG онлайн
 Публичная кадастр. Справочная инфо Пермь, Тургеневая Архив бесплатных

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 347 225-62-86
 Пожалуйста, обратите внимание, что наше объявление на ЦИАН

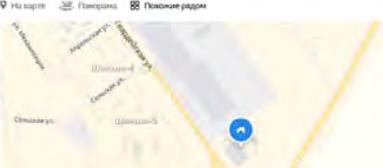
Условия сделки

Цена	126 000 000 Р
Ставка	35 000 Р за м²
Налог	НДС включено: 19 220 336 Р
Тип сделки	Свободная продажа

+7 347 225-62-86
 Пожалуйста, обратите внимание, что наше объявление на ЦИАН

[Позвониться](#)

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



Производство, 3 600 м²

126 000 000 Р
 35 000 Р за м²

ИЖО
Центр коммерческой недвижимости
 Агентство недвижимости
 905 объявлений

+7 347 225-62-86
 Пожалуйста, обратите внимание, что наше объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

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

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2018 № 1020-н
 Кравчий, область
 ЕМИСС PDF в JPG онлайн
 Публичная кадастровая карта
 Справочная информация
 Пермь, Турневева
 Архив бесплатных объявлений

вчера, 14:22 4 просмотра, 0 за неделю

Офис, 54,8 м²

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

В избранное



Еще 20 фото

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

Продажа офиса 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 входная группа, 2 санузла на этаже, высота потолков 3,4м, отделка - чистовая. Коммуникации: естественная вентиляция, кондиционер, интернет. Перекресток улиц Трамвайная и Садовая, Петербургский район р.п. Сельская Богородская, ОАО Аксар, ТЦ Парус, хорошая транспортная доступность, рядом остановка транспорта ОАО Башмобель - большая зона парковки, удобные подъездные пути. Возможное использование - офис, офис продаж, хостел. Без комиссии для покупателя. Звоните!

1 644 000 Р
 30 000 Р за м²

ИРБ: Перспектива 24
 Агентство недвижимости
 3166 объявлений

+7 347 225-66-85
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита.

Написать сообщение

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

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2018 № 1020-н
 Кравчий, область
 ЕМИСС PDF в JPG онлайн
 Публичная кадастровая карта
 Справочная информация
 Пермь, Турневева
 Архив бесплатных объявлений

фотографии (20) Описание На карте Контактное лицо

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 347 225-66-85
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН.

Условия сделки

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

+7 347 225-66-85
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН.

Показать

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

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

На карте Планшета Планшета рядом



Офис

1 644 000 Р
 30 000 Р за м²

Создать заповедник цены
 УСН

ИРБ: Перспектива 24
 Агентство недвижимости
 3166 объявлений

+7 347 225-66-85
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита.

Написать сообщение

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

Приказ Минэкономразвития России от 08.02.2018 № 102/н

Красноярская область

ЕМИСС

PDF в JPG онлайн

Публичная кадастр

Справочная инфор

Пермь, Тургнева

Архив бесплатных

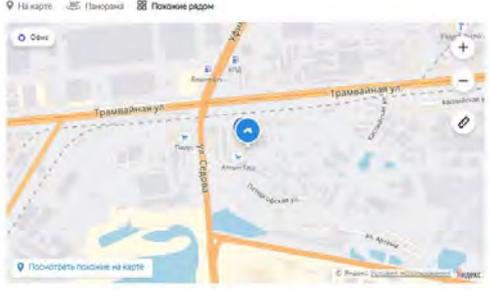
Фотографии (20)

Описание

На карте

Контактное лицо

Офис, 54,8 м²



1 644 000 Р
 30 000 Р за м²

ИРГО

Перспектива 24
 Агентство недвижимости
 3166 объявлений

+7 347 225-66-85
 Пожалуйста, свяжитесь, что мышь это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

Офисно-производственный комплекс Алтын-Таш

Год 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/

8 апр, 08:54

23 просмотра

1 за сегодня

Свободное назначение, 65,5 м²
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Шахса, ул. Мелеузовская, 19 На карте

[В избранное](#)

[Поделиться](#)

[Помогите](#)



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).

Проездиимость 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 15089349

+7 987 256-19-90
 Пожалуйста, свяжитесь, что мышь это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

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

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2018 № 1020-н
 Крайние, областные, муниципальные органы власти
 ЕМИСС
 PDF в JPG онлайн
 Публичная кадастровая карта
 Справочная информация
 Пермь, Тургеневая, 19
 Архив бесплатных объявлений

Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 65,3 м²

2 124 000 Р
 32 427 Р за м²

ID 15089349
+7 987 256-19-90
 Пожалуйста, обратите внимание: это объявление не опубликовано после звонка

Год постройки	1992	Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее	Общая площадь	65,3 м²
Статус участка	В собственности		

О доме

Год постройки	1992	Динамика цены за м² за год жилья	- 5 %
Материалы стен	Панельный	Динамика ставки за год жилья	+ 12,8 %
Этажность	9	Аварийный	Нет
Подъездов	3	Конструктив и состояние	—
Квартир	117	Квартиры и планировки	—
Средняя цена за м²	40 865 Р		

О районе

Название	Калининский район	Динамика цены за м² за год жилья	+ 6,1 %
Регион	Уфа	Средняя цена 1-комнат.	1 872 615,6 Р
Население	202 493 человека	Динамика ставки за год жилья	+ 6,1 %
Средний возраст домов	46 лет	Ставка аренды 1-комнат.	11 488 Р/мес
Средняя цена за м²	80 367 Р	Динамика ставки за год жилья	+ 12,5 %

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

Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2018 № 1020-н
 Крайние, областные, муниципальные органы власти
 ЕМИСС
 PDF в JPG онлайн
 Публичная кадастровая карта
 Справочная информация
 Пермь, Тургеневая, 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, обратите внимание: это объявление не опубликовано после звонка

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 987 256-19-90
 Пожалуйста, обратите внимание: это объявление не опубликовано после звонка

Условия сделки

Цена	2 124 000 Р
Цена за м²	32 427 Р за м²
Налог	ИДС включен 324 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

