



Центр Финансовых  
Консультаций

# **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ** **№ 12-О/2021**

**от 27 сентября 2021 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 27 сентября 2021 года**

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

*Исполнитель:* ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

Москва, 2021 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»**  
105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12, тел. (905) 500-99-71,  
e-mail: [info@cfc-rus.com](mailto:info@cfc-rus.com)

---

Генеральному директору  
ООО УК «Надежное управление»  
г-же Корольковой И.И.

**Уважаемая Ирина Ивановна!**

В соответствии с Договором № УН2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010 г. и Приложением 72-УН1/87к-101к-20 от 27.09.2021 г. 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 27 сентября 2021 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.

27.09.2021 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>8</b>
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
<b>2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>17</b>
2.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ .....	17
2.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УФЫ .....	21
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>24</b>
3.1. ОПИСАНИЕ ГОРОДА УФЫ И КАЛИНИНСКОГО РАЙОНА ГОРОДА УФЫ .....	24
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
<b>4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>27</b>
<b>5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ .....</b>	<b>28</b>
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ .....	28
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	30
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	31
<b>6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....</b>	<b>33</b>
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	33
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	33
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	46
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>47</b>
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.....	51
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА.....	51
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.....	51
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	51
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	51
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ.....	52
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА .....	52
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ .....	52
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	52
<b>9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>53</b>
<b>10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>56</b>
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>57</b>
11.1. ФОТОФИКСАЦИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	57
11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	58

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	<p>Право собственности на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- помещение, расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:217;</li> <li>- помещение, расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:216;</li> <li>- помещение, расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, общей площадью – 629,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 144-150, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:222;</li> <li>- помещение, расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, общей площадью – 34,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 171, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:221;</li> <li>- помещение, расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:218;</li> <li>- помещение, расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:223;</li> <li>- помещение, расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, общей площадью – 118 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 153, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:214;</li> <li>- помещение, расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:224;</li> <li>- помещение, расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, общей площадью – 273,6 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 167, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:219;</li> <li>- помещение, расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, общей площадью – 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном</li> </ul>

	<p>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>
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
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	23 955 480 (Двадцать три миллиона девятьсот пятьдесят пять тысяч четыреста восемьдесят) рублей
Доходный подход	Не применялся

*Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки подхода по состоянию на 27 сентября 2021 года, с учетом округления составляет:*

***23 955 480 (Двадцать три миллиона девятьсот пятьдесят пять тысяч четыреста восемьдесят) рублей, в том числе:***

№п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная 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	<b>508 740</b>

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	1 496 940
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	7 675 020
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	420 900
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	713 700
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	1 939 800
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	649 000
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	3 906 440
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	3 337 920
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	518 500
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	435 540
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,	688 050

	назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:213	
13	<b>помещение</b> , расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1</b> , 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	<b>721 680</b>
14	<b>помещение</b> , расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1</b> , общей площадью – 61,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 9,10, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:229	<b>337 700</b>
15	<b>помещение</b> , расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1</b> , 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	<b>605 550</b>

Генеральный директор  
 ООО «ЦФК «Русь»»



Фомичев Г.А.

Оценщик

Фомичев Г.А.

Дата составления Отчета об оценке – 27 сентября 2021 года.

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основание для оценки

Договор № УН2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010 г. и Приложение № 72-УН1/87к-101к-20 от 27.09.2021 г. к данному договору, заключенные между ООО «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 40701 810 2 2021 0000003

в ПАО «МТС-Банк»

к/с 30101810600000000232

БИК 044525232 ОГРН 1077759414281 зарегистрировано 24.08.2007

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

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Фомичев Геннадий Алексеевич
<b>Место нахождения оценщика</b>	РФ, 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д.9/12, офис 303
<b>Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации</b>	Профессиональный оценщик Фомичев Геннадий Алексеевич, являющийся действительным членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» и включенный в реестр оценщиков 27.03.2013г. за регистрационным № 1115;
<b>Сведения о квалификации оценщика</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 016420-01 от 18 января 2019 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика Фомичева Геннадия Алексеевича застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № №0991R/776/20058/21, выданный АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса с 17.03.2021 г. по 16.03.2022 г.
<b>Стаж работы оценщика в оценочной деятельности</b>	Фомичев Г.А. – 11 лет
<b>Степень участия в проекте</b>	Фомичев Геннадий Алексеевич – оценщик
<b>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»</b>	Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора
<b>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью



<b>Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор</b>
<b>Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»</b>
<b>Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на постоянной основе</b>
<b>2 (Два)</b>
<b>ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН</b>
<b>ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.</b>
<b>ИНН/КПП Исполнителя</b>
<b>77018144650/770101001</b>
<b>Местонахождение Исполнителя</b>
<b>Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12</b>
<b>Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12</b>
<b>Банковские реквизиты Исполнителя</b>
<b>р/с 40702810500000004022</b>
<b>в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232</b>
<b>БИК 044525232</b>

Другие оценщики к выполнению данного отчета не привлекались.

#### **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***

27 сентября 2021 года

### ***1.6. Дата осмотра объекта оценки***

27 сентября 2021 года

### ***1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке***

Отчет об оценке № 12-О/2021 от 27 сентября 2021 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 саморегулируемой организации Союз оценщиков «Сибирь».
- 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".

### **1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки**

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

Право собственности подтверждено:

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

### **1.10. Основные принципы проведения работ**

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

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьей стороной выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка проведена, и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также нормативными документами в области оценочной деятельности;

- Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценщик имел всю необходимую информацию для того, чтобы обоснованно применять классические подходы для оценки недвижимого имущества.

### ***1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения***

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

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

долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу, входящему в состав объекта оценки. Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования представителей Заказчика.

- Справедливая стоимость объекта оценки рассчитана с налогом и без налога на добавленную стоимость (НДС).

### **1.12. Цель оценки**

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

### **1.13. Задание на оценку**

<p>Объект оценки</p>	<p>Право собственности на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>помещение</b>, расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:217;</li> <li>- <b>помещение</b>, расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:216;</li> <li>- <b>помещение</b>, расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, общей площадью – 629,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 144-150, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:222;</li> <li>- <b>помещение</b>, расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, общей площадью – 34,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 171, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:221;</li> <li>- <b>помещение</b>, расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:218;</li> <li>- <b>помещение</b>, расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:223;</li> <li>- <b>помещение</b>, расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, общей площадью – 118 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 153, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:214;</li> </ul>
----------------------	---

	<p>- помещение, расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:224;</p> <p>- помещение, расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, общей площадью – 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: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, 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: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, 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: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, 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: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, 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: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, 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: <b>Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1</b>, 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)	“27” сентября 2021 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщиков	Фомичев Геннадий Алексеевич
Срок проведения оценки	3 рабочих дня
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Стороны соглашаются о следующих допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка:</li> <li>- При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке.</li> <li>- Состояние объекта оценки Исполнитель определяет на основании фотофиксации объектов оценки предоставленной Заказчиком оценки.</li> <li>- 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.</li> <li>- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>

#### 1.14. Вид определяемой стоимости<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> См. ФСО 13

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.

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

### ***1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком***

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



## 2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

#### *Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта в 2021 г.*

В феврале 2021 г. инфляция составила 3,2 %, что соответствует прогнозному значению. Восстановление потребительского спроса в условиях снятия карантинных ограничений вызвало естественный, но умеренный рост цен в непродовольственном сегменте. Кроме того, сыграл роль статистический эффект низкой базы июня прошлого года, когда темпы роста потребительских цен заметно снизились из-за аномальной для июня дефляции в сегменте плодоовощной продукции. Рост цен по отношению к предыдущему месяцу в феврале 2021 г. составил

0,22% м/м после 0,27% м/м в мае, с исключением сезонного фактора – 0,26% м/м SA1 (0,17% м/м SA в мае).

Благодаря поступлению на рынок нового урожая, а также стабильной динамике курса рубля второй месяц подряд наблюдается умеренное снижение цен на плодоовощную продукцию (где -0,34% м/м в июне после - 0,37% м/м в мае).

Темп роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции сохранился на уровне прошлого месяца (0,2 % м/м). При этом цены на отдельные товары, которые росли повышенными темпами в марте–апреле (яйца, сахар), в июне снижались.

Непродовольственная инфляция в июне несколько ускорилась (до 0,34 % м/м после 0,25 % м/м в мае, с исключением сезонного фактора

– до 0,36 % м/м SA после 0,25 % м/м SA месяцем ранее).

Умеренное ускорение роста цен в июне (с исключением сезонности) наблюдалось по основным потребительским товарам не первой необходимости, для которых ранее действовали ограничения в период самоизоляции, – одежда и обувь, мебель, парфюмерно-косметические товары и др. В условиях снятия ограничений на передвижение населения. Рост цен на продовольственные товары в июне оставался умеренным (0,2 % м/м, как и в мае). в большинстве регионов также возобновился рост цен на автомобильный бензин после двух месяцев отрицательной динамики.

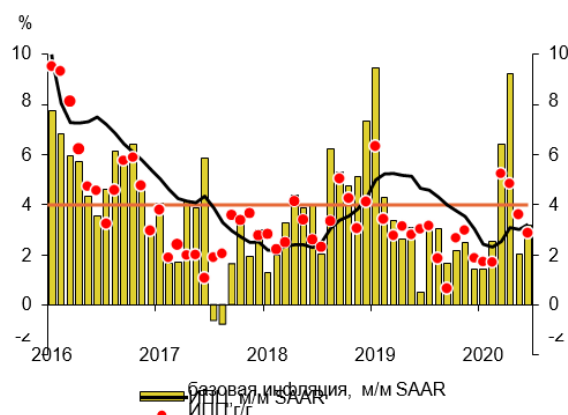
Рост цен на потребительские услуги в июне резко замедлился (до 0,1 % м/м после 0,5 % м/м в мае, с исключением сезонного фактора – 0,1% м/м SA и 0,3% м/м SA соответственно).

В феврале проявился сезонный рост цен на санаторно-оздоровительные и гостиничные услуги, при этом в условиях остаточных ограничений, связанных с противодействием распространению новой коронавирусной инфекции, он был менее выраженным, чем это характерно для начала туристического сезона. Кроме того, в июне снизились цены на услуги воздушного транспорта.

Монетарная инфляция<sup>2</sup> – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в июне продолжила снижаться, второй месяц подряд сохраняясь ниже целевого ориентира Банка России (2,9 % м/м SAAR3 в июне после 3,6% м/м SAAR в мае и 4,8 % м/м SAAR в апреле).

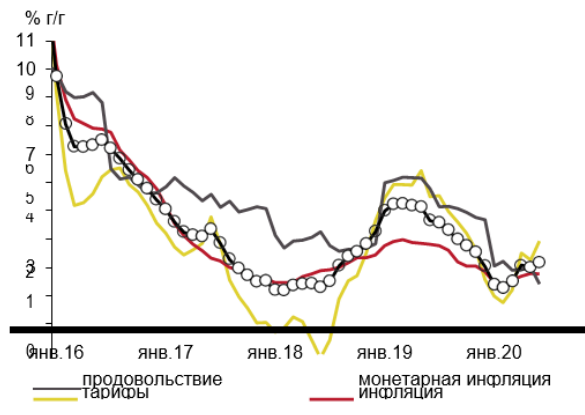
В июле на годовые темпы инфляции будет оказывать влияние ежегодная индексация услуг ЖКХ. Вместе с тем совокупная индексация в целом за год сохранена на уровне 2019 года. По оперативным данным на 6 июля, рост потребительских цен оценивается на уровне 3,3% г/г. По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики и благоприятной ситуации на рынке плодоовощной продукции, темпы инфляции в июле ожидаются на уровне 0,3–0,4% м/м, что соответствует диапазону 3,3–3,4% г/г.

