



# **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**

## **№ 14-О/2019**

**от 24 сентября 2019 года**

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

**ДАТА ОЦЕНКИ по состоянию на 24 сентября 2019 года**

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

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

**Москва, 2019 г.**

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

105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12, тел. (905) 500-99-71,

e-mail: [info@cfc-rus.com](mailto:info@cfc-rus.com)

Генеральному директору  
ООО УК «Надежное управление»  
г-ну Гаврилову А.Л.

**Уважаемый Александр Львович!**

В соответствии с Договором № УН2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010 г. и Приложением № 32-УН1/87к-101к-19 от 24.09.2019 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 24 сентября 2019 года.

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

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

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

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор



Фомичев Г.А.

24.09.2019 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 .....                                                                        | 8         |
| 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 .....                                           | 17        |
| <b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                                         | <b>25</b> |
| 3.1. ОПИСАНИЕ ГОРОДА УФЫ И КАЛИНИНСКОГО РАЙОНА ГОРОДА УФЫ .....                                 | 25        |
| 3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                              | 26        |
| <b>4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ<br/>ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>      | <b>28</b> |
| <b>5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ .....</b>                                                            | <b>29</b> |
| 5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ .....                                     | 29        |
| 5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ .....                      | 31        |
| 5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ .....                                      | 33        |
| <b>6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....</b>                              | <b>34</b> |
| 6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....                                                                     | 34        |
| 6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....                                                                 | 34        |
| 6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....                                                                      | 47        |
| <b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ .....</b>                            | <b>48</b> |
| <b>8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....</b>                                   | <b>50</b> |
| 8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ .....                                                                        | 52        |
| 8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА .....                                                                    | 52        |
| 8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ .....                                                                   | 52        |
| 8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ .....                                                         | 52        |
| 8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ .....                                                      | 53        |
| 8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ .....                                                                | 53        |
| 8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА .....                                                                   | 53        |
| 8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ .....                                                     | 53        |
| 8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....                                                             | 53        |
| <b>9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ .....</b>                                       | <b>54</b> |
| <b>10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>                                               | <b>56</b> |
| <b>11. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>                                                                     | <b>58</b> |
| 11.1. ФОТОФИКСАЦИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....                                                   | 58        |
| 11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ .....                                                          | 59        |

## 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                                                            | 40 702 385 (Сорок миллионов семьсот две тысячи триста восемьдесят пять) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Доходный подход                                                                 | Не применялся                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки по состоянию на 24 сентября 2019 года составляет:**

**40 702 385 (Сорок миллионов семьсот две тысячи триста восемьдесят пять) рублей, в том числе:**

| №п/п | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                    | Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб. |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1    | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:217 | 881 955                                             |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2  | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216 | 2 595 105  |
| 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 | 13 305 465 |
| 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      | 729 675    |
| 5  | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:218      | 1 237 275  |
| 6  | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223       | 3 362 850  |
| 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       | 932 200    |
| 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 | 6 772 230  |
| 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     | 5 786 640  |
| 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      | 898 875    |
| 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      | 755 055    |
| 12 | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 125,1 кв.                                                                                                                       | 988 290    |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|    | м., этаж 2, номера на поэтажном плане 170, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:213                                                                                                                                                                  |           |
| 13 | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:233 | 1 101 920 |
| 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        | 485 060   |
| 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 | 869 790   |

Генеральный директор  
ООО «ЦФК «Русь»»



Фомичев Г.А.

Оценщик

Фомичев Г.А.

Дата составления Отчета об оценке – 24 сентября 2019 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 № 32-УН1/87к-101к-19 от 24.09.2019 г. к данному договору, заключенные между ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» и ООО «ЦФК «Русь»».

### 1.2. Заказчик

ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»  
ИНН / КПП 7723625776 / 770701001

Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом. VI  
р/с 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 саморегулируемой организации Союз оценщиков «Сибирь» 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/776/20126/19, выданный АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса с 17.03.2019 г. по 16.03.2020 г. |
| <b>Стаж работы оценщика в оценочной деятельности</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Фомичев Г.А. – 10 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***

24 сентября 2019 года

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

24 сентября 2019 года

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

Отчет об оценке № 14-О/2019 от 24 сентября 2019 года

### ***1.8. Применяемые стандарты оценки***

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- Стандарты 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<sup>1</sup>», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление».