+7 987 256-19-90
 Пожалуйста, обратите внимание: это объявление не опубликовано после звонка

[Показать все](#)

Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Требуется косметический ремонт
Количество парковочных мест	2

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

На карте Панорама Показать район

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

21 сен, 14:44 7 просмотров, 0 закладки

Офис (В), 34,7 м²

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

В избранное Показать



6 фото

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

Арт. 5101764 Продается 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 объявлений.
 +7 347 225-62-83

1 200 000 Р
 34 582 Р за м²

ИД: МИЗ/ЛЬ Офис в Уфе
 Агентство недвижимости
 372 объявления
 +7 347 225-62-83
 Показать, чтобы увидеть это объявление на сайте. И оставить отзыв после визита.
 Назвать объявление

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

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо
 задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

+7 347 225-62-83
 Показать, чтобы увидеть это объявление на сайте

Условия сделки

Цена	1 200 000 Р
Цена за м ²	34 582 Р за м ²
Налог	ИДС включен: 182 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

+7 347 225-62-83
 Показать, чтобы увидеть это объявление на сайте

Планировка: Спешная
 Вход: Отдельный с улицы
 Парковка: Наземная
 Парковка: Наземная

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

на карте Планшора Поиск рядом



Офис, 34,7 м²
 34 582 Р за м²

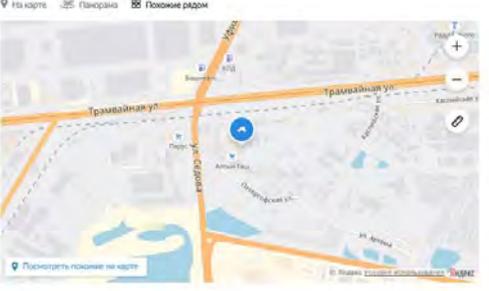
ИД: МИЗ/ЛЬ Офис в Уфе
 Агентство недвижимости
 372 объявления
 +7 347 225-62-83
 Показать, чтобы увидеть это объявление на сайте. И оставить отзыв после визита.
 Назвать объявление

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

Приказ Минэконом... Крайние объекты... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастр... Справочная инфор... Пермь, Туринская... Аренда бесплатно

Фотографии (6) Описание **На карте** Контактное лицо

На карте Панорама Поиск по районам



Офис, 24,7 м²

1 200 000 Р

34 582 Р за м²
 Ссылка на изменение цены
 Включены НДС

РБС:
 МИЗПЬ Офис с Уфе
 Агентство недвижимости
 372 объекта

+7 347 225-62-83
 Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на сайте и введите свой номер звонка

[Написать сообщение](#)

Офисное здание Алтан-Таш

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

- Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление

[Экспорт](#) [Печать](#) [Понаблюдать](#)

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

4 эта 2042 6 проходов, 1 этаж/этаж

Готовый бизнес, 20 м²

Бизнес-центр респ. Уфа, р-н Калининский, мкр. Шакия, ул. Гвардейская на карте

[В избранное](#) [Показать](#)



10 фото

Площадь: **20 м²** | Этаж: **1 из 1** | Тип недвижимости: **Помещение свободного назначения**

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

Срочно продан новый магазин в шауше на рынке КРАСНАЯ ЛИНИЙ - 20 кв.м. Огромный трафик пешех и автомобильных покупателей. Построен в этом году в мае месяце. Из бруса на трубах/мобильный, передвижной. Утеплен полностью. Полы плитка. Потолок армирован. Стены МДФ панели. Электричество проведено непосредственно с трансформатора. Окна и входная дверь пластиковые, задние двери железная. Кондиционер, пылеотсос охрана. Возможно переоборудование во что либо иное: офис, магазин запчастей, кафе быстрого питания, и т.п. Продается срочно в связи с жилищным вопросом. Цена 650 тыс руб. торг обязательно. Никакая вредная плата. Возможно обмен на землю, автомобиль. Со всеми соображениями в магазине что имеется (колбаски, морозильники, стеллажи, раздволенный уголок) цена обговаривается

650 000 Р

32 500 Р за м²

ID 18210616

+7 937 471-62-70
+7 917 417-30-30

Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на сайте и введите свой номер звонка

[Написать сообщение](#)

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

Приказ Минэконом... Краве, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастр... Справочная инфор... Пермь, Тургнева... Архив бесплатны...

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо

Готовый бизнес, 20 м²

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

Срочно продам новый магазин в шаурме на рынке КРАСНАЯ ЛИНИЯ, 20 кв.м. Огромный трафик пешеходов и автомобильных покупателей. Построен в этом году в мае месяце. Из бруса на грубейших мобилей, перевозный. Утеплен полностью. Полы плитка. Потолок армстронг. Стены МДФ панель. Электричество проведено непосредственно с трансформатора. Окна и входная дверь пластиковые. Задвижки железная. Кондиционер, пулгова охрана. Возможно переоборудование во что либо иное: офис, магазин запчастей, кафе быстрого питания, и т.п. Продается срочно в связи с жилищным вопросом. Цена 650 тыс.руб. торг обязательен. Низкая арендная плата. Возможно обмен на землю, автомобиль. Со всем содержанием в магазине что имеется (холодильники, морозильники, стеллажи, разделочный уголок), цена обговаривается при встрече.

650 000 Р
 32 500 Р за м²

ID 18210616

+7 937 471-62-70
+7 917 417-30-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

[Написать сообщение](#)

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 Р
Ставка	32 500 Р за м²
Налог	НДС включен: 99 152 Р
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
Мебели	Есть
Оборудование	Есть

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

Приказ Минэконом... Краве, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастр... Справочная инфор... Пермь, Тургнева... Архив бесплатны...

сегодня, 12:12 16 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 750 м²

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

[В избранное](#) [Показать](#)



6 фото

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

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

Объект в нашей базе 3358034

15 000 000 Р
 20 000 Р за м²

[Скачать и опубликовать заявку](#)
 Включены НДС

ИИО
Квартал Недвижимость
 Агентство недвижимости
 1638 объявлений

+7 347 225-69-23

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

[Написать сообщение](#)

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

Приказ Минэконом... Краве, областн... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастр... Справочная инфор... Пермь, Тургнева... Архив бесплатны...