**Рис. 1. Монетарная инфляция продолжила замедляться**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Годовая инфляция возобновила ускорение**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 1. Индикаторы инфляции**

	июн.20	май.20	апр.20	мар.20	фев.20	2019	2018
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	3,0	3,1	2,5	2,3	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,8	0,6	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,7	0,5	0,2	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,3	3,5	2,2	1,8	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	1,7	1,0	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,0	1,4	0,8	0,3	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,8	2,8	2,5	2,3	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,4	0,5	0,0	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,5	0,5	0,1	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	3,0	2,9	3,0	3,0	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,5	0,1	0,1	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,3	0,2	0,3	0,3	-	-

Настройка конкретных мер социально-экономической политики на период 2020-2024 годов происходила с учетом необходимости достижения национальных целей развития и выполнения других приоритетных задач, поставленных в Указе Президента РФ № 204.

**Приоритеты социально-экономического развития на период до 2024 года сосредоточены на развитии человеческого капитала и улучшении качества жизни.** Достижение поставленных задач невозможно без выхода на высокие и устойчивые темпы экономического роста, что требует расширения потенциала экономики. Поставленные цели достижимы исключительно на базе инвестиционно-ориентированной модели экономического роста<sup>1</sup>, сопровождающейся увеличением потребительских расходов на базе роста доходов, а не потребительского кредита.

Реализация национальных проектов и ряда других запущенных к настоящему времени проектов (например, ДПМ) направлены на решение этой задачи. Дополнительными факторами ускорения инвестиционной активности станут меры, включённые в план мер по повышению потенциала экономического роста, который Минэкономразвития подготовило по поручению Президента. В ближайшее время он будет рассмотрен в Правительстве. В базовый сценарий социально-экономического развития заложена успешная реализация ряда структурных мер.

### **Модель экономического развития 2020-2024: базовый сценарий**

**После замедления экономического роста в 1П19 прогнозируется, что темп роста ВВП во втором полугодии выйдет на уровень 1,5-2,0 % г/г под воздействием «догоняющего» роста бюджетных расходов (преимущественно инвестиционного характера), а также постепенного смягчения денежно-кредитных условий.**

**В 2020 году прогнозируется, что темп роста ВВП сохранится на уровне 1,7 %.** При этом ожидается замедление темпов роста потребительского спроса (до 0,6 % в 2020 году после 1,0 % в 2019 году) под воздействием торможения роста потребительских кредитов. В то же время негативный вклад указанного фактора будет только отчасти компенсирован ростом других видов кредита и снижением нормы сбережений по другим каналам, а также постепенным ускорением темпов роста реальных располагаемых доходов населения. Одновременно в 2021 году ожидается ускорение темпов роста инвестиций в основной капитал с учетом реализации структурных реформ и развертывания инвестиционных проектов с участием государства.

**В 2021-2024 годах прогнозируется ускорение темпа роста ВВП до уровня около 3 % г/г,** основанное на опережающем росте инвестиций в основной капитал, повышении конкурентоспособности российской экономики и реализации внешнеэкономического потенциала. Основу для ускорения экономического роста должна создать реализация структурных реформ (см. раздел «меры по повышению потенциала экономического роста»), а также изменение фазы и структуры кредитного цикла.

Как показывают результаты модели, оцененной на панели стран, улучшение так называемых институциональных характеристик (таких как качество регулирования, качество инфраструктуры, доступность новейших технологий) могут повысить потенциальные темпы роста экономики в среднем на 1,5 п.п. в среднем в год в течение последующих 6 лет.

В отраслевом разрезе драйверами экономического роста станут экспортноориентированные отрасли обрабатывающей промышленности (такие как химический комплекс, пищевая промышленность, машиностроение), строительный (в том числе строительных материалов) и транспортный секторы, а также сектора недвижимости профессиональных услуг.

**Ключевыми факторами, без которых невозможен рост инвестиционной активности, являются следующие:**

- ✓ снятие административных барьеров для роста и развития (реализация «регуляторной гильотины», эффективная работа механизма трансформации делового климата, настройка отраслевого регулирования);
- ✓ активное внедрение механизма инвестиционной налоговой льготы и увеличение объемов инвестиционной активности региональных бюджетов при поддержке федерального центра;
- ✓ увеличение долгосрочных инвестиций (с помощью запуска института индивидуального пенсионного капитала, а также развития инструментов коллективного инвестирования);
- ✓ рост корпоративного и ипотечного кредитных портфелей (за счет донстройке банковского регулирования, активного использования «фабрики проектного финансирования»; программ льготного кредитования малого и среднего бизнеса, а также изменение структуры кредитного предложения).

**Ключевыми рисками** для базового сценария прогноза являются (1) глобальная рецессия, (2) неконтролируемое развитие кредитного цикла, (3) пробуксовка структурных реформ.

Источник: <http://economy.gov.ru/material/file/b90a44748de90be36f35d0e007b7fc15/190826>

**Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости.**

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Инвестиции	Рост инвестиций, приток капитала в экономику – рост стоимости недвижимости, снижение объема инвестиций, отток капитала – стагнация или падение стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости предложения – рост стоимости
Разрешение на застройку, объемы строительства	Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Источник: составлено Оценщиком

### Рынок коммерческой недвижимости общая ситуация

2020 год принес немало испытаний рынку коммерческой недвижимости. Сегодня, когда почти все ограничения, связанные с распространением коронавирусной инфекции, сняты, стали заметны последствия вынужденного простоя. Во время серии бизнес-бранчей ИД «Коммерсантъ» для девелоперов его участники обсудили различные аспекты новой реальности рынка и попытались ответить на вопросы, какое будущее ждет офисный рынок, останутся ли склады островком стабильности, как новые требования отразились на спросе и предложениях гостиниц и апартаментов, какие инвестиции в коммерческую недвижимость выбрать и многие другие.

Несмотря на то что рынок недвижимости постепенно привыкает к новым реалиям, кризис, вызванный пандемией COVID-19, еще не преодолен. Наиболее уверенно сегодня чувствует себя тот, кто научился адаптироваться под меняющиеся условия и запросы аудитории и создал для себя хорошие возможности для работы онлайн и на удаленном режиме. Адаптивность действительно стала одним из главных преимуществ рынка коммерческой недвижимости,

отметил модератор, ведущий «Коммерсантъ FM» Рамаз Чиаурели. К сожалению, воспользоваться этой способностью удалось лишь некоторым сегментам данной отрасли российской экономики.

**Ключевыми факторами, без которых невозможен рост инвестиционной активности, являются следующие:**

- ✓ снятие административных барьеров для роста и развития (реализация «регуляторной гильотины», эффективная работа механизма трансформации делового климата, настройка отраслевого регулирования);
- ✓ активное внедрение механизма инвестиционной налоговой льготы и увеличение объемов инвестиционной активности региональных бюджетов при поддержке федерального центра;
- ✓ увеличение долгосрочных инвестиций (с помощью запуска института индивидуального пенсионного капитала, а также развития инструментов коллективного инвестирования);
- ✓ рост корпоративного и ипотечного кредитных портфелей (за счет донстройки банковского регулирования, активного использования «фабрики проектного финансирования»; программ льготного кредитования малого и среднего бизнеса, а также изменение структуры кредитного предложения).

**Ключевыми рисками** для базового сценария прогноза являются (1) глобальная рецессия, (2) неконтролируемое развитие кредитного цикла, (3) пробуксовка структурных реформ.

Источник: <http://economy.gov.ru/material/file/b90a44748de90be36f35d0e007b7fc15/190826>

## ***2.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости Уфы***

### ***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.

### Продажа коммерческой недвижимости.

Продолжается тенденция 2020 года по избавлению от избыточных активов, и «переключивание» в более перспективные объекты или новый жилой фонд. Но проблема новых строящихся объектов, которыми теоретически должен пополняться фонд коммерческой недвижимости, в том, что предлагаемые площади либо большие для покупки под конкретные виды бизнеса, либо имеют специфику планировки вглубь здания, что неудобно при необходимой площади до 100 кв.м. При этом мелкая разбивка предлагается уже в продажах первичными инвесторами. Вторая категория собственников не склонна к быстрой продаже, продолжая извлекать доход от аренды. Высокая стоимость содержания, включающая налоги и коммунальные платежи не дают ценам снижаться в целом.

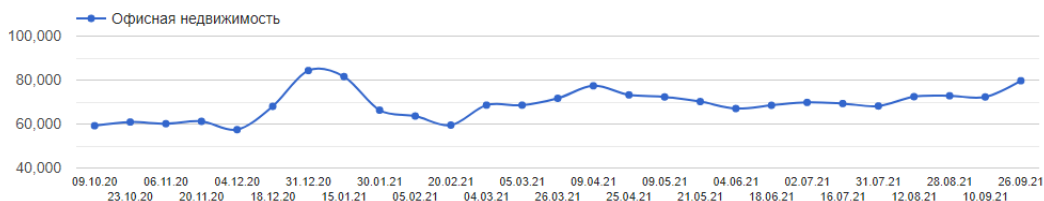
Изменения ожидают сегмент с продолжением развития интернет- торговли и изменением позиционирования и востребованности инфраструктуры в различных районах города, а также с развитием новых жилых районов. Ценовая тенденция сохранится, снижение цен на значимые величины маловероятно. В части новыхстроек скорее повышение.

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. Основные факторы, влияющие на цену – это место, удобство помещения для размещения бизнеса и транспортные потоки вокруг.

### Аренда коммерческой недвижимости.

В выборке из различных источников собрано 2203 объектов, с ценой представлено 80% объектов.

График средних цен по продаже офисов в Республике Башкортостан



Тип недвижимости	Средн. цена м <sup>2</sup>	Изменение с 09.10.2020	Разброс цен	Дата
Офисная недвижимость	79 695 руб.	+ 20 468 руб.	1 300 000 ... 150 000 000 руб. за объект	26.09.21
	72 321 руб.	+ 13 094 руб.	1 577 000 ... 137 002 000 руб. за объект	10.09.21

Общий объем предложения составляет 537 532 кв.м. Средняя цена кв.м. с учетом всех типов находится в диапазоне от 50 до 3400 руб за кв.м. с учетом всех типов, районов и пригородов Уфы

Средняя цена коммерческого объекта в аренду по г. Уфа составляет 873 руб/месяц

Средняя площадь – 244 кв.м.