Право собственности подтверждено:

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

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

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

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



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

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

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

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

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

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

### 1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

### 1.13. Задание на оценку

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки | <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)                        | “24” сентября 2019 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>- 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 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

<sup>1</sup> См. ФСО 13

рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

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

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

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

### ***1.15. Этапы проведения оценки***

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

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

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



16. Кадастровые паспорта помещений (15 шт.).

## 2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

**Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения.** Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

**Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам.** По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п. п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

**Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов.** Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

**По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику,** что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

#### Производственная активность

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесла промышленность (0,8 п.п.). Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился вдвое по сравнению с предшествующим кварталом (до -0,2 п.п. во 2кв19). Вместе с



тем транспортно-логистический комплекс и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.

Ускорение роста промышленного производства во 2кв19 (до 3,0 % г/г после 2,1 % г/г в 1кв19) было обеспечено узким кругом отраслей.

Выпуск обрабатывающей промышленности во 2кв19 увеличился на 2,4 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19). Основной вклад в улучшение его динамики внесли машиностроение и металлургия. Ускорение роста по итогам 2кв19 также продемонстрировал химический комплекс. Вместе с тем другие основополагающие несырьевые отрасли – пищевая промышленность, деревообработка, производство стройматериалов и прочей неметаллической минеральной продукции – в апреле–июне продемонстрировали замедление роста. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в нефтепереработке (-1,6 % г/г во 2кв19 после роста на 2,0 % г/г кварталом ранее).

Рост добычи полезных ископаемых продолжил замедляться (до 3,3 % г/г во 2кв19 после 4,7 % г/г в 1кв19). Снижение годовых темпов роста в нефтяной отрасли было обусловлено в первую очередь выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения ОПЕК+1. Замедление во 2кв19 наблюдалось и в других отраслях добывающего комплекса – угольной, газовой, добыче металлических руд. Вместе с тем производство сжиженного природного газа продолжало демонстрировать высокие годовые темпы роста (66,3 % г/г во 2кв19 после 61,6 % г/г в 1кв19). Низкий уровень экономической активности во 2кв19 нашел отражение в динамике ее оперативных индикаторов.

Композитный индекс PMI снизился до 51,4 в среднем за 2кв19 (по сравнению с 54,9 в 1кв19). В июне индекс опустился ниже отметки 50 за счет динамики обеих его компонент (индекс PMI обрабатывающих отраслей, индекс PMI сферы услуг). При этом в сфере услуг значение индекса PMI ниже 50 было зафиксировано впервые с января 2016 года. В июле композитный индекс PMI скорректировался до уровня 50,4.

### **Внутренний спрос**

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса.

Рост розничных продаж во 2кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродовольственных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1кв19).

Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товароборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле–июне замедлился до 4,3 % г/г после 6,2 % г/г в 1кв19. Объем платных услуг населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в 1кв19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года. Рис. 7. Рост розничного товарооборота во 2кв19 замедлился

Единственным сегментом потребительского рынка, где во 2кв19 наблюдалось ускорение роста, были услуги авиа- и железнодорожных перевозок. Темпы роста пассажирских авиаперевозок на зарубежных направлениях во 2кв19 увеличились до 19,5 % г/г с 15,5 % г/г в 1кв19. Рост перевозок пассажиров на сети ОАО «РЖД» ускорился во 2кв19 до 3,1 % г/г (+3,0 % г/г в 1кв19), преимущественно за счет отправок в дальнем следовании. Вместе с тем данный эффект был связан в первую очередь с календарным фактором – более длинными, чем в 2018 году, майскими праздниками. Рост пассажирских авиаперевозок во 2кв19 ускорился во многом из-за календарного фактора Рис. 10. Индекс потребительских настроений сохраняется на низких уровнях

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в апреле–июне сохранялся на пониженных уровнях, наблюдаемых с середины прошлого года. В

среднем за 2кв19 его значение снизилось до 90,8 пунктов (SA) по сравнению с 91,9 пунктов (SA) в 1кв19.