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

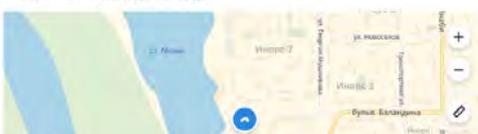
Цена	15 000 000 Р
Ставка	20 000 Р за м²
Налог	НДС включен: 2 398 126 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Узнать условия](#) [Пожалуйста](#)

Состояние: **Типовой ремонт**

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

На карте [Показать](#) [Положить район](#)



https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183916163/

Торговая площадь, 978 м²
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Шанша, ул. Изыкательская, 2/1 На карте

18 000 000 ₽ +
 18 404 ₽ за м²

Центр коммерческой недвижимости
 Агентство недвижимости
 905 объявлений

+7 347 214-90-94
 Пожалуйста, помните, что мышь это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка



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

Продается действующий торговый комплекс по адресу: Изыкательская 2/1. Площадь строений: здание 780 кв.м. и земля 2700 кв.м. в собственности. есть неучтенные строения, собственная газовая котельная, выходящий автомобильный трафик. Торг.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

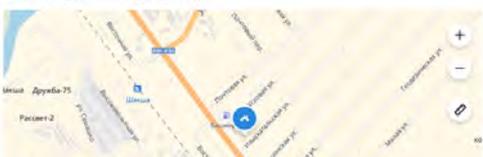
https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183916163/

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 347 214-90-94
 Пожалуйста, помните, что мышь это объявление на ЦИАН

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

+7 347 214-90-94
 Пожалуйста, помните, что мышь это объявление на ЦИАН

Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Шанша, ул. Изыкательская, 2/1



18 000 000 ₽ +
 18 404 ₽ за м²

Центр коммерческой недвижимости
 Агентство недвижимости
 905 объявлений

+7 347 214-90-94
 Пожалуйста, помните, что мышь это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка

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

Недвижимость в Уфе | Коммерческая | Промышленные здания | Уфимский ш. | Уфимское шоссе

6 апр, 10:19 | 133 просмотра, 1 за сегодня

Склад, 668 м²
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, Уфимское ш., 3А На карте

6 560 800 ₽ +
 9 822 ₽ за м²

ID 13338036

+7 987 101-45-02
 Пожалуйста, помните, что мышь это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка



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

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

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

Склад, 668 м³

6 560 800 Р

9 822 Р за м³

ID 13338036

+7 987 101-45-02

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 987 101-45-02
 Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН.

Условия сделки

Цена	6 560 800 Р
Ставка	9 821 Р за м³
Налог	НДС исключен 1 000 800 Р
Тип сделки	Свободная продажа

+7 987 101-45-02
 Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН.

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН.

Состояние: Типовой ремонт

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

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/192986955/

Производство, 817 м²

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

10 000 000 Р

12 240 Р за м³

Склады за ипотечными деньгами
 УЧН

ИРО:
 Агентство Регионального Развития
 Уфимский офис
 Агентство недвижимости
 228 объявлений

+7 347 225-69-07

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Площадь: 817 м²
 Этаж: 3 из 4
 Помещение: Свободно

Отличительные особенности:

- два этажа отдельно стоящего здания, на территории бывшего ДСК (Деревобрабатывающего комбината);
- повышенная требовательность к ремонту;
- все помещения разделены на подпомещения, заменены старые окна на пластиковые;
- отлично подходит под производство;
- на крыше здания, расположены три сотовых провайдера, на долгосрочной аренде;
- доход составляет 80 000 руб./мес.

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/192986955/

Производство, 817 м²

10 000 000 Р

12 240 Р за м³

ИРО:
 Агентство Регионального Развития
 Уфимский офис
 Агентство недвижимости
 228 объявлений

+7 347 225-69-07

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 347 225-69-07
 Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН.

Условия сделки

Цена	10 000 000 Р
Ставка	12 239 Р за м³
Налог	УЧН
Тип сделки	Свободная продажа

+7 347 225-69-07
 Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН.

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН.

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

На карте: Панорама, Полюс

11.3. Сопроводительные документы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1 из всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:230
 Инвентарный номер (далее присвоенный учетный номер) _____
 Описание объекта недвижимого имущества
 1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118
 2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 1
 3. Общая площадь помещения: 110,1 кв.м.
 4. _____

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ. Башкортостан
Район	_____
Муниципальное образование	Тип: _____ Наименование: <u>Уфа</u>
Населенный пункт	Тип: _____ Наименование: _____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип: <u>ш</u> Наименование: <u>Иппу-Стральное</u>
Номер дома	<u>7</u>
Номер корпуса	<u>1</u>
Номер строения	_____
Литера	_____
Номер помещения (квартиры)	_____
Иное описание местоположения	_____

1.5. Назначение помещения: офисное
 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. Предустье кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 02:55:020311:120
 1.10. Примечание: _____

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

наимен. органа (полное наименование должности) _____
 (инициалы, фамилия) _____

М.П. _____
 М.А. Харисова
 (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата: 07 августа 2012 г.
 Кадастровый номер: 02:55:02031:1:229
 Инвентарный номер (район присоединенный учетный номер):
 1. Описание объекта недвижимого имущества: 02:55:02031:1:18
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: Этаж № 1
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: 61,4 кв.м.
 1.3. Общая площадь помещения:
 1.4.