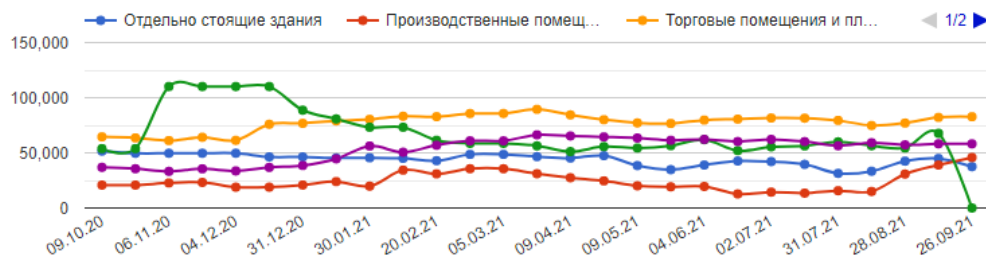
Диапазон площадей помещений составляет от 5 до 10 000 кв.м.

Диапазон стоимости объекта – от 3,5 тыс. руб до 1 млн руб.

Минимальная цена аренды помещения составляет 320 руб. кв. метр (кроме складских) и может варьироваться в зависимости от его размеров, благоустройства и др. Наименьшая площадь помещения - 4 квадратный метр.

Продажа коммерческой недвижимости по классам. Диапазоны ориентировочных цен (руб за кв. м. ) на сентябрь 2021 года по типичным представителям класса торговли.

... и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 26.09.2021)
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	37 505 руб.	- 14 064 руб. За м <sup>2</sup>	827 288 ... 85 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	45 808 руб.	+ 25 048 руб. За м <sup>2</sup>	1 051 880 ... 40 035 900 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м <sup>2</sup> )	82 765 руб.	+ 18 235 руб. За м <sup>2</sup>	1 497 000 ... 185 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (м <sup>2</sup> )	0 руб.	- 53 837 руб. За м <sup>2</sup>	1 500 000 ... 44 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	58 157 руб.	+ 21 302 руб. За м <sup>2</sup>	600 000 ... 70 000 000 руб. за объект

Уфа - столица Башкирии, город-миллионник. Население г. Уфа - 1 120 547 чел. (городское). На сегодняшний день в Уфе функционирует 124 объекта, называющих себя торговыми центрами, однако из них только 16 можно отнести к качественным\* ТЦ.

\* Под качественным торговым центром понимается торговый центр арендопригодной площадью не менее 5 тыс. кв.м с эффективной концепцией, имеющей в своем составе один или несколько крупных якорных арендаторов и торговую галерею, представленную сетевыми международными, федеральными и/или региональными ритейлерами, с благоустроенной прилегающей территорией и достаточной парковкой для посетителей.

- Некоторые из 16 торговых центров не обладают полным набором признаков качественных ТЦ, но очень близки к требуемым показателям, воспринимаются покупателями, как торговые центры и оказывают значительное влияние на формирование покупательских потоков. В связи с этим они были отнесены к «качественным».
- Общая площадь торговых центров Уфы составляет около 845 тыс. кв.м., в том числе арендопригодная около 477 тыс. кв.м. Наиболее крупный торговый центры города - семейный ТЦ Мега (ИКЕА).<sup>2</sup>

Сроки экспозиции и ликвидность в сегменте продаж коммерческой недвижимости  
 Сроки экспозиции на момент настоящего исследования представлены ниже

Сроки экспозиции	Доля
До 3 мес	5%
3 - 9 мес	52%
более 9 мес	43%

Сроки экспозиции и ликвидность в сегменте аренды коммерческой недвижимости на момент настоящего исследования представлены ниже

Сроки экспозиции	Доля
До 3 мес	25%
3 - 9 мес	65%
более 9 мес	10%

<sup>2</sup> <https://ufa.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1>

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.

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. Описание города Уфы и Калининского района города Уфы

**Уфа** - столица Республики Башкортостан, один из крупнейших экономических, культурных, спортивных, научных центров России, важный транспортный узел - только здесь сходятся сразу две трассы федерального значения: М7 «Волга» и М5 «Урал». Жители города называются «уфимцы».

**Численность населения** — 1 106 600 чел. (на 01.01.2014): Уфа – единственный город-миллионник России, где с 2008 года сложился естественный прирост населения.

**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**

Город Уфа расположен в пределах Прибельской равнины в 100 км к западу от передовых хребтов Южного Урала. На этой равнине находится серия выровненных асимметричных узлов субмеридионального простираения, в том числе, Бельско-Уфимская водораздельная равнина. Южную оконечность последней и прилегающих к ней низменных заречных пространств занимает город. Основная часть города расположена на Бельско-Уфимском водоразделе, имеющем вид плато, сильно расчлененного, в долине притоков рек Белой и Уфы. Плато значительно приподнято над окружающими его с трех сторон речными поймами и долинами, вытянуто с юго-запада на северо-восток.

#### **Климат**

Город Уфа расположен в центре Евразийского континента, в южном Предуралье и поэтому на его климат оказывает влияние как суша, так и Атлантический океан. Уфа относится к умеренной климатической зоне с атлантико-континентальным климатом.

В формировании климата города большую роль играют Сибирские антициклоны и циклоническая деятельность на арктических фронтах. Климат достаточно влажный, лето теплое, зима умеренно суровая.

Среднегодовая скорость ветра в Уфе равна 3,3 м/с. Средняя месячная температура самого холодного месяца в городе Уфе – января, - 14, 6 С. Средняя годовая температура воздуха в районе города составляет 2, 5 С.

#### **Часовой пояс**

Уфа находится в часовом поясе «Екатеринбургское время». Смещение относительно UTC составляет +5:00. Относительно московского времени часовой пояс имеет постоянное смещение +2 часа и обозначается в России как MSK+2.

#### **Административно-территориальное деление**

В состав города входит 7 районов: - Демский, Калининский, Кировский, Орджоникидзевский, Советский, Октябрьский, Ленинский, и 24 населенных пункта.

Неофициально Уфа делится на следующие жилые районы и микрорайоны: Аэропорт, Глумилино, Дёма, Затон, Зелёная Роща, Инорс, Молодёжный, Нижегородка, Новостройка, проспект Октября, Сипайлово, Старая Уфа, Центр, Черниковка, Шакша.



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

Территория Калининского района составляет 20,3 кв. км.

На начало 2014 года в районе проживало 199 883 человека.

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

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

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

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

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

В 1956 году стал Калининским районом города Уфы.

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

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

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

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

На территории Калининского района функционирует 12 лечебно-профилактических учреждений.

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

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

В районе расположены:

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

### **3.2. Описание объекта оценки**

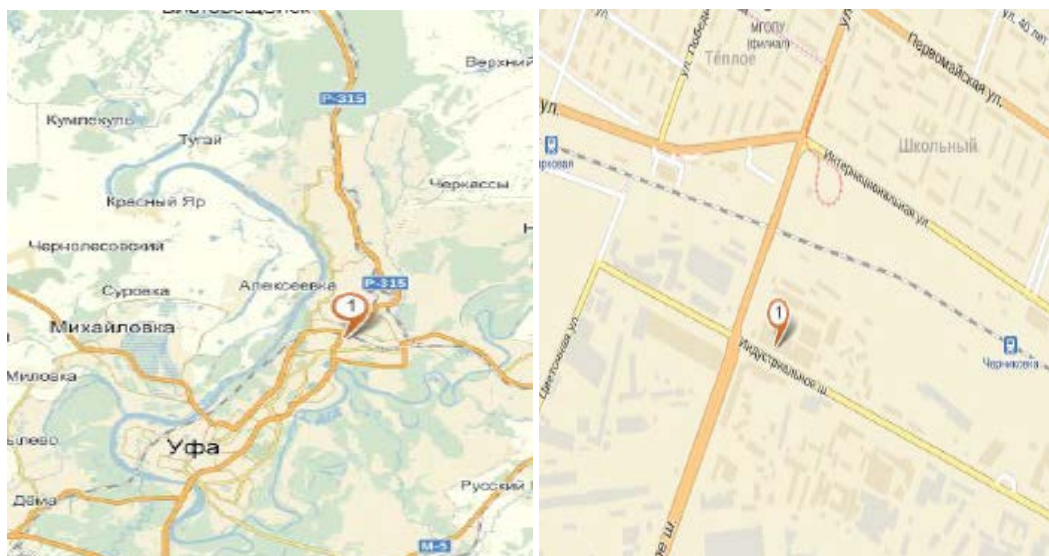
Объектом оценки является право собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1.

Описание помещений представлено в Таблице 3.2.1.

Таблица 3.2.1. Описание оцениваемых помещений

№ п/п	Наименование объекта	Площадь	Назначение
1	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:217;	41,7	Нежилое
2	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:216;	122,7	Нежилое
3	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 629,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 144-150, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:222;	629,1	Нежилое
4	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 34,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 171, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:221;	34,5	Нежилое
5	- помещение, расположенное по адресу: Республика 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
<b>Итого:</b>		<b>2 209,70</b>	



**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 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 ( $C_{21г}$ ):

$$C_{21г} = C_{\text{зем. уч.}} + (C_{\text{ПВС}} - I_0), \text{ где:}$$

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

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

$I_0$  – 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 экспертизы 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:

$$R = I^0 + \Delta + K_d + K_p + K_y, \text{ где:}$$



$I^0$  – безрисковая ставка;

$\Delta$  - норма возврата;

$K_d$  – компенсация за низкую ликвидность;

$K_p$  – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;

$K_y$  – 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 показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи с НДС, руб.	-	3 000 000	8 450 000	18 000 000	6 180 000
Цена за 1 кв. м. с НДС, руб.	-	20 000	25 920	34 020	30 000
Общая площадь, кв. м.	1717,5	150	326	529	206
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Юридические права	Право собственности и с обременением ипотекой	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. Индустриальное шоссе, д.26	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальное шоссе, д.4	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальное шоссе, д.48	г. Уфа, Калининский р-он, мкрн. Черникова ул., Архитектурная д.4
Описание/планировка	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные, складские площади)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещения (Торговая площадь)	Нежилые помещения (Торговая площадь)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)
Состояние объекта	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
Источник информации	-	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/233908785/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/233908785/</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/235394908/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/235394908/</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/224374453/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/224374453/</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/229115611/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/229115611/</a>

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 показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи с НДС, руб.	-	2 520 000	7 000 000	4 500 000	13 000 000
Цена за 1 кв. м. с НДС, руб.	-	10 000	10 448	17 176	17 333
Общая площадь, кв. м.	414,6	252	670	262	750
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные

Назначение	Нежилые помещения (вспомогательные)	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальное шоссе, д.7/1	г. Уфа, Калининский р-он,	г. Уфа, Калининский р-он,	г. Уфа, Калининский р-он,	г. Уфа, Калининский р-он,
Описание/планировка	Нежилые помещения (лестничные марши, заезды, проходы)	ПСН в отдельно стоящем здании	ПСН в отдельно стоящем здании	ПСН в отдельно стоящем здании	ПСН в отдельно стоящем здании
Состояние объекта	Требуется ремонт	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
Источник информации	-	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/204744089/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/204744089/</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/209987469/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/209987469/</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/211805199/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/211805199/</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/204744089/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/204744089/</a>

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи с НДС, руб.	-	400 000	3 000 000	4 500 000	1 300 000
Цена за 1 кв. м. без НДС, руб.	-	7 843	20 000	22 500	19 062
Общая площадь, кв. м.	77,6	51	150	200	68
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилое помещение (санитарно-техническое)	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Юридические права	Обычные	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	г. Уфа, Калининский р-он	г. Уфа, Калининский р-он	г. Уфа, Калининский р-он
Описание/планировка	Нежилое помещение (санитарный узел с входной зоной)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)
Состояние объекта	Требуется ремонт	Хорошее с ремонтом	Требуется ремонт	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
Источник информации	-	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/212023342/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/212023342/</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/233908785/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/233908785/</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/248523758/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/248523758/</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/216563301/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/216563301/</a>

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими 5 способами:

- прямым попадание сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнению, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попаданием сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определяется путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц изменения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой стоимости объекта;
- определение затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

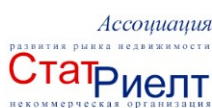
Согласно Федеральному стандарту оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденному приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года «...Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Поправка на дату продажи не делалась, т.к. анализировались сентябрьские (2021 г.) цены предложений сопоставимых объектов.