## 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, теплотрассы 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.

В выборке из различных источников собрано 1302 объекта, с ценой на рынке в целом представлено чуть более 70%, доля предложения по продажам составляет 38,7%, остальные объекты предлагаются в аренду.

Общий объем предложения составляет 575 484 кв.м. 34 530 070 Средняя цена кв.м. с учетом всех типов находится в диапазоне от 1000 до 245 тыс руб за кв.м. с учетом всех типов, районов и пригородов Уфы

Средняя цена коммерческого объекта по г. Уфа составляет 18 995 600 руб

Средняя площадь – 442 кв.м.

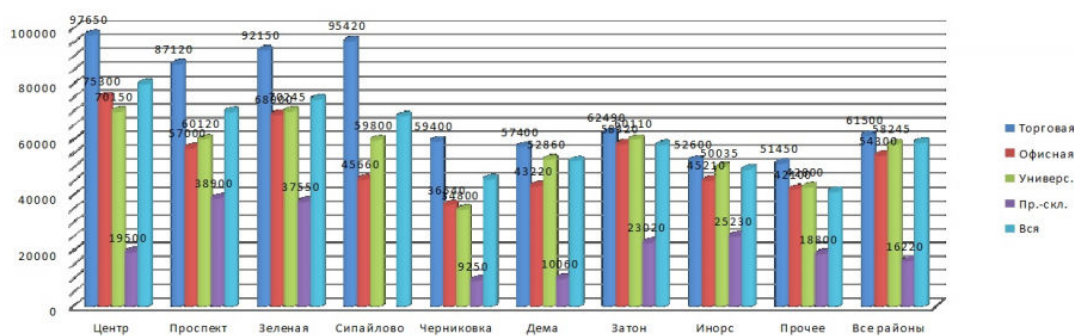
Диапазон площадей помещений составляет от 5 до 20 000 кв.м.

Диапазон стоимости объекта – от 500 тыс руб до 200 млн руб.

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

| Цена продаж | Центр | Проспект | Зеленая Роща | Сипайлово | Черниковка | Дема  | Затон | Инорс | Прочее | Все районы |
|-------------|-------|----------|--------------|-----------|------------|-------|-------|-------|--------|------------|
| Торговая    | 97650 | 87120    | 92150        | 95420     | 59400      | 57400 | 62490 | 52600 | 51450  | 61500      |
| Офисная     | 75300 | 57000    | 68900        | 45660     | 36540      | 43220 | 58320 | 45210 | 42100  | 54300      |
| Универс.    | 70150 | 60120    | 70245        | 59800     | 34800      | 52860 | 60110 | 50035 | 42800  | 58245      |
| Пр.-скл.    | 19500 | 38900    | 37550        |           | 9250       | 10060 | 23020 | 25230 | 18800  | 16220      |
| Вся         | 80050 | 70020    | 74420        | 68400     | 45690      | 52340 | 57990 | 49330 | 41300  | 58900      |

Цены предложения коммерческой недвижимости по типам и районам на 01.01.2018



Продажа коммерческая недвижимость бизнес-центров и офисных зданий по классам. Диапазоны цен (руб за кв.м. ) на начало 2019 года по типичным представителям класса (доступно в платной версии отчета)

Продажа складской недвижимости по классам. Диапазоны ориентировочных цен (руб за кв.м. ) на начало 2019 года по типичным представителям класса. (доступно в платной версии отчета)

Диапазоны цен и площадей в сегменте продаж вся выборка по типам (доступно в платной версии отчета)

#### **Продажа. Прогноз сегмента.**

Продолжается тенденция 2018 года по избавлению от избыточных активов, и «перекладывание» 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.