Адрес (местоположение):	республика Башкортостан
Субъект Российской Федерации:	республика Башкортостан
Район:	Уфа
Муниципальное образование:	Уфа
Тип:	Г
Поселенный пункт:	
Наименование:	
Тип:	ин
Наименование:	Индивидуальное
Улица (проспект, переулок и т.д.):	
Тип:	7
Наименование:	
Номер дома:	
Номер корпуса:	
Номер строения:	
Датум:	
Номер помещения (квартиры):	
Иное описание местоположения:	
1.5. Назначение помещения: нежилое	
1.6. Вид жилого помещения и 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:	
02:55:02031:1:20	
1.10. Примечание:	

1.1. Физическое государственного учреждения "Федеральная кадастровая палата
 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике
 Башкортостан

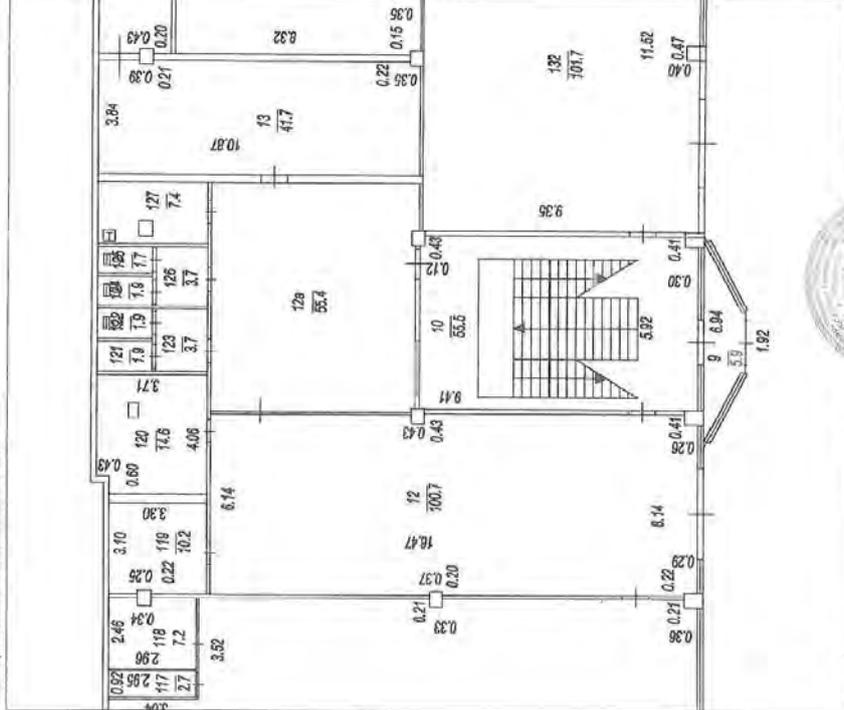
начальник отдела
 (полное наименование должности)
 М.А. Харисова
 (подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер: 02:55:02031:1:229
 Инвентарный номер (район присоединенный учетный номер):
 2. План расположения помещений на этаже:



Масштаб 1:
 начальник отдела
 (полное наименование должности)
 М.А. Харисова
 (подпись, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения**

Лист № 1, всего листов 18

Дата: 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер: 02:55:020311:213
 Инвентарный номер (иное 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: 77,8 кв.м.

Адрес (местоположение):	
Субъект Российской Федерации:	респ. Башкортостан
Район:	
Муниципальное образование:	Уфа
Населенный пункт:	Уфа
Улица (проезд, переулок и т.п.):	Ильинская
Тип:	Индустриальное
Назначение:	Индустриальное
Назначение по Индустриальное:	
Номер дома:	7
Номер корпуса:	1
Номер строения:	
Номер помещения (квартиры):	
Иные описание местоположения:	
1.5. Назначение помещения:	нежилое
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположено комната:	
1.8. Номер помещения на поэтажном плане: (24.121-127	
1.9. Предыдущие кадастровые (основные) номера объекта недвижимого имущества:	02:55:020311:120
1.10. Примечание:	

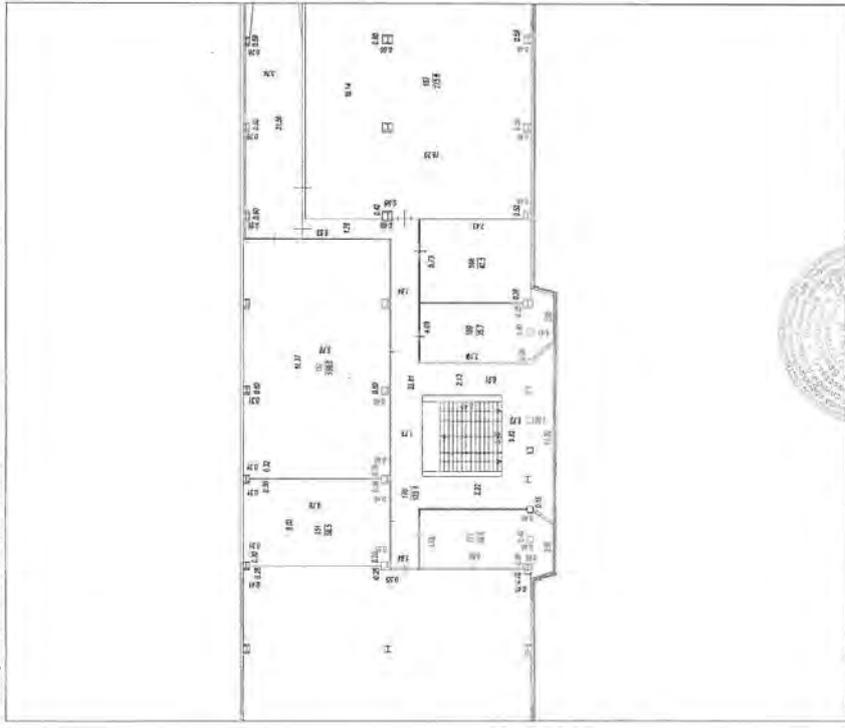
1.11. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан
 (полное наименование организации)
 М.А. Харисова
 (подпись, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения**

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер: 02:55:020311:213
 Инвентарный номер (иное присвоенный учетный номер):
 2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: (иные наименования, дробности)
 М.А. Харисова
 (подпись, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения**

Лист № 1, всего листов 8

Дата: 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер: 02:55:02031:1220
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____
 1. Описание объекта недвижимого имущества _____
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 02:55:02031:118
 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	Наименование	Уфа
Населенный пункт	Тип	_____
Наименование	Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш
Наименование	Наименование	Индустриальное
Номер дома	7	_____
Номер корпуса	1	_____
Номер строения	_____	_____
Литера	_____	_____
Номер помещения (квартиры)	_____	_____