Ниже приведен обзор примененных поправок к цене каждого из сопоставимых объектов.

### 1. Поправка на площадь

Корректировка на площадь применяется, согласно данным исследований рынка недвижимости Ассоциации СтатРиелт по состоянию на 01.01.2021г. <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>



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

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

назначение	K трем (n)	R <sup>2</sup> 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<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – 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>

## 2. Поправка (скидка) на торг

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на торг. Данная поправка вводилась на основе «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №1,2008 ООО «Научно-практического центра профессиональных оценщиков» под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. Оценщик счел правильным ввести вероятный коэффициент скидки на торг в размере 0,95 к ценам всех аналогов

## 3. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи для всех аналогов взята с коэффициентом 1.

## 4. Поправка на назначение

Данная поправка отражает зависимость стоимости оцениваемого объекта от критерия назначения (жилое или нежилое, торговое, офисное, производственное и т.д.) в сравнении с объектами-аналогами.

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

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов 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.		<b>Здания, построенные до 1992 года</b>			
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.		<b>Здания, построенные после 1991 года</b>			
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

## 5. Поправка на юридические права

Сравнение при применении этой поправки можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправки вводятся при обременении прав продавца залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности.

В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты, выставленные на продажу, предполагают передачу права собственности без каких-либо обременений.

Таким образом, с точки зрения передаваемых прав сделки будут равны, и для всех аналогов корректировку оценщик ввел с коэффициентом 1.

#### **6. Поправка на местоположение**

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. Поскольку объект оценки и объекты-аналоги находятся в Калининском районе города Уфы, в непосредственной близости друг от друга, то корректировка относительно всех аналогов взята с коэффициентом 1.

#### **7. Поправка на планировку**

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. оцениваемого объекта в зависимости от конструктивных и планировочных решений при строительстве объекта. Коэффициент корректировки принят за 1, ввиду того, что объекты-аналоги имеют одинаковые с оцениваемым объектом планировочные и конструктивные характеристики.

#### **8. Поправка на состояние**

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

<b>Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа</b>	
<i>Таблица 1</i>	
<b>Оценка состояния здания</b>	<b>Физический износ, %</b>
<b>Хорошее</b>	<b>0–10</b>
<b>Вполне удовлетворительное</b>	<b>11–20</b>
<b>Удовлетворительное</b>	<b>21–30</b>
<b>Не вполне удовлетворительное</b>	<b>31–40</b>
<b>Неудовлетворительное</b>	<b>41–60</b>
<b>Ветхое</b>	<b>61–75</b>
<b>Непригодное (аварийное)</b>	<b>75 и выше</b>

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. Состояние объекта определялось на основании фотографий переданных заказчиком оценки.

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 НДС, руб.	-	3 000 000	8 450 000	3 500 000	6 180 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	20 000	25 920	34 020	30 000
Общая площадь, кв. м.	1 717,5	150,00	326	529,1	206
<b>Поправка на площадь объекта</b>	-	<b>0,69</b>	<b>0,78</b>	<b>0,84</b>	<b>0,73</b>
Цена с учетом корректировки	-	13 874	20 202	28 512	21 826
<b>Поправка на торг</b>	-	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>
Цена с учетом корректировки	-	13 181	19 192	27 087	20 734
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
<b>Поправка на условия финансирования</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	13 181	19 192	27 087	20 734
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
<b>Поправка на назначение</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	13 181	19 192	27 087	20 734
Юридические права	Право собственности с обременением ипотекой	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности и
<b>Поправка на юридические права</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	13 181	19 192	27 087	20 734
Местоположение	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальное шоссе, д.7/1	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальное шоссе, д.26	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальное шоссе, д.4	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальное шоссе, д.48	г. Уфа, Калининский р-он, мкрн. Черникова ул., Архитектурная д.4
<b>Поправка на местоположение</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	13 181	19 192	27 087	20 734
Описание/планировка	Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные, складские площади)	Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещение (Торговая площадь)	Нежилые помещение (Торговая площадь)	Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные)



Поправка на описание/планировку	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	13 181	19 192	27 087	20 734
Состояние/внешний вид объекта	Требуется капитального ремонта	Требуется ремонта	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
Поправка на состояние объекта	-	0,88	0,70	0,70	0,70
Цена с учетом корректировки	-	11 599	13 434	18 961	14 514
Количество поправок	-	3	3	3	3
Вес	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода с НДС, руб.	14 627				
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.	12 189				

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:

**12 200 (Двенадцать тысяч двести) рублей.**

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 НДС, руб.	-	2 520 000,00	7 000 000,00	4 500 000,00	13 000 000,00
Цена за 1 кв. м. с НДС, руб.	-	10 000	10 448	17 175,57	17 333
Общая площадь, кв. м.	414,60	252,00	670,00	262,00	750,00
Поправка на площадь объекта	-	1,07	1,07	0,93	1,09
Цена с учетом корректировки	-	10 746	11 228	16 033	18 945
Поправка на торг	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Цена с учетом корректировки	-	10 209	10 666	15 231	17 998
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные

<b>Поправка на условия финансирования</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	10 209	10 666	15 231	17 998
Назначение	Нежилые помещения (вспомогательные)	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения
<b>Поправка на назначение</b>	-	<b>0,70</b>	<b>0,70</b>	<b>0,70</b>	<b>0,70</b>
Цена с учетом корректировки	-	7 146	7 466	10 662	12 598
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Поправка на юридические права</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	7 146	7 466	10 662	12 598
Местоположение	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальное шоссе, д.7/1	г. Уфа, Калининский р-он,	г. Уфа, Калининский р-он,	г. Уфа, Калининский р-он,	г. Уфа, Калининский р-он,
<b>Поправка на местоположение</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	7 146	7 466	10 662	12 598
Описание/планировка	Нежилые помещения (лестничные марши, заезды, проходы)	ПСН в отдельном стоящем здании	ПСН в отдельном стоящем здании	ПСН в отдельном стоящем здании	ПСН в отдельном стоящем здании
<b>Поправка на описание/планировку</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	7 146	7 466	10 662	12 598
Состояние/внешний вид объекта	Требуется капитальный ремонт	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
<b>Поправка на состояние объекта</b>	-	<b>0,70</b>	<b>0,70</b>	<b>0,70</b>	<b>0,70</b>
Цена с учетом корректировки	-	5 002	5 226	7 463	8 819
Количество поправок	-	3	3	3	3
<b>Вес</b>	-	<b>0,2500</b>	<b>0,2500</b>	<b>0,2500</b>	<b>0,2500</b>
<b>Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.</b>	<b>6 628</b>				

Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.	5 523
--	-------

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:

**5 500 (Пять тысяч пятьсот) рублей.**

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 НДС, руб.	-	400 000	3 000 000	4 500 000	1 300 000
Цена за 1 кв. м. без НДС, руб.	-	7 843	20 000	22 500	19 062
Общая площадь, кв. м.	77,6	51,00	150,00	200,00	68,20
<b>Поправка на площадь объекта</b>	-	<b>0,94</b>	<b>1,10</b>	<b>1,15</b>	<b>0,98</b>
Цена с учетом корректировки	-	7 365	22 078	25 933	18 696
<b>Поправка на торг</b>	-	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>
Цена с учетом корректировки	-	6 996	20 974	24 637	17 761
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
<b>Поправка на условия финансирования</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	6 996	20 974	24 637	17 761
Назначение	Нежилое помещение (санитарно-техническое)	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
<b>Поправка на назначение</b>	-	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>
Цена с учетом корректировки	-	5 947	17 828	20 941	15 097
Юридические права	Обычные	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Поправка на юридические права</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	5 947	17 828	20 941	15 097
Местоположение	г. Уфа, Калининский р-он, ул.	г. Уфа, Калининский р-он	г. Уфа, Калининский р-он	г. Уфа, Калининский р-он	г. Уфа, Калининский р-он

	Индустриальное шоссе, д.7/1				
<b>Поправка на местоположение</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Цена с учетом корректировки</b>	-	5 947	17 828	20 941	15 097
Описание/планировка	Нежилое помещение (санитарный узел с входной зоной)	ПСН в торгово-офисном комплексе	ПСН в торгово-сервисном комплексе	ПСН в торгово-сервисном комплексе	ПСН в торгово-сервисном комплексе
<b>Поправка на описание/планировку</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Цена с учетом корректировки</b>	-	5 947	17 828	20 941	15 097
Состояние/внешний вид объекта	Требуется капитальный ремонт	Хорошее с ремонтом	Требуется ремонт	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
<b>Поправка на состояние объекта</b>	-	<b>0,70</b>	<b>0,86</b>	<b>0,70</b>	<b>0,70</b>
<b>Цена с учетом корректировки</b>	-	4 163	15 332	14 659	10 568
Количество поправок	-	4	4	4	4
<b>Весы</b>	-	<b>0,2500</b>	<b>0,2500</b>	<b>0,2500</b>	<b>0,2500</b>
<b>Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода с НДС, руб.</b>	<b>11 180</b>				
<b>Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.</b>	<b>9 317</b>				

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:

**9 300 (Девять тысяч триста) рублей**

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 27 сентября 2021 года, с учетом округления составляет:**

**23 955 480 (Двадцать три миллиона девятьсот пятьдесят пять тысяч четыреста восемьдесят) рублей, в том числе:**

№п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная 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	508 740
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	1 496 940
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	7 675 020
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	420 900
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	713 700
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	1 939 800
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	649 000
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	3 906 440
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	3 337 920
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	518 500

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	435 540
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	688 050
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	721 680
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	337 700
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	605 550

### 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 Отчета.

**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:

*23 955 480 (Двадцать три миллиона девятьсот пятьдесят пять тысяч четыреста восемьдесят) рублей, в том числе:*

№п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная 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	508 740
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	1 496 940
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	7 675 020
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	420 900

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	713 700
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	1 939 800
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	649 000
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	3 906 440
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	3 337 920
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	518 500
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	435 540
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	688 050
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	721 680
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	337 700
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	605 550



**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 вне гарантированности 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 подхода по состоянию на 27 сентября 2021 года, с учетом округления составляет:**

**23 955 480 (Двадцать три миллиона девятьсот пятьдесят пять тысяч четыреста восемьдесят) рублей, в том числе:**

№п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная 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	508 740
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	1 496 940
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	7 675 020
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	420 900
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	713 700

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	1 939 800
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	649 000
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	3 906 440
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	3 337 920
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	518 500
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	435 540
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	688 050
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	721 680
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	337 700
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	605 550

## **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 подхода по состоянию на 27 сентября 2021 года, с учетом округления составляет:*

**23 955 480 (Двадцать три миллиона девятьсот пятьдесят пять тысяч четыреста восемьдесят) рублей, в том числе:**

№п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная 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	508 740
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	1 496 940
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	7 675 020
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	420 900
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	713 700
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	1 939 800
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	649 000

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	3 906 440
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	3 337 920
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	518 500
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	435 540
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	688 050
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	721 680
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	337 700
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	605 550

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



Фомичев Г.А.