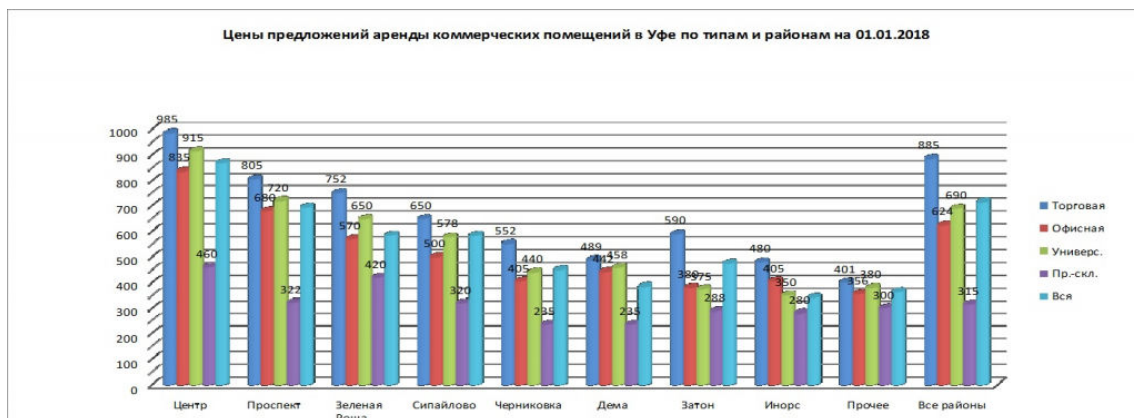
Общий объем предложения составляет 537 532 кв.м. Средняя цена кв.м. с учетом всех типов находится в диапазоне от 50 до 3400 руб за кв.м. с учетом всех типов, районов и пригородов Уфы

Средняя цена коммерческого объекта в аренду по г. Уфа составляет 112117 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.

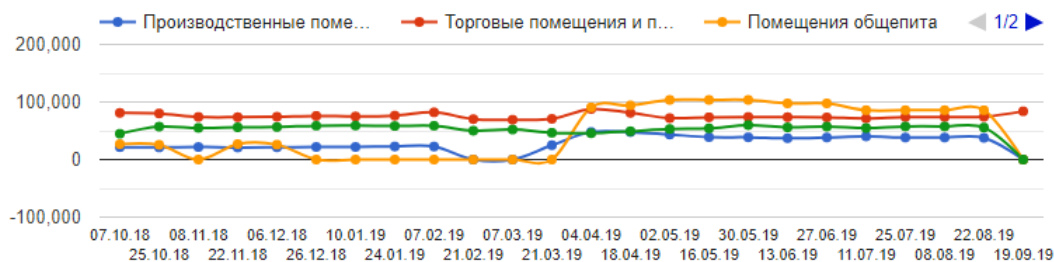


Минимальная цена аренды помещения составляет 150 руб.кв.метр (кроме складских) и может варьироваться в зависимости от его размеров, благоустройства и др. Наименьшая площадь помещения - 4 квадратный метр.

Аренда коммерческой недвижимости бизнес-центров и офисных зданий по классам. Диапазоны цен (руб за кв.м. ) на начало 2018 года по типичным представителям класса (доступно в платной версии отчета)

Продажа складской недвижимости по классам. Диапазоны ориентировочных цен (руб за кв.м. ) на начало 2018 года по типичным представителям класса. (доступно в платной версии отчета)

торговли.



| Параметр                             | Текущая стоимость | Изменение за период | Разброс цен (на 19.09.2019)             |
|--------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------------------|
| Производственные помещения (м²)      | 0 руб.            | - 21 567 руб. За м² |                                         |
| Торговые помещения и площади (м²)    | 83 856 руб.       | + 2 784 руб. За м²  | 7 100 000 ... 30 000 000 руб. за объект |
| Помещения общепита (м²)              | 0 руб.            | - 26 783 руб. За м² |                                         |
| Помещение свободного назначения (м²) | 0 руб.            | - 44 804 руб. За м² |                                         |

Скачать изображение графика [Подробная таблица изменения цен](#)

#### Динамика средних цен

| Даты             | Производственные помещения, за м², руб. | Изменение | Торговые помещения и площади, за м², руб. | Изменение | Помещения общепита, за м², руб. | Изменение | Пом. своб. назн. за м² |
|------------------|-----------------------------------------|-----------|-------------------------------------------|-----------|---------------------------------|-----------|------------------------|
| 19 сентября 2019 | 0                                       |           | 83855.9                                   | +11.41%   | 0                               |           | 0                      |