Иные описание местоположения _____
 1.5. Наименение помещения: жилище
 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: _____
 02:55:02031:1:121
 1.10. Примечание: _____

1.11. Физлиц федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральный кадастровый палата
 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике

_____ (наименование организации)
 _____ (инициалы, фамилия)
 _____ (подпись)
 _____ (подпись)
 М.А. Харисова
 (инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения**

Лист № 1, всего листов 2

Дата: 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер: 02:55:02031:1:215
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____
 1. Описание объекта недвижимого имущества _____
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 02:55:02031:1:118
 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	Тип	Г
Наименование	Наименование	Уфа
Населенный пункт	Тип	_____
Наименование	Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш
Наименование	Наименование	Индустриальное
Номер дома	7	_____
Номер корпуса	1	_____
Номер строения	_____	_____
Литера	_____	_____
Номер помещения (квартиры)	_____	_____

Иные описание местоположения _____
 1.5. Наименение помещения: жилище
 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: _____
 02:55:02031:1:121
 1.10. Примечание: _____

1.11. Физлиц федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике

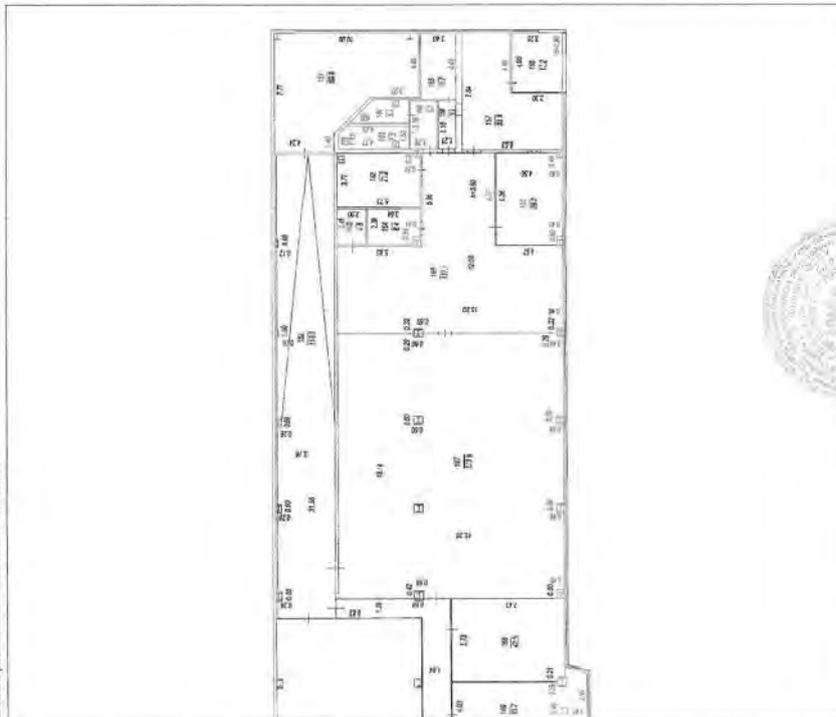
_____ (наименование организации)
 _____ (инициалы, фамилия)
 _____ (подпись)
 _____ (подпись)
 М.А. Харисова
 (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер: 02:55:020311:214
 Инвентарный номер (далее присвоенный учетный номер):
 2. Цели расположения помещения на этаже



Масштаб 1: (далее указывается действительность)
 М.П. (подпись)

М.А. Харисова
 (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

Лист № 1, всего листов 18

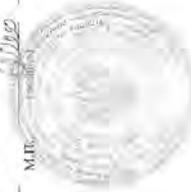
Дата: 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер: 02:55:020311:219
 Инвентарный номер (далее 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	республика Башкортостан
Район	
Муниципальное образование	Тип: _____ Наименование: Уфа
Населенный пункт	Тип: _____ Наименование: _____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип: _____ Наименование: Индустриальное
Номер дома	7
Номер корпуса	1
Номер строения	
Литера	
Номер помещения (квартиры)	
Иное описание местоположения	
1.5. Назначение помещения:	нежилые
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. Предуказанные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	02:55:020311:12
1.10. Примечание:	

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

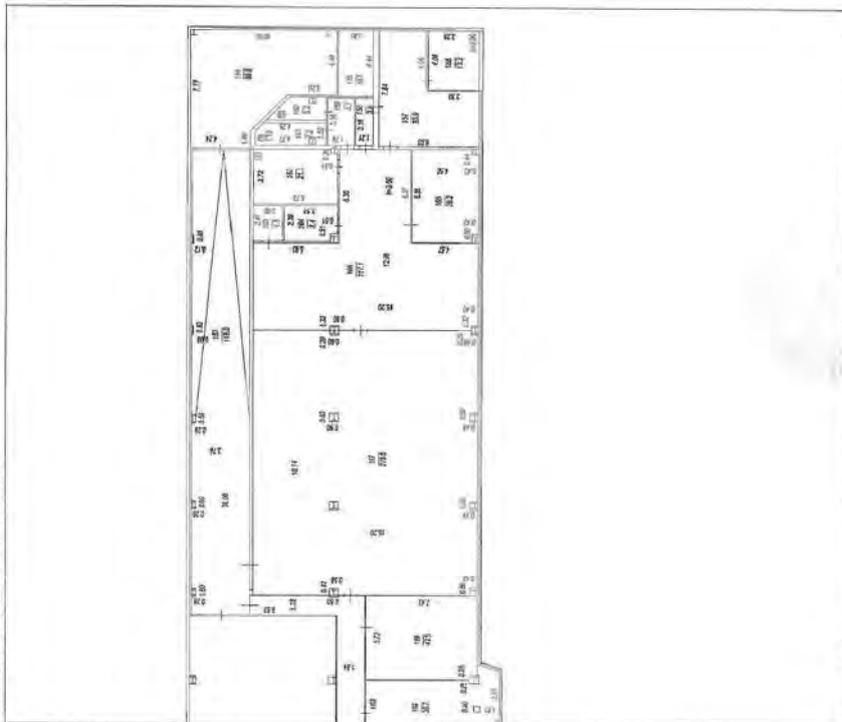
Центральный отдел (далее указывается действительность)
 М.П. (подпись)
 М.А. Харисова
 (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер: 02:55:020311:214
 Инвентарный номер: (далее присвоенный учетный номер)
 2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

ИСПЕЧАТНОК ОТДЕЛА _____ М.П. _____ М. А. Харисова
 (полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата: 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер: 02:55:020311:224
 Инвентарный номер: (далее присвоенный учетный номер)
 1. Описание объекта (цели назначения 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 помещений: 120,2 кв.м.
 1.4.