27.09.2021 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

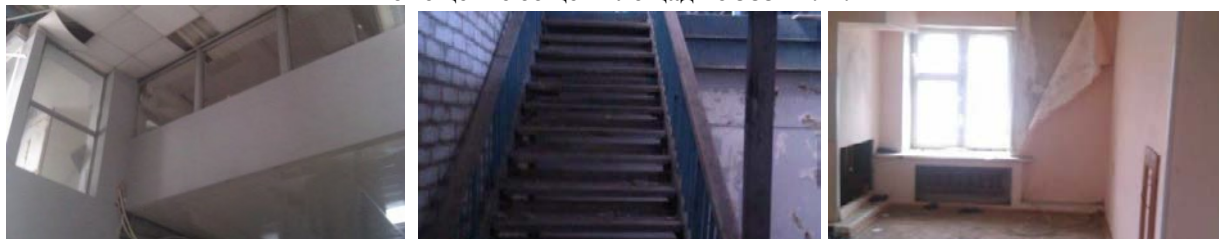
Общий вид здания, в котором находятся нежилые помещения



Помещение общей площадью 904,6 кв. м.



Помещение общей площадью 388 кв. м.



## 11.2. Сопроводительные документы

Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, Индустриальное ш., 48

**529,1 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 1**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**18 000 000 ₹**

34 021 ₹ за м<sup>2</sup>  
Включены НДС

ПРО  
**Перспектива 24**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2013 года  
 Ещё 2198 объектов

ПЕРСПЕКТИВА  
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Активация Windows  
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Продажа помещения в отдельно стоящем здании площадью 529,1 кв. м. расположенного по адресу ул. Индустриальное шоссе 48/1.  
 Площадь: 529,1 кв. м.  
 Характеристики:  
 \* Свободная планировка  
 \* 2 въезда для транспорта  
 \* Высота потолка 4,5 м.  
 \* Система видеонаблюдения по периметру здания и внутри  
 \* Выделенная электрическая мощность 30 кВт.  
 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: Здание расположено на красной линии улицы Индустриальное шоссе, рядом с рынком "Радуга"  
**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:**  
 \* Огороженная территория для парковки  
 \* Шаговая доступность от остановки транспорта  
 \* Отличные рекламные возможности  
 \* Удобная транспортная доступность  
 \* Помещение продается без комиссии для покупателя. Звоните!. Объект 79083

Показать информацию

циан  
 Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека

Недвижимость в Уфе > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Уфе > Калининский > Индустриальное шоссе

24 мар, 20:27 37 просмотров, 1 за сегодня

**Торговая площадь, 326 м<sup>2</sup>**

Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, Индустриальное ш., 4 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

**8 450 000 ₹**

25 921 ₹ за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

ПРО  
**Дворянский Домъ**  
 Отдел аренды  
 Нет отзывов  
 Ещё 352 объекта

Дворянский Домъ  
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Показать телефон

Активация Windows  
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отзыв о сайте

**торговая площадь, 150 м<sup>2</sup>**  
в торгово-офисном комплексе «Норд»  
Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, Индустриальное ш., 26 На карте

3 000 000 ₹  
20 000 ₹ за м<sup>2</sup>

PRO  
ID 12727018  
Показать телефон  
Написать сообщение

Анастасия Кайструк  
Нет отзывов

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

---

**Свободное назначение, 750 м<sup>2</sup>**  
в офисном здании «на ул. Георгия Мушникова, 9/5»  
Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Инорс, ул. Георгия Мушникова, 9/5 На карте

13 000 000 ₹  
17 334 ₹ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

PRO  
Стан  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1999 года  
Ещё 185 объектов  
Показать телефон

ТАН

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

ufa.cian.ru/sale/commercial/229922655/

Авиабилеты Яндекс AliExpress Бронирование отел... Lamoda Рамблер Facebook


**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека

Недвижимость в Уфе > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Уфе > Калининский > Инорс > улица Георгия Мушникова

вчера, 08:26 34 просмотра, 0 за сегодня Платное

**Торговая площадь, 750 м<sup>2</sup>**  
 в офисном здании «на ул. Георгия Мушникова, 9/5»  
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Инорс, ул. Георгия Мушникова, 9/5 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



12 000 000 ₹  
 16 000 ₹ за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

**ПРО**  
**КОНТИНЕНТ**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2012 года  
 Ещё 1287 объектов

Показать телефон

Активация Windows  
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

https://ufa.cian.ru/kupit-torgovuyu-ploshad-bashkortostan-ufa-ulica-georgiya-mushnikova-0210487/

ufa.cian.ru/sale/commercial/220325416/

Авиабилеты Яндекс AliExpress Бронирование отел... Lamoda Рамблер Facebook


**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека

Недвижимость в Уфе > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Уфе > Калининский > Инорс > Трамвайная ул., 2/4

сегодня, 03:45 91 просмотр, 0 за сегодня Платное

**Свободное назначение, 158,2 м<sup>2</sup>**  
 в офисно-производственном комплексе «Алтын-Таш»  
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, Трамвайная ул., 2/4 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



2 700 000 ₹  
 17 068 ₹ за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

**ПРО**  
**ЦЕНТР НОВОСТРОЕК**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2018 года  
 Ещё 303 объекта

Показать телефон  
 Написать сообщение

**Диана Муратова**  
 Нет отзывов

Активация Windows  
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

https://www.cian.ru/company/15218221/

The image displays two screenshots of a real estate website, likely CIAN.ru, showing commercial property listings in Ufa, Russia.

**Top Screenshot:**

- Property:** Торговая площадь, 232 м²
- Location:** Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Инорс, бул. Тухвата Янаби, 4
- Price:** 2 520 000 ₹
- Area:** 10 000 ₹ за м²
- Agent:** Центр коммерческой недвижимости, Агентство недвижимости, Ещё 841 объект
- Buttons:** Показать телефон, Написать сообщение
- Image:** Aerial view of a modern multi-story residential or commercial building complex.

**Bottom Screenshot:**

- Property:** Торговая площадь, 68,2 м²
- Location:** Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Шакша, ул. Мечетлинская, 15/1
- Price:** 1 300 000 ₹
- Area:** 19 062 ₹ за м²
- Agent:** Эксперт - Недвижимость, На рынке с 2011 года, Ещё 642 объекта
- Buttons:** Показать телефон, Написать сообщение
- Image:** Interior view of a commercial space, possibly a store or office, with shelves and a counter.

Яндекс Браузер: уф.cian.ru/sale/commercial/248523758/

Торговая площадь, 200 м<sup>2</sup>  
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Черниковка, Интернациональная ул., 167/2 На карте

4 500 000 ₹  
 22 500 ₹ за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

PRO ID 63983682  
 Ещё 135 объектов  
 Показать телефон  
 Написать сообщение

Активация Windows  
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

---

уф.cian.ru/sale/commercial/233908785/

Торговая площадь, 150 м<sup>2</sup>  
 в торгово-офисном комплексе «Норд»  
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, Индустриальное ш., 26 На карте

3 000 000 ₹  
 20 000 ₹ за м<sup>2</sup>

PRO ID 12727018  
 Показать телефон  
 Написать сообщение

Анастасия Кайструк  
 Нет отзывов

Активация Windows  
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

https://ufa.cian.ru/kupit-torgovuyu-ploshad-bashkortostan-ufa-industrialnoe-shosse-0210225/

Браузерные вкладки: Я.ук надежно..., Контакты />, Взносы - Не..., ДБО BS-Служ..., Экспресс-пл..., Купить торг..., Купить торг..., Продаю торг..., Продажа по...

Адрес: ufa.cian.ru/sale/commercial/212023342/

Авиабилеты | Яндекс | AliExpress | Бронирование оте... | Lamoda | Рамблер | Facebook

**ЦИАН** | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Оценка | Ипотека

Недвижимость в Уфе > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Уфе > Шакша мкр > улица Гвардейская

1 янв, 03:00 | 47 просмотров, 2 за сегодня

---

**Свободное назначение, 51 м<sup>2</sup>**  
 Башкортостан респ., Уфа, Шакша микрорайон, ул. Гвардейская, 60

51 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 9 Этаж | Свободно Помещение

Помещение свободного назначения, 51 кв.м., цокольный этаж, электричество, вода, необходим ремонт. Один собственник, документы готовы, ипотека возможна.

Показать информацию

Отзыв о сайте

**400 000 ₹**  
 7 844 ₹ за м<sup>2</sup>  
 Включены НДС

PRO  
**Крона**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2012 года  
 Ещё 12 объектов

Активация Windows  
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

---


Адрес: ufa.cian.ru/sale/commercial/229115611/

Авиабилеты | Яндекс | AliExpress | Бронирование оте... | Lamoda | Рамблер | Facebook

22 сен, 21:55 | 25 просмотров, 0 за сегодня

**Свободное назначение, 206 м<sup>2</sup>**  
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Черниковка, Архитектурная ул., 4 | На карте

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



40 фото

Отзыв о сайте

**6 180 000 ₹**  
 30 000 ₹ за м<sup>2</sup>

PRO  
**Деловая Недвижимость**  
 Агентство недвижимости  
 Ещё 1368 объектов

ДЕЛОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Показать телефон

Активация Windows  
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сопроводительные документы

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

Лист № 1 , всего листов 13

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:230  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_  
 1. Описание объекта недвижимого имущества  
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118  
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 1  
 1.3. Общая площадь помещения: 110.1 кв.м  
 1.4 \_\_\_\_\_

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	республика Башкортостан
Район	_____
Муниципальное образование	Тип: _____ Район/поселение: Уфа
Населенный пункт	Тип: _____ Наименование: _____
Улицы (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: нежилое  
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 21, 21а, 21б  
 1.9. Превышающие кадастровые (условно) номера объекта недвижимого имущества: 02:55:020311:120  
 1.10. Примечание: \_\_\_\_\_

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

(наименование органа или организации)  
 М.П. \_\_\_\_\_  
 М. А. Харисова  
 (подпись, фамилия)





**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата: 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер: 02:55:020311:233  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер):  
 1. Описание объекта недвижимого имущества  
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором располагается помещение: 02:55:020311:118  
 1.2. Кадастровый номер земельного участка: \_\_\_\_\_  
 1.3. Общая площадь помещения: 77,6 кв.м  
 1.4. \_\_\_\_\_

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

1.5. Назначение помещения: \_\_\_\_\_  
 1.6. Для жилого назначения: \_\_\_\_\_  
 1.7. Кадастровый номер парадной, в которой расположена комната: \_\_\_\_\_  
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 124,121-127  
 1.9. Присвоенные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
 02:55:020311:120  
 1.10. Примечание: \_\_\_\_\_