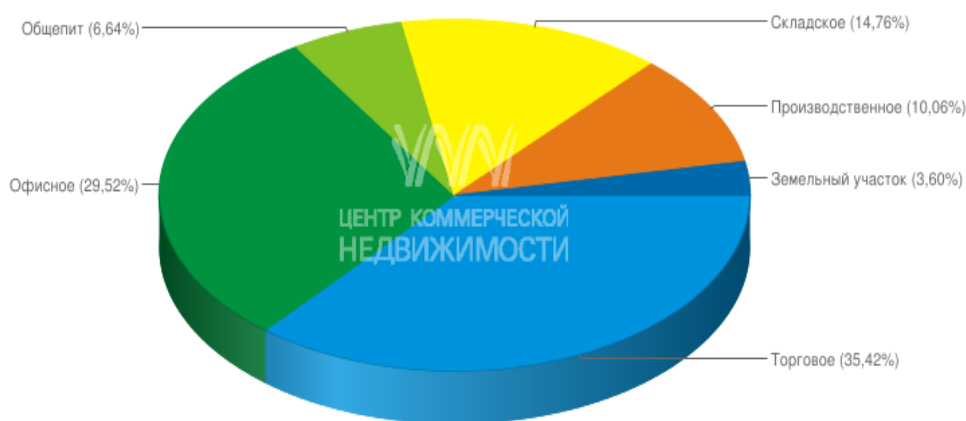
Уфа - столица Башкирии, город-миллионник. Население г. Уфа - 1 120 547 чел. (городское). На сегодняшний день в Уфе функционирует 124 объекта, называющих себя торговыми центрами, однако из них только 16 можно отнести к качественным\* ТЦ.

\* Под качественным торговым центром понимается торговый центр арендопригодной площадью не менее 5 тыс. кв.м с эффективной концепцией, имеющей в своем составе один или

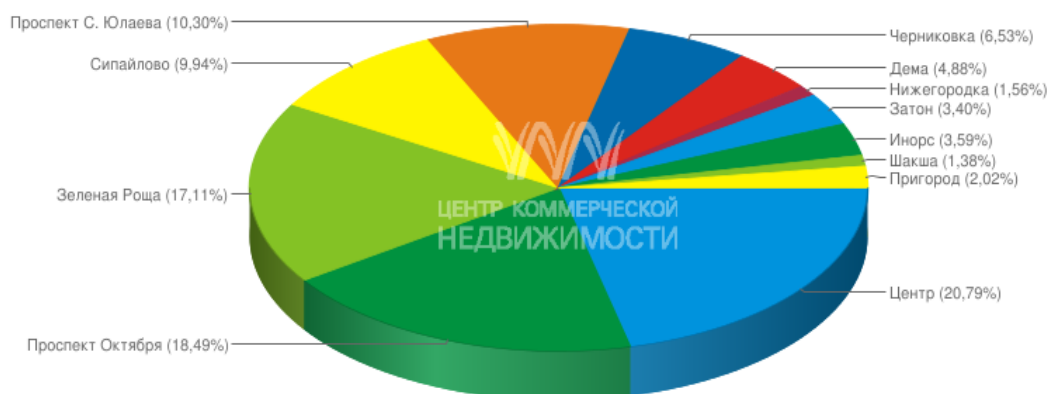
несколько крупных якорных арендаторов и торговую галерею, представленную сетевыми международными, федеральными и/или региональными ритейлерами, с благоустроенной прилегающей территорией и достаточной парковкой для посетителей.

- 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).

#### Структура спроса по назначению объекта недвижимости



#### Торговая недвижимость: структура спроса по району расположения объекта





| Коммерческая недвижимость |                             | г.Уфа, Август, 2019       |
|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|
|                           | Средняя стоимость продажи   | Средние арендные ставки   |
| Торговая                  | 140 000 Р за м <sup>2</sup> | 1 400 Р за м <sup>2</sup> |
| Офисная                   | 69 000 Р за м <sup>2</sup>  | 700 Р за м <sup>2</sup>   |

| Жилая недвижимость |                            | г.Уфа, Август, 2019 |
|--------------------|----------------------------|---------------------|
|                    | Средняя стоимость продажи  |                     |
| Первичная          | 75 000 Р за м <sup>2</sup> |                     |
| Вторичная          | 70 000 Р за м <sup>2</sup> |                     |