Адрес (местоположение): _____
 Субъект Российской Федерации: республика Башкортостан
 Район: _____

Муниципальное образование	Тип: Г
Населенный пункт	Наименование: Уфа
Улица (проезд, переулок и т.д.)	Тип: Ш
Наименование	Наименование: Индустриальное
Тип	7
Номер дома	
Номер корпуса	1
Номер строения	
Длитера	
Номер помещения (квартиры)	
Иные 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. Препринятое кадастровое (устовное) номера объекта недвижимого имущества: 02:55:020311:121	
1.10. Примечание:	

1.11. Фидиал Федерального государственного учреждения "Федеральная кадастровая палата
 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике
 Башкортостан

Инициальник отдела _____ М. А. Харисова
 (полное наименование должности) (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

- Кадастровый номер 02:55:020311:223
 Инвентарный номер (далее привязанный 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): _____

Адрес (местоположение):	респ. Башкортостан
Субъект Российской Федерации:	Район
Муниципальное образование:	Тип: _____
Наименование:	Наименование: Уфа
Тип:	Тип: _____
Наименование:	Наименование: _____
Улния (проспект, переулок и т.д.):	Тип: _____
Наименование:	Наименование: Индустриальное
Номер дома:	7
Номер корпуса:	1
Номер строения:	_____
Литера:	_____
Номер помещения (квартиры):	_____
Иное описание местоположения:	_____
1.5. Назначение помещения:	жилое
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:
 02:55:020311:21
 1.10. Примечание: _____

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

начальник отдела (полное наименование должности) _____ М.П. _____ М. А. Харисова (подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 06 августа 2012 г.

- Кадастровый номер 02:55:020311:214
 Инвентарный номер (далее привязанный 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): _____

Адрес (местоположение):	респ. Башкортостан
Субъект Российской Федерации:	Район
Муниципальное образование:	Тип: _____
Наименование:	Наименование: Уфа
Тип:	Тип: _____
Наименование:	Наименование: _____
Улния (проспект, переулок и т.д.):	Тип: _____
Наименование:	Наименование: Индустриальное
Номер дома:	7
Номер корпуса:	1
Номер строения:	_____
Литера:	_____
Номер помещения (квартиры):	_____
Иное описание местоположения:	_____
1.5. Назначение помещения:	жилое
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. Филiaal федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан

начальник отдела (полное наименование должности) _____ М.П. _____ М. А. Харисова (подпись, фамилия)



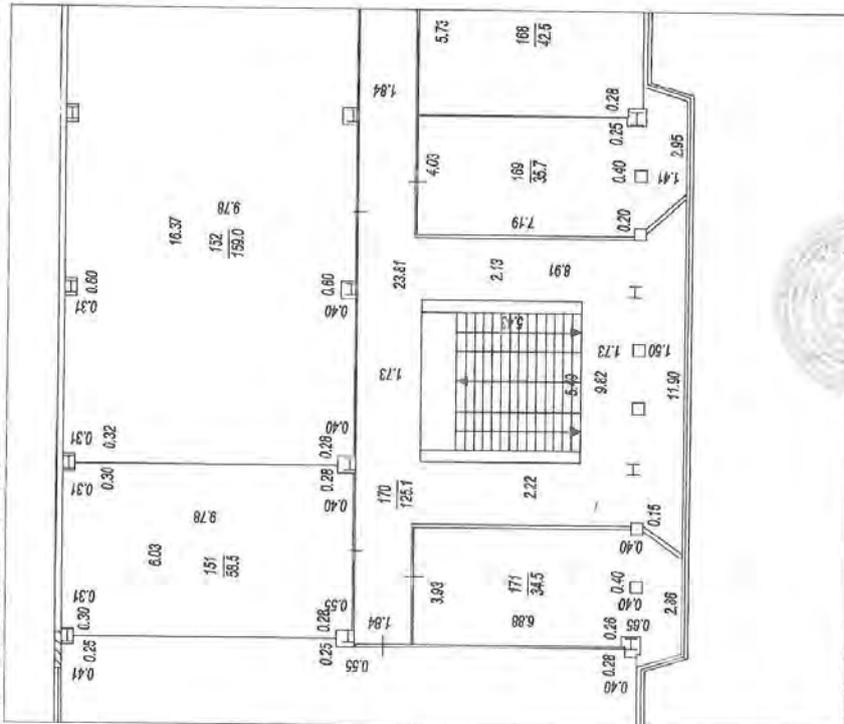
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:02031:121

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

2. План расположения помещений на этаже



Масштаб 1:

начальник отдела
 (полное наименование должности)

М. А. Харисова
 (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата: 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:02031:1218

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:02031:118

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	Т/п
Наименование	Уфа
Тип	
Населенный пункт	Навошине
Тип	ш
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Наименование Индустриальное
Наименование	7
Тип	
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	1
Цитера	
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: 51	
1.9. Присвоенные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	
1.10. Примечание:	

1.11. Формой федерального государственного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан

начальник отдела
 (полное наименование должности)

М. А. Харисова
 (подпись, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения**

Лист № 1, всего листов 2

Дата: 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:02031:1:221
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____
 1. Описание объекта недвижимого имущества
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:02031:1:118
 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 республика Башкортостан

Район	_____
Муниципальное образование	_____
Наименование	Уфа
Тип	_____
Населенный пункт	_____
Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	_____
Тип	ш
Наименование	Индустримальное
Номер дома	_____
Номер корпуса	7
Номер строения	1
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. Предустановленные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 02:55:02031:1:221
 1.10. Примечание: _____