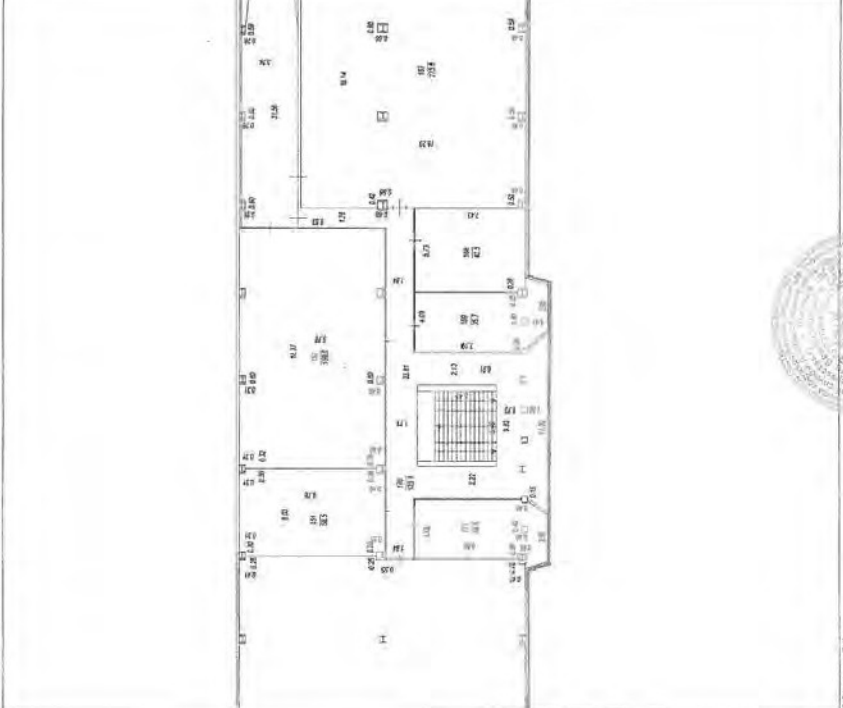
1.11. Формы федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической референсности, картографии и геоинформации» по Республике Башкортостан

Исполнитель:  
 (подпись)  
 (подпись)  
 М. А. Харисова  
 (подпись, фамилия)  
 (полное наименование должности)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения

Лист № 2, всего листов 2

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

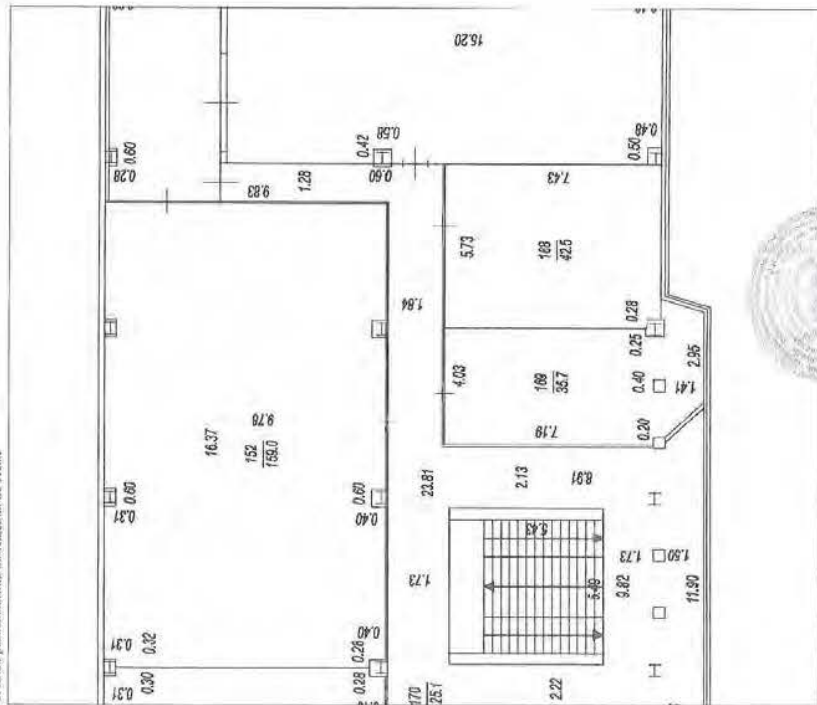


Масштаб 1: \_\_\_\_\_  
 (полное наименование должности)  
 М. А. Харисова  
 (подпись, фамилия)

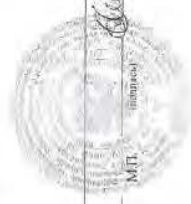
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 2, всего листов 2.

Кадастровый номер 02:55:020311:115  
 Инвентарный номер (далее присвоенный учетный номер)  
 2. План расположения помещений на этаже



Масштаб 1: \_\_\_\_\_  
 Изучил ИИС Отдел  
 (полное наименование должности)  
 М.П. (подпись)



М.П. (подпись)  
 М.А. Харисова  
 (полное наименование должности)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 1, всего листов 2.

Кадастровый номер 02:55:020311:213  
 Инвентарный номер (далее присвоенный учетный номер)  
 02:55:020311:118

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2
- 1.3. Общая площадь помещения: 125.1 кв.м.
- 1.4.

Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации: \_\_\_\_\_

Район: \_\_\_\_\_

Муниципальное образование	Тип: _____	Наименование: _____	Уфа
Населенный пункт	Тип: _____	Наименование: _____	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип: _____	Наименование: _____	Индустриальные
Номер дома	Тип: _____	Наименование: _____	1
Номер корпуса	Тип: _____	Наименование: _____	
Номер строения	Тип: _____	Наименование: _____	
Литера	Тип: _____	Наименование: _____	
Номер помещения (квартиры)	Тип: _____	Наименование: _____	
Иное описание местоположения	Тип: _____	Наименование: _____	

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: 170
- 1.9. Предустановленные (условные) номера объекта недвижимого имущества: 02:55:020311:121
- 1.10. Примечание: \_\_\_\_\_

1.11. Формы федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральный кадастровый план»

Федеральный служебный государственный регистрационный номер «Свистаграфий» по Республике Башкортостан: \_\_\_\_\_

(наименование органа государственной власти)

М.П. (подпись)



М.П. (подпись)  
 М.А. Харисова  
 (полное наименование должности)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения

Лист № 1 из листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:02031:1220  
 Инвентарный номер (равне 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: 42,5 кв.м.  
 1.4. \_\_\_\_\_

Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_  
 Субъект Российской Федерации республика Башкортостан  
 Район \_\_\_\_\_

Муниципальное образование	Тип	Г
Наименование	Наименование	Уфа
Населенный пункт	Тип	_____
Наименование	Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ин
Наименование	Наименование	Индустриальное
Номер дома	7	_____
Номер корпуса	1	_____
Номер строения	_____	_____
Литера	_____	_____
Номер помещения (квартиры)	_____	_____

Иное описание местоположения \_\_\_\_\_  
 1.5. Назначение помещения: нежилое  
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_  
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 168  
 1.9. Предустановленные (условные) номера объекта недвижимого имущества: 02:55:02031:1:121  
 1.10. Примечание: \_\_\_\_\_

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

(наименование органа государственной власти)  
 М.П. (подпись)  
 М.А. Харисова (подпись, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения

Лист № 1 из листов 2

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:02031:1:2115  
 Инвентарный номер (равне 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 республика Башкортостан  
 Район \_\_\_\_\_

Муниципальное образование	Тип	Г
Наименование	Наименование	Уфа
Населенный пункт	Тип	_____
Наименование	Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ин
Наименование	Наименование	Индустриальное
Номер дома	7	_____
Номер корпуса	1	_____
Номер строения	_____	_____
Литера	_____	_____
Номер помещения (квартиры)	_____	_____

Иное описание местоположения \_\_\_\_\_  
 1.5. Назначение помещения: нежилое  
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_  
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 169  
 1.9. Предустановленные (условные) номера объекта недвижимого имущества: 02:55:02031:1:121  
 1.10. Примечание: \_\_\_\_\_

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

(наименование органа государственной власти)  
 М.П. (подпись)  
 М.А. Харисова (подпись, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:229  
 Инвентарный номер (далее присвоенный учетный номер)  
 1. Описание объекта кадастрового учета  
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118  
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 1  
 1.3. Общая площадь помещения: 61,4 кв.м  
 1.4

Адрес (местоположение):	республика Башкортостан
Субъект Российской Федерации:	республика Башкортостан
Район:	
Муниципальное образование:	г. Уфа
Паспортный пункт:	Тип
	Наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.):	Тип
	Наименование
Номер дома:	7
Номер корпуса:	1
Номер строения:	
Литера:	
Номер помещения (квартиры):	
Иные описание местоположения:	
1.5. Наименование помещения: нежилое	
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме	
1.7. Кадастровый номер земельного участка, в котором расположено помещение	
1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 9/10	
1.9. Превышение кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 02:55:020311:120	
1.10. Примечание:	

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

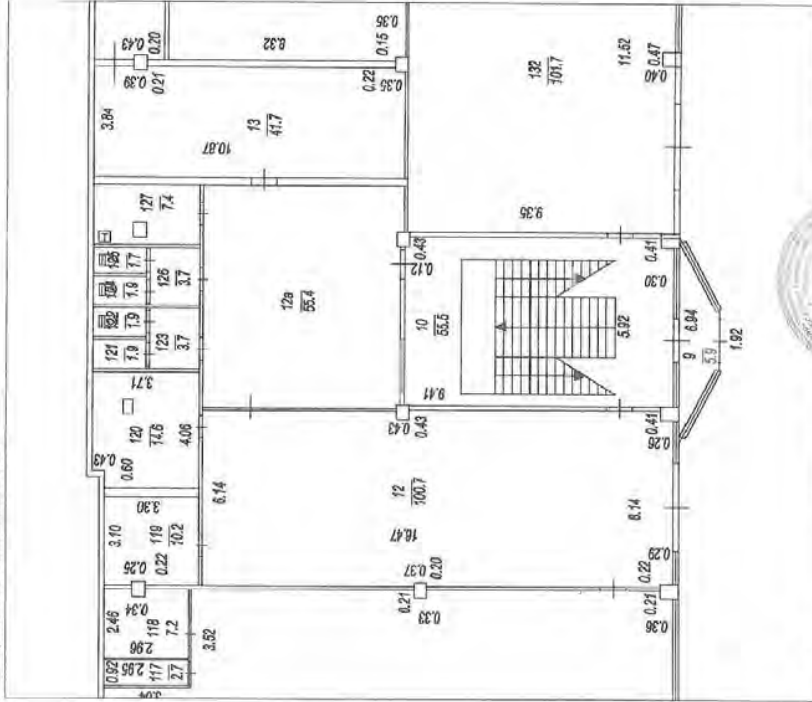
наличный отдел  
 (полное наименование должности)  
 М. А. Харисова  
 (подпись, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:020311:229  
 Инвентарный номер (далее присвоенный учетный номер)  
 2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:1  
 личностный отдел  
 (полное наименование должности)  
 М. А. Харисова  
 (подпись, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:02031:1:223  
 Инвентарный номер (далее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_  
 1. Описание объекта недвижимого имущества  
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:02031:1:18  
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2  
 1.3. Общая площадь помещения: 159 кв. м  
 1.4. \_\_\_\_\_

Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_  
 Субъект Российской Федерации: \_\_\_\_\_  
 Район: \_\_\_\_\_

Муниципальное образование	Тип	г
Наименование	Удча	_____
Паспортный пункт	Тип	_____
Наименование	_____	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш
Наименование	Индустриальное	_____
Номер дома	Тип	7
Номер корпуса	_____	_____
Номер строения	_____	_____
Номер помещения (квартиры)	_____	_____
Иное описание местоположения	_____	_____