## Цены на недвижимость в Уфе

### Продажа

| Недвижимость                  | Цена                       | Изменение за месяц | Изменение с начала 2019 г. | Изменение за год | Количество объявлений |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|------------------|-----------------------|
| <a href="#">Квартиры</a>      | 65 853 руб./м <sup>2</sup> | +0.21 %            | +0.26 %                    | +8.67 %          | 572                   |
| - <a href="#">Вторичка</a>    | 65 452 руб./м <sup>2</sup> | -0.64 %            | -1.04 %                    | +6.21 %          | 489                   |
| - <a href="#">Новостройки</a> | 75 320 руб./м <sup>2</sup> | +3.64 %            | +17.53 %                   | +53.13 %         | 53                    |
| <a href="#">Дома</a>          | 6 641 736 руб.             | +7.22 %            | - 46.25 %                  | - 56.52 %        | 104                   |
| <a href="#">Земля</a>         | 171 061 руб./с отка        | +8.47 %            | +21.24 %                   | +44.39 %         | 39                    |

|                                  |                            |         |                |                 |    |
|----------------------------------|----------------------------|---------|----------------|-----------------|----|
| <a href="#">Офисы</a>            | 48 866 руб./м <sup>2</sup> | +1.6 %  | - 27.59 %      | - 20.92 %       | 11 |
| <a href="#">Торговые площади</a> | 83 558 руб./м <sup>2</sup> | -0.04 % | <b>+9.19 %</b> | <b>+11.13 %</b> | 11 |

## Аренда

| Недвижимость                         | Цена                           | Изменение за месяц | Изменение с начала 2019 г. | Изменение за год | Количество объявлений |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|------------------|-----------------------|
| <a href="#">1 комнатные квартиры</a> | 12 760 руб./месяц              | +1.88 %            | <b>+2.14 %</b>             | <b>+5.08 %</b>   | 333                   |
| <a href="#">2 комнатные квартиры</a> | 16 926 руб./месяц              | -0.83 %            | -0.1 %                     | -4.37 %          | 102                   |
| <a href="#">Офисы</a>                | 6 185 руб./м <sup>2</sup> /год | -5.18 %            | - 11.53 %                  | -9.23 %          | 16                    |

Динамика в сегмент аренды относительно восстановилась с 2016 года, так как многие отрасли и направления потребовали стратегических обновлений, также динамику поддерживают «миграции» арендаторов. Пока нет оснований для смены тренда. Основными ценовыми факторами будут конкретные рыночные условия для разных типов бизнеса, и степень влияния на сегмент Интернет-торговли. Наиболее стабильными, но дешевыми арендаторами сейчас являются продуктовые сетевые магазины эконом-класса, которые оставляют после себя помещения не в лучшем состоянии, но считаются стабильными арендаторами, а также востребована разбивка помещений на более мелкие.

Ценообразующие факторы помещений коммерческого назначения. Диапазоны поправок в цене. (упорядочены по значимости с самого важного до менее важного, доступны в платной версии отчета).

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%  |

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 простираия, 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, Глушилино, 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.

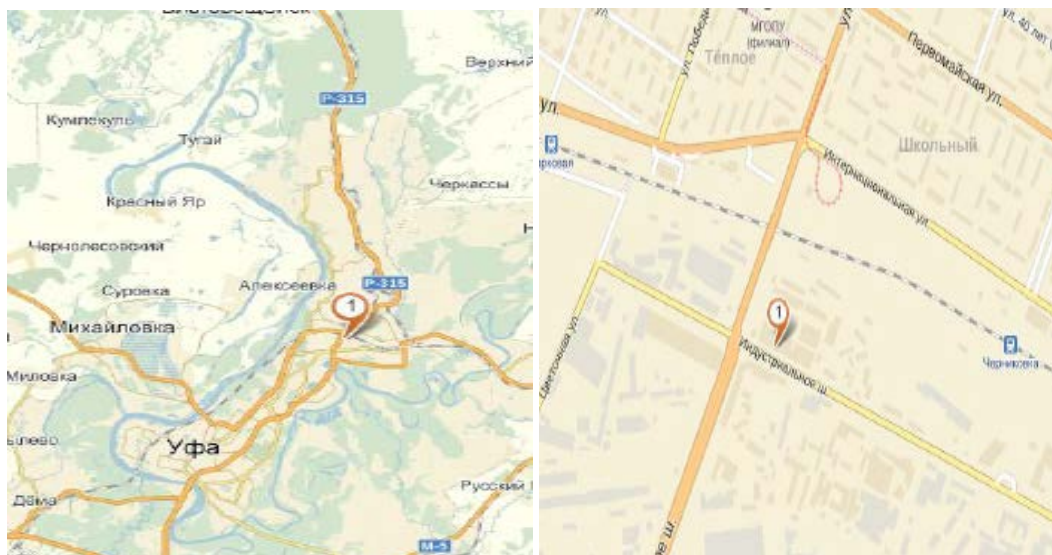
Описание помещений представлено в Таблице 3.2.1.