1.1. Фирма федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан
 (полное наименование должности) _____
 (подпись) _____
 (инициалы, фамилия) М. А. Харисова



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения**

Лист № 1, всего листов 18

Дата: 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:02031:1:222
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____
 1. Описание объекта недвижимого имущества
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:02031:1:118
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2
 1.3. Общая площадь помещения: 620,1 кв.м
 1.4. _____

Адрес (местоположение): _____
 Субъект Российской Федерации республика Башкортостан

Район	_____
Муниципальное образование	_____
Наименование	Уфа
Тип	_____
Населенный пункт	_____
Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	_____
Тип	ш
Наименование	Индустримальное
Номер дома	_____
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. Предустановленные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 02:55:02031:1:221
 1.10. Примечание: _____

1.1. Фирма федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан
 (полное наименование должности) _____
 (подпись) _____
 (инициалы, фамилия) М. А. Харисова



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:216
 Инвентарный номер (далее 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: республика Башкортостан
 Район: _____
 Муниципальное образование: _____
 Название: г. Уфа
 Населенный пункт: _____
 Тип: _____
 Название: _____
 Тип: _____
 Название: Индустриальное
 Улица (проспект, переулок и т.д.): _____
 Тип: _____
 Название: Индустриальное
 Номер дома: 7
 Номер корпуса: 1
 Номер строения: _____
 Литера: _____
 Номер помещения (квартиры): _____
 Иное описание местоположения: _____
 1.5. Название 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. Филiaal федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан
 (наименование органа государственной власти)
 Башкортостан
 М. А. Харисова
 (подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

Лист № 1, всего листов 13

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:217
 Инвентарный номер (далее 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: республика Башкортостан
 Район: _____
 Муниципальное образование: _____
 Название: г. Уфа
 Населенный пункт: _____
 Тип: _____
 Название: _____
 Тип: _____
 Название: Индустриальное
 Улица (проспект, переулок и т.д.): _____
 Тип: _____
 Название: Индустриальное
 Номер дома: 7
 Номер корпуса: 1
 Номер строения: _____
 Литера: _____
 Номер помещения (квартиры): _____
 Иное описание местоположения: _____
 1.5. Название 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. Филiaal федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан
 (наименование органа государственной власти)
 Башкортостан
 М. А. Харисова
 (подпись, фамилия)



Имя участника общей собственности согласно записи Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:

не зарегистрировано



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 ВО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 21.08.2015
 Документ-основание: Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-0772015
 Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о котором устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
 Вид права: Общая долевая собственность
 Кадастровый(ые) номер(ы): 02:55:02031:230
 Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 110,1 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 21, 21а, 21б, 21в, 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 № 02-04/101-04/2015/052/2015-35842

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

02-04/101-04/2015/052/2015-35842

Бикмеева Э. З.



Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Бикмеева Э. З.

СВ 0262727

ВХ № 27/27 27 АВГ 2015

Иная участником обремененности собственности согласно записи Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:

не зарегистрировано



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 паевой 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 депозитов владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Община долевого собственности.

Квартальный(узелный) 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, Казинковский 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.

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Бикмеева Э. З.

ВХ. № 163 27 АВГ 2015

СВ 0262726

Имея участника общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:

не зарегистрировано



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 №ДК-УИ1-07/2015
 Субъект (объекта) права: Выделены инвестиционных пав. - Закрытый пивецый инвестиционный фонд первичности "Уральская движимость 1" данные о источях устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пав в реестре владельцев инвестиционных пав и счетов лено владельцев инвестиционных пав.

Вид права: Общая долевая собственность.
 Кадастровый(условный) номер: 02:55:02/0311:233
 Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 77,6 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 126, 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 № 02-04/01-04/2015/052/2015-3587/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/01-04/2015/052/2015-3587/2

Бикешева Э. З.



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Бикешева Э. З.



Вх. № 465 27 АВГ 2015

СВ 0262728

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

не зарегистрировано



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

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 01.08.2015 №ДС-УН1-07/2015
 Субъект (объекты) права: Владения инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1"» данные о которых устанавливаются на основании данных выданных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность.
 Кадастровый(условный) номер: 02:55:0203|1:213
 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 № 02-04/101-04/2015/052/2015-3531/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

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

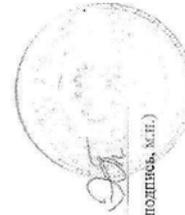
Бикмеева Э. Э.



Бикмеева Э. Э.

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)



Вх.№ 299 27 АВГ 2015

СВ 0262713

Имя участника общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:

не зарегистрировано



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-УИ1-07/2015
 Субъект (объекта) права: Владения инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" - дивиденд о которых устанавливается на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общедолевая собственность

Кадастровый(участковый) номер: 02-55/020311215

Объект права: помещение, назначение: 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 № 02-04/10 -04/2015/052/2015-3541/2

Государственный регистратор

Римасеева Э.З.

(подпись, м.п.)

02-04/10-04/2015/052/2015-3541/2



Государственный регистратор

Римасеева Э.З.

(подпись, м.п.)



Вх.№ 227 27 АВГ 2015

СВ 0262715

Иные участки обременены собственными залогами Единого государственного реестра права по состоянию на 21.08.2015:

не зарегистрировано



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 01.08.2015 №ДК-УП-072/2015
 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" паевой о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав.
 Вид права: Общая долевая собственность
 Кадастровый(бухгалтерский) 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
 Сумма/стоимость отчуждения (обременения) права: денежное управление
 О том в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ¹²¹ с августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/55682/2

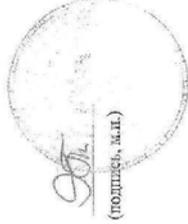


Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

02-04/101-04/2015/55682/2

Билюева Э. З.



Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Билюева Э. З.

ВХ.№ 23 27 АВГ 2015

СВ 0262721

Иные участники общей собственности согласно заявке Единого государственного реестра прав не состоило на 21.08.2015:

не зарегистрировано



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

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
 СУПРАВЛЕНИЕ 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: Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд неликвидности "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав.

Вид права: Общая долевая собственность.

Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311219

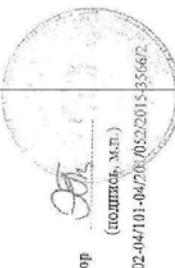
Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь: 273,6 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 167, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1

Существование отграничения (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 № 02-04/01-01/01/2015/0522015-35566/2

Государственный регистратор

Бикмеева Э. З.



(подпись, М.П.)

02-04/01-04/2015/0522015-35566/2



(подпись, М.П.)

Бикмеева Э. З.

Государственный регистратор

ВХ.№ 27 АВГ 2015

СВ 0262720

Идентификация общей собственности согласно записи Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:

не зарегистрировано



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

Документ-основание: Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых опубликованы на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:02031:224

Объект права: помещение, назначение: жилое, 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

Супруги(и)е отражен(ны) права: дежирительное управление

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

Государственный регистратор

Бикменова Э.З.



(подпись, М.П.)

Государственный регистратор

Бикменова Э.З.



(подпись, М.П.)

Вх. № 164 27 АВГ 2015

СВ 0262725

Имя участника общей собственности согласно заявкам Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:

не зарегистрировано



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: Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" дашлея о котрых устанавливаются на основании данных липсовых счетов владельца инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депозитов владельца инвестиционных прав.

Вид права: Обная долевая собственность
 Кадастровый(указный) 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 № 02-04/101-04/2015/052/2015-3835/2



Государственный регистратор
 (подпись, и.п.)
 02-04/101-04/2015/052/2015-3835/2

Бычкова Э. З.



Государственный регистратор
 (подпись, и.п.)

Бычкова Э. З.

ВХ № 252 / 27 АВГ 2015

СВ 0262714

Иные участники общей собственности описанного земельного участка государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:

не зарегистрировано



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: Владельца инвестиционных паев - Закрытый паевой 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.

Квартал(ы)(условный) номер: 02-55:020311:223

Объект права: помещение, назначение: лекционное, площадь 139 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 № 02-04/101/052/2015-35772

Государственный регистратор

(подпись, и.п.п.)

Бизиева Э. З.



02-04/101-04/2015/052/2015-35772

Государственный регистратор

(подпись, и.п.п.)

Бизиева Э. З.



СВ 0262724

ВХ.№ 267 27 АВГ 2015

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

не зарегистрировано



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 паяв - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов депозитария инвестационных паяв.

Вид права: Общая долевая собственность
 Государственный(условный) номер: 02-55-02/03/11:218
 Объект права: Помещение, нежилое, общая площадь 58,5 кв.м. этаж 2, номера на поэтажном плане 131, адрес (местонахождение): объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Капитанский 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



Бякешева Э. З.

(подпись, и.п.)

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

Государственный регистратор



Бякешева Э. З.

(подпись, и.п.)

ВХ.№ 2015 27 АВГ 2015

СВ 0262718

Данные участка общей собственности согласны записью Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:

не зарегистрировано



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

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН,
 СУПРАВЛЕНИЕ 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: Владение, инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депозитов владельцев инвестиционных прав.
 Вид права: Общая долевая собственность.
 Квартальный(условный) номер: 02:55:020311:221
 Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 34,5 кв.м., этаж: 2, номера на почтовом ящике: 171, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустримальное 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 "ЕГРП" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-35692

Государственный регистратор
 (подпись, м.п.)
 02-04/101-04/2015/052/2015-35692

Государственный регистратор
 (подпись, м.п.)
 Бикмеева Э. З.

ВХ.№ 129 27 АВГ 2015

СВ 0262722

Имеем участника общей собственности согласен заложить принадлежащее ему государственного реестра права по состоянию на 21.08.2015:

но зарегистрировано



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-УН1-47/2015
 Субъект (субъекты) права: Владычные инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных сведений владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев.
 Вид права: Община долевая собственность
 Кадастровый(условный) номер: 02:55:02/031/222
 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 № 02-04/101-04/2015/052/2015-3572/2

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

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

Бикмеева Э. З.



Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Бикмеева Э. З.



Вх. № 260 27 АВГ 2015

СВ 0262723

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

не зарегистрировано



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 (объекта) права: Выделены инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд независимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав.

Вид права: Общая долевая собственность
 Кадастровый(участковый) номер: 02:55:020311:216
 Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 122,7 кв.м., этаж: 2, помера на поэтажном плане: 135-139, адрес (местонахождение): объект: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительно управление
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-35492



Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

02-04/101-04/2015/052/2015-35-072

Бикмеза Э. З.



Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Бикмеза Э. З.

Вх. № 27 АВГ 2015

СВ 0262716

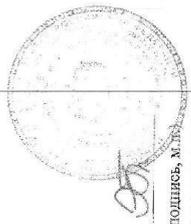


МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 (РОСРЕЕСТР)
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

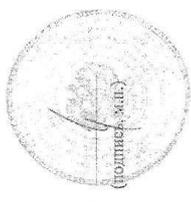
СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 21.08.2015
 Документ-основания: Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДК-УН1-07/2015
 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных листов - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" - листы о которых устанавливаются на основании данных листов владельцев инвестиционных листов в реестре владельцев инвестиционных листов и счетов депо владельцев инвестиционных листов.
 Вид права: Обшир долевой собственности
 Кадастровый(участковый) номер: 02:55:02:0311:217
 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 от ограничения (обременения) права: доверительное управление
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-3560/2

Имя участника общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:
 не зарегистрировано



Государственный регистратор
 Биюева Э.З.
 (подпись, м.п.)
 02-04/101-04/2015/052/2015-3560/2



Государственный регистратор
 Муштагулина Д.Х.

ВХ. № 222 27 АВГ 2015

СВ 0262174

11.4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и оценочной компании





**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»

**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.	
	<p>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.</p> <p>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.</p>	
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:
Страхование 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 30101810400000000225 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.
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Руть» 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 судебных и иных расходов 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 одновременного 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 Страхователю 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: <ul style="list-style-type: none"> 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	<p>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.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <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> <p>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.</p>	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 «Руть»»	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								
									



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

119 (Сто девятнадцать) листов

«25» марта 2019 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Г.А. Фомичев