1.5. Назначение помещения: нежилое  
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_  
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 152  
 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_  
 1.10. Примечание: \_\_\_\_\_

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

Исполнитель: \_\_\_\_\_  
 (подпись, наименование должности)  
 М.П. (подпись)  
 М. А. Харисова (подпись, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 06 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:02031:1:214  
 Инвентарный номер (далее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_  
 1. Описание объекта недвижимого имущества  
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:02031:1:18  
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2  
 1.3. Общая площадь помещения: 118 кв. м  
 1.4. \_\_\_\_\_

Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_  
 Субъект Российской Федерации: \_\_\_\_\_  
 Район: \_\_\_\_\_

Муниципальное образование	Тип	г
Наименование	Удча	_____
Паспортный пункт	Тип	_____
Наименование	_____	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш
Наименование	Индустриальное	_____
Номер дома	Тип	7
Номер корпуса	_____	_____
Номер строения	_____	_____
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: 153  
 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_  
 1.10. Примечание: \_\_\_\_\_

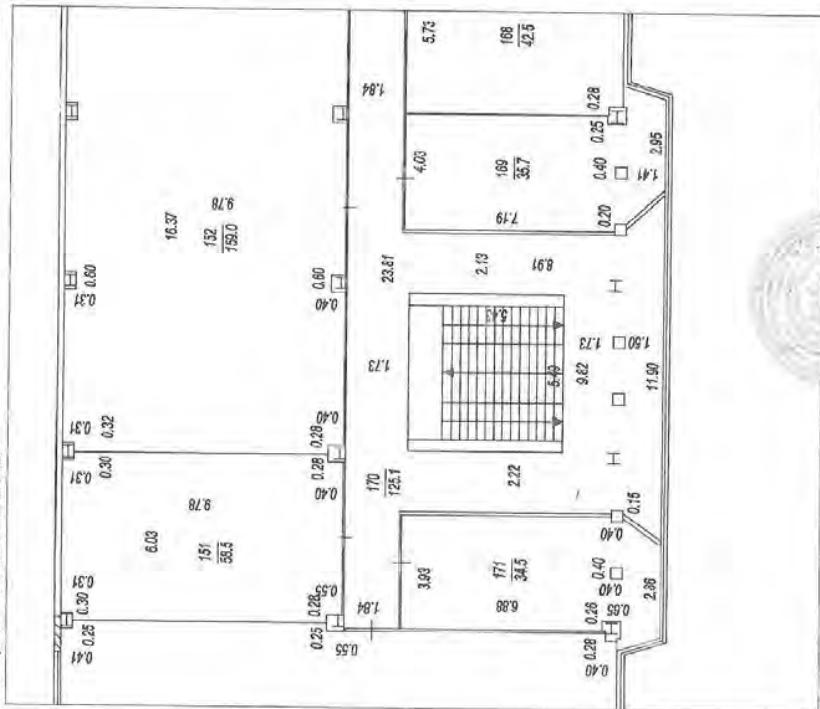
1.11. Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Беларусь

Исполнитель: \_\_\_\_\_  
 (подпись, наименование должности)  
 М.П. (подпись)  
 М. А. Харисова (подпись, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
 помещения**

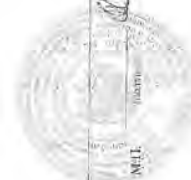
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:020311:231  
 Инвентарный номер (далее присвоенный учетный номер)  
 2. План расположения помещений на этаже



Масштаб 1:

Исполнитель: М. А. Харисова  
 (подпись, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
 помещения**

Лист № 1, всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.  
 Кадастровый номер 02:55:020311:218  
 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: 58,5 кв.м  
 1.4. Адрес (местоположение):

Республика Башкортостан
Район
Муниципальное образование
Наименование
Тип
Населенный пункт
Тип
Наименование
Улица (проект, переулок и т.д.)
Тип
Наименование
Номер дома
Номер корпуса
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: 51  
 1.9. Предуказанное кадастровое (условное) номера объекта недвижимого имущества: 02:55:020311:121  
 1.10. Примечание:

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

Исполнитель: 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 (далее 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: 34,2 кв.м  
 1.4. \_\_\_\_\_

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ. Башкортостан
Район	_____
Муниципальное образование	_____
Муниципальное образование	Тип: _____ Наименование: Уфа
Населенный пункт	Тип: _____ Наименование: _____
Улица (проект, 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: 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. Препядущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_  
 02:55:02031:1:221  
 1.10. Примечание: \_\_\_\_\_

1.11. Фирма федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан  
 (полное наименование организации)  
 М.А. Харитола  
 (инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата: 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер: 02:55:02031:1:222  
 Инвентарный номер (далее 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: 629,1 кв.м  
 1.4. \_\_\_\_\_

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ. Башкортостан
Район	_____
Муниципальное образование	Тип: _____ Наименование: Уфа
Населенный пункт	Тип: _____ Наименование: _____
Улица (проект, 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: 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. Препядущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_  
 02:55:02031:1:221  
 1.10. Примечание: \_\_\_\_\_

1.11. Фирма федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан  
 (полное наименование организации)  
 М.А. Харитола  
 (инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:02031:1:216  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_  
 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: 122,7 кв.м  
 1.4. \_\_\_\_\_

Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

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

1.5. Назначение помещения: нежилое  
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_  
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 135-19  
 1.9. Предуказанные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 02:55:02031:1:21  
 1.10. Примечание: \_\_\_\_\_

1.11. Физическое лицо/представитель бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан  
 (наименование органа/учреждения)  
 М. А. Харисова  
 (подпись, фамилия)  
 М.П. \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 (наименование должности)  
 М. А. Харисова  
 (подпись, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:02031:1:217  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_  
 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: 41,7 кв.м  
 1.4. \_\_\_\_\_

Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

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

1.5. Назначение помещения: нежилое  
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_  
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 141-143  
 1.9. Предуказанные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 02:55:02031:1:21  
 1.10. Примечание: \_\_\_\_\_

1.11. Физическое лицо/представитель бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан  
 (наименование органа/учреждения)  
 М. А. Харисова  
 (подпись, фамилия)  
 М.П. \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 (наименование должности)  
 М. А. Харисова  
 (подпись, фамилия)



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

не зарегистрировано

Блакеева Э.З.



(подпись, м.п.)

Государственный регистратор

СВ 0262727



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

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 21.08.2015

Документы-основания: Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-072/15

Субъект (субъекты) права: Выделены инвестиционных пав. - Закрытый паевой инвестиционный фонд п/д/ж/к/с/а "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных пав. в реестре владельцев инвестиционных пав. и счетов дело владельца инвестиционных пав.

Вид права: Общая долевая собственность

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

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 № 02-04/101-04/2015-3884/2

Государственный регистратор

Блакеева Э.З.



(подпись, м.п.)

02-04/101-04/2015-3884/2

Вх. № 164/27 АВГ 2015

Иные участники сделки 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  
 Документ-основания: Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УП-07/2015  
 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд негласности "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: Общая долевая собственность  
 Кадастровый (участковый) номер: 02:55:020311:229  
 Объект права: помещение, назначение: жилье, площадь 61,4 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 9,10, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1  
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
 О чем в Едином государственном реестре прав не заявлено имущество и сделок с ним: "21" августа 2015 года сделан записи регистрации № 02-04/01-04/2015/052/2015-35822

Биксимова Э. З.



Государственный регистратор

Биксимова Э. З.



Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

02-04/01-04/2015/052/2015-35822

СВ 0262726

ВХ № 162 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 №ДК-УН1-07/2015  
 Субъект (объекта) права: Владение инвестиционных долей - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" - данные о которых устанавливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных долей в реестре владельцев инвестиционных долей и счетов депо владельцев инвестиционных долей.

Вид права: Общая долевая собственность

Календарный (условный) номер: 02:55:020311213

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: докритическое управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015-3/31/2

Государственный регистратор

Блакеева Э. Э.

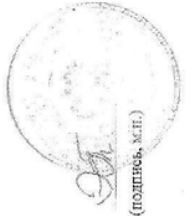


(подпись, М.П.)

02-04/101-04/2015-3/31/2




Государственный регистратор

Блакеева Э. Э.




(подпись, М.П.)


11.3.

	<p>Имя участника общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:</p>	<p>не зарегистрировано</p>				<p>Бикмеева Э.З. (подпись, и.п.)</p>	
<p>МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ          ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          (РОСРЕЕСТР)</p>	<p>УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,          КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН          (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)</p>	<p>Дата выдачи: 21.08.2015</p>	<p>Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015          Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд невидимости "Уральская недвижимость 1" - Личные о которых устанавливаются на основании личных счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав.</p>	<p>Вид права: Общая долевая собственность          Кадастровый(участковый) номер: 02:55:020311:215          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</p>	<p>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 № 02-04/10-04/201/052/2015-3541/2</p>	<p>Бикмеева Э.З. (подпись, и.п.)          02-04/10-04/201/052/2015-3541/2</p>	

СВ 0262715

ВХ № 257 27 АВГ 2015

 <p>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)</p>	<p>Имее участие общей собственностью согласно заявкам Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:</p> <p>не зарегистрировано</p>	<p>СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА</p> <p>Дата выдачи: 21.08.2015</p> <p>Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УП-67/2015</p> <p>Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных платежных счетов владельца инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельца инвестиционных прав.</p> <p>Вид права: Общая долевая собственность</p> <p>Кадастровый(устойчивый) номер: 02-55-020311-220</p> <p>Объект права: Помещение, наименование: 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, корпус1</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права: директивное управление</p> <p>О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-3568/2</p>	<p>Государственный регистратор</p> <p>(подпись, и.п.)</p> <p>02-04/101-04/2015/052/2015-3568/2</p>	<p>Государственный регистратор</p> <p>(подпись, и.п.)</p>	<p>Выдана Э.З.</p> <p>Внесена Э.З.</p>
		<p>ВХ № <u>33</u> 27 АУГ 2015</p> <p>СВ 0262721</p>			

 <p>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</p>	<p>Имя участника общей собственности согласно записи Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:</p> <p>не зарегистрировано</p>
<p><b>СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА</b></p> <p>Дата выдачи: 21.08.2015</p> <p>Документы-основания: Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015</p> <p>Субъект (субъекты) права: Владельца 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 депо владельцев инвестиционных прав.</p> <p>Вид права: Общая долевая собственность</p> <p>Кадастровый(условный) номер: 02:55:02031:1219</p> <p>Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь: 273,6 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 167, адрес (неотображено) объект: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д.7, корп.1</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление</p> <p>О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-35566/2</p>	<p>Государственный регистратор</p> <p>Бикоева Э. З.          (подпись, м.п.)          02-04/101-04/2015/052/2015-35566/2</p> <p>Государственный регистратор</p> <p>Бикоева Э. З.          (подпись, м.п.)</p>
<p>ВК.№ 257 27 АВГ 2015</p>	<p>СВ 0262720</p>

Имеет 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 ВО 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-УЕИ-07/2015  
 Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд независимости "Уральская независимость. 1" данные о которых уточняются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных прав и реестре владельцев инвестиционных прав и счетов дело владельцев инвестиционных прав.