Таблица 3.2.1. Описание оцениваемых помещений

| № п/п | Наименование объекта                                                                                                                                                                                                                                                          | Назначение | Кадастровый (условный) номер |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|
| 1     | - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:217;  | 41,7       | Нежилое                      |
| 2     | - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:216; | 122,7      | Нежилое                      |
| 3     | - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 629,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 144-150, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:222; | 629,1      | Нежилое                      |
| 4     | - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 34,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 171, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:221;      | 34,5       | Нежилое                      |
| 5     | - помещение, расположенное по адресу: Республика 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: 02:55:020311:225;      | 35,7       | Нежилое                      |



|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |         |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|
|               | м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:215;                                                                                                                                                                   |                 |         |
| 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 и обеспечивает наибольший экономический эффект.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

### 5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

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

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего

участка под застройку и возведение аналогичной по назначению и качеству недвижимости в обозримый период без существенных издержек.

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

Общая формула для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта затратным подходом ( $C_{19г}$ ):

$$C_{19г} = C_{\text{зем. уч.}} + (C_{\text{ПВС}} - И_0), \text{ где:}$$

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

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

$И_0$  – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Износ имущества определяют на основании:

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

Принято различать три вида износа:

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

По характеру состояния износ подразделяют на:

- устранимый - когда затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость;
- неустрашимый - 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 неустрашимым. 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 неустрашимым 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:

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

$I^0$  – безрисковая ставка;

$\Delta$  - норма возврата;

$K_{\text{л}}$  – компенсация за низкую ликвидность;

$K_{\text{р}}$  – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;

$K_{\text{у}}$  – компенсация за управление инвестициями.

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

## 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

### 6.1. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

### 6.2. Сравнительный подход

Объектом оценки является право собственности на:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблицах 6.2.1.- 6.2.3.

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

| Наименование                      | Объект оценки                                                                         | Аналог 1                                                                                                    | Аналог 2                                                                                                    | Аналог 3                                                                                                    | Аналог 4                                                                                                    |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Цена продажи с НДС, руб.          | -                                                                                     | 36 000 000                                                                                                  | 11 500 000                                                                                                  | 21 327 000                                                                                                  | 8 010 000                                                                                                   |
| Цена продажи 1 кв. м. с НДС, руб. | -                                                                                     | 55 753                                                                                                      | 56 098                                                                                                      | 31 134                                                                                                      | 30 000                                                                                                      |
| Общая площадь, кв. м.             | 1717,5<br>(41,7; 122,7;<br>629,1; 34,5;<br>58,5; 159;<br>320,2; 273,6;<br>42,5; 35,7) | 646                                                                                                         | 205                                                                                                         | 685                                                                                                         | 267                                                                                                         |
| Условия финансирования            | Обычные                                                                               | Обычные                                                                                                     | Обычные                                                                                                     | Обычные                                                                                                     | Обычные                                                                                                     |
| Назначение                        | Нежилое помещение                                                                     | Нежилое помещение                                                                                           | Нежилое помещение                                                                                           | Нежилое помещение                                                                                           | Нежилое помещение                                                                                           |
| Юридические права                 | Право собственности 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,                                                                                   | г. Уфа, Калининский р-он.                                                                                   | г. Уфа, Калининский р-он, .                                                                                 | г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальное шоссе, д.26                                                    |
| Описание/планировка               | Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные. складские площади)                      | Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные)                                                               | Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные)                                                               | Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные)                                                               | Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные)                                                               |
| Состояние объекта                 | Хорошее с ремонтом                                                                    | Отличное с ремонтом                                                                                         | Отличное с ремонтом                                                                                         | Хорошее с ремонтом                                                                                          | Хорошее с ремонтом                                                                                          |
| Источник информации               | -                                                                                     | <a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/214384814/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/214384814/</a> | <a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/217408278/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/217408278/</a> | <a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/214384812/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/214384812/</a> | <a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/217940570/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/217940570/</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 | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--------------|---------------|----------|----------|----------|----------|
|--------------|---------------|----------|----------|----------|----------|