Вид права: Общая долевая собственность

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

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь: 320,2 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 154-166, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский Р-н, Ул.Индустримальное шоссе, д.7, ж/дп.1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор



Бикмеева Э. З.



Государственный регистратор

Бикмеева Э. З.

Вх. № 162 27 АЮГ 2015

СВ 0262725

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

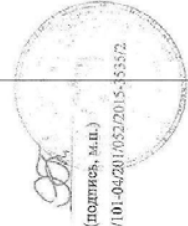
не зарегистрировано

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)

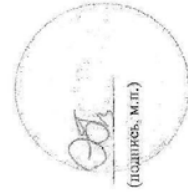
**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 21.08.2015  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДК-УН-07/2015  
 Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" лицами о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав.  
 Вид права: Община долевая собственность.  
 Кадастровый(ые) номер(ы): 02:55:020311214  
 Объект права: помещение, наименование: нежилое, площадь 118 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 153, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Ильинская,дом №105, д.1, 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 № 02-04/101-04/2015/052/2015-53572

Государственный регистратор  
 (подпись, м.п.)  
 02-04/101-04/2015/052/2015-53572



Бикеева Э. З.



Государственный регистратор  
 (подпись, м.п.)

Бикеева Э. З.

ВХ № 2015-27 АВГ 2015

СВ 0262714



Экземпляр выдан общедоступно в соответствии с законодательством Республики Башкортостан  
реестра при вступлении в силу 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 ГОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

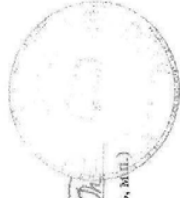
**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 21.08.2015  
Документы-основания: \* Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН-07/2015  
Субъект (субъекты) права: Владения 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  
Кadaстральный(субъектный) номер: 02:55:020311:223  
Объект права: помещение, нежилое, площадь 159 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане: 152, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1  
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре при вступлении в силу 21 августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-35772

Государственный регистратор  
(подпись, и.п.)  
02-04/101-04/2015/052/2015-35772  
Бижмеева Э. З.



Государственный регистратор  
(подпись, и.п.)  
Бижмеева Э. З.



СВ: 0262724

ВХ.№ 261 / 27 АВГ 2015

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-УН1-07/2015  
 Субъект (субъекты) права: Владения инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "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: Общедолевая собственность  
 Код строки (условный) номер: 02:55:0203:1:218  
 Объект права: помещение, название: нежилое, общая площадь 58,5 кв.м, этаж 2, номера на поэтажном плане 151, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д.7, корп.1  
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
 О том в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/01-04/2015/052/2015-3564/2

Бялышева Э. З.



Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

02-04/01-04-2015/052/2015-3564/2

Бялышева Э. З.



Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Вх. № 256 27 АВГ 2015

СВ 0262718

Длина участия обшей 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: Владычные инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" - лица, о которых упоминается на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов дебетовых владельцев инвестиционных прав.

Вид права: Общедолевая собственность  
 Качественный(участковый) номер: 02:55:020111:221  
 Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 34,5 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 171, адрес (по состоянию на дату регистрации): Республика Башкортостан, г.Уфа, Колпинский 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 № 02-04/101-04/2015/052/2015-35692

Государственный регистратор



Бикоева Э.З.

(подпись, и.п.)

02-04/101-04/2015/052/2015-35692

Государственный регистратор







Бикоева Э.З.


(подпись, и.п.)

Вх.№ 229 27 АВГ 2015

СВ 0262722


 <p>МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ          ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          (РОСРЕЕСТР)</p> <p>УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,          КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН          (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)</p>	<p>Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:</p> <p>по зарегистрировано</p>	<p><b>СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА</b></p> <p>Дата выдачи: 21.08.2015</p> <p>Документы-основания: Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДК-УН1-47/2015</p> <p>Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых отражаются на основании данных листов счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельца инвестиционных паев и счетов доверителя инвестиционных паев.</p> <p>Вид права: Общая долевая собственность</p> <p>Кадастровый(у) номер: 02:55:020311:222</p> <p>Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь: 629,1 кв.м., этаж: 2, номер в поэтажном плане: 144-150, адрес (местоположение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление</p> <p>О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/201/052/2015-372/2</p>	<p>Бижесова Э.З.</p> <p>Государственный регистратор</p> <p>(подпись, м.п.)</p> 	<p>Бижесова Э.З.</p> <p>Государственный регистратор</p> <p>(подпись, м.п.)</p> 	<p>Вх. № <u>260</u> 27 АВГ 2015</p> <p>СВ 0262723</p>
--	---	--	--	--	---

 <p>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)</p>	<p>Иные участники общей собственности согласно заявкам Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:</p> <p>не зарегистрировано</p>
<p><b>СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА</b></p> <p>Дата выдачи: 21.08.2015</p> <p>Документы-основания: Договор купли-продажи от 07.08.2015 № ДС-УИ1-07/2015</p> <p>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 прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав.</p> <p>Вид права: Общая долевая собственность</p> <p>Кадастровый(участковый) номер: 02:55:020311:216</p> <p>Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 122,7 кв.м., этаж: 2, почета на поэтажном плане: 135-139, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д.7, корп.1</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление</p> <p>О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-35492</p>	<p>Государственный регистратор</p> <p>Бикмеева Э. З.          (подпись, и.п.)</p> <p>Государственный регистратор</p> <p>Бикмеева Э. З.          (подпись, и.п.)</p> <p>СВ 0262716</p> <p>Вх. № 288 27 АВГ 2015</p>

 <p>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)</p>	<p>Идентификация обременения собственности согласно выписке Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015.</p> <p>по зарегистрировано</p>
<p><b>СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА</b></p> <p>Дата выдачи: 21.08.2015</p> <p>Документы-основания: Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДК-УИ-07/2015</p> <p>Субъект (объект) права: Владельца инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" * дачное и дачных установившихся на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных прав в реестре-владельцев инвестиционных прав и счетов лиц-владельцев инвестиционных прав.</p> <p>Имя права: Собака долевая собственность</p> <p>Квартальный(субъектный) номер: 02:55:02/01:1:217</p> <p>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</p> <p>Существование (отсутствование) права: доверительное управление</p> <p>О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02:55/04/01-09/2015/052/2015-3560/2</p>	<p>Государственный регистратор</p> <p>Музыкалина Д.Х.</p>
<p>Государственный регистратор</p> <p>Бискуева Э.З.</p>	<p>Государственный регистратор</p> <p>Музыкалина Д.Х.</p>
<p>02-04/01-04-201/052/2015-3560/2</p> <p>ВК № 268 27 АВГ 2015</p> <p>СВ 0262174</p>	<p>ВК № 268 27 АВГ 2015</p> <p>СВ 0262174</p>

**Документы, регламентирующие деятельность оценщика и  
оценочной компании**



<b>ДОГОВОР № 0991R/776/10352/21</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		16 августа 2021 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>		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. r/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, № 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь» РФ, 105064, г. Москва, Фурманый пер., 9/12 ИНН 7701814850 / КПП 770101001	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 16 августа 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 15 августа 2022 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 16 августа 2021 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	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	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5 000.00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем одновременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 августа 2021 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	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.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицом (Выгодоприобретателем) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; 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 с 16 августа 2021 г. по 15 августа 2022 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 (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 16 августа 2021 г. по 15 августа 2022 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	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.	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	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 г. № 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.	
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования, а кроме того:	



	<p>Страховщик гарантирует страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате застрахованной деятельности Страхователя, и возмещает обязанность Страхователя осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем такое не является ввиду возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предусмотрены письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы признаны с целью исполнения требований (иска, претензии) о возмещении вреда или оплате Возмещения.</p>								
ОСНОВНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленной на установление факта наличия объектов оценки рыночной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаны оценщики - физические лица, право осуществления указанной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями). Выписки с Единого государственного реестра объектов профессиональной (экономической) деятельности на основании Федерального закона, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не производится (не распространяется) на требования, претензии, иски в отношении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования.                  Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы по предпринятому выводу обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предпринятым страховым случаям (одни данные события признаны страховым случаем и возмещению подлежат оспорен);</li> <li>расходы по увеличению причитаемого страховым случаем ущерба;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 П. Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием точных обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:alfab@alfab.ru">alfab@alfab.ru</a>, а также по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 51, стр. 5.                  Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения следующие сроки после подписания Страхователем Акта:</p> <table border="1" data-bbox="558 1052 877 1276"> <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 согласовывается сторонами дополнительно и отражается в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после наступления от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в П. Правилах страхования.</td> </tr> </table>	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 согласовывается сторонами дополнительно и отражается в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после наступления от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в П. Правилах страхования.
Сумма страхового возмещения Руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и отражается в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после наступления от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в П. Правилах страхования.								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАШЕИВЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 10 (десяти) 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.</p>								
ВАЖНЕЙШИЕ ПОСКОБЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двах) 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.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЕ:	<p>1. Заявление Страхователя на страховое возмещение по Акту;                  2. Правила страхования профессиональной ответственности, выданные АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций Русь»	<p>СТРАХОВЩИК:                  АО «АльфаСтрахование»                  для договора от 02.11.2015г.</p>								
в лице Генерального директора Фоминцев Александр Александрович, действующего на основании Устава	<p>в лице Руководителя направления корпоративных продаж Коржиков Александр Александрович действующего на основании доверенности №285318 от 27.04.2016 г.</p>								

Документ (Первичный Протокол) - 0919/116/2024/18  
 Ист. Кучаев О.В. +74957880999 #0425





Форма № 

Р	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---



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

84

<p><b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20058/21</b> СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>	
<p>г.Москва</p>	<p>11 марта 2021 г.</p>
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика 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>	
<p><b>СТРАХОВЩИК</b></p>	<p><b>АО «АльфаСтрахование»</b> 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.</p>
<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b></p>	<p><b>Оценщик Фомичев Геннадий Алексеевич</b> Адрес регистрации или ИНН: 502601560974</p>
<p><b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b></p>	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 17 марта 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 16 марта 2022 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>
<p><b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b></p>	<p><b>Страховая сумма составляет: 3 000 000.00 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек)</b> <b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b> <i>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</i></p>
<p><b>ФРАНШИЗА</b></p>	<p><b>Франшиза не установлена (отсутствует)</b></p>
<p><b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</b></p>	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет <b>2 300.00 (Две тысячи триста рублей 00 копеек)</b> и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 17 марта 2021 г. в соответствии со счетом Страховщика.</p> <p>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 настоящего 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.</p> <p>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</p> <p>Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.</p>
<p><b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b></p>	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) 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 настоящему Договору.</p>

<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>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 настоящему 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.</p>
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p>
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>• целесообразные расходы Выгодоприобретателя 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);</li> <li>• расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. 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, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	<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: <a href="mailto:sos@alfastrah.ru">sos@alfastrah.ru</a> 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 течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. 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 всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	<p>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.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;</li> <li>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015г.</li> </ol>
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<p></p> <p>_____</p> <p><b>Фомичев Геннадий Алексеевич</b></p>
	<p></p> <p>_____</p> <p>в лице _____ Руководителя направления корпоративных продаж</p>

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20126/19  
 Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.
2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено  
печатью

94 (Девяносто четыре) листа «27» сентября 2021 года

Генеральный директор  
ООО «ЦФК «Русь»»



Г.А. Фомичев