|                                   |                                                           |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                             |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Цена продажи с НДС, руб.          | -                                                         | 12 000 000                                                                                                  | 6 700 000                                                                                                   | 4 500 000                                                                                                   | 8 388 000                                                                                                   |
| Цена продажи 1 кв. м. с НДС, руб. | -                                                         | 16 000                                                                                                      | 10 000                                                                                                      | 17 176                                                                                                      | 20 970                                                                                                      |
| Общая площадь, кв. м.             | 414,6 (118; 125,1; 61,4; 110,1)                           | 750                                                                                                         | 670                                                                                                         | 262                                                                                                         | 400                                                                                                         |
| 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/214703362/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/214703362/</a> |

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

| Наименование                      | Объект оценки                                             | Аналог 1                   | Аналог 2                   | Аналог 3                   | Аналог 4                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Цена продажи с НДС, руб.          | -                                                         | 400 000                    | 990 000                    | 2 040 000                  | 2 250 000                  |
| Цена продажи 1 кв. м. с НДС, руб. | -                                                         | 7 843                      | 19 800                     | 29 565                     | 26 882                     |
| Общая площадь, кв. м.             | 77,6                                                      | 51                         | 50                         | 69                         | 84                         |
| 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)                            | Нежилые помещения (ПСН под | Нежилые помещения (ПСН под | Нежилые помещения (ПСН под | Нежилые помещения (ПСН под |



|                     |                       |                                                                                                               |                                                                                                               |                                                                                                               |                                                                                                               |
|---------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | узел с входной зоной) | торговые, офисные)                                                                                            | торговые, офисные)                                                                                            | торговые, офисные)                                                                                            | торговые, офисные)                                                                                            |
| 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/21202334">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/21202334</a><br>2/ | <a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/19515976">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/19515976</a><br>7/ | <a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/21625811">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/21625811</a><br>7/ | <a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/21656330">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/21656330</a><br>1/ |

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 сравнения, 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 (2019 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 01.01.2019г. <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/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                                  | К-торм (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:

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

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

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

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 Класа А и Класа В до 20%, для офисов Класа А - 12 – 18%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади ( $K_{\text{арендопригод.}}$ ). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

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

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StarRiet 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 StarRiet на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2018 года

| №    | Назначение и классы качества доходных зданий и помещений            | Коридорный коэффициент              |                  | Коэффициент арендопригодной площади |                  |
|------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|
|      |                                                                     | Нижняя и верхняя границы            | Среднее значение | Нижняя и верхняя границы            | Среднее значение |
| 1.   |                                                                     | Здания, построенные до 1992 года    |                  |                                     |                  |
| 1.1. | Здания и встроенные помещения розничной торговли                    | 1,04 - 1,19                         | 1,12             | 0,84 - 0,96                         | 0,90             |
| 1.2. | Административные и др. общественные здания и встроенные помещения   | 1,10 - 1,30                         | 1,20             | 0,77 - 0,91                         | 0,84             |
| 1.3. | Складские здания и блоки                                            | 1,02 - 1,14                         | 1,08             | 0,88 - 0,98                         | 0,93             |
| 1.4. | Производственные здания и блоки                                     | 1,02 - 1,19                         | 1,10             | 0,84 - 0,98                         | 0,91             |
| 2.   |                                                                     | Здания, построенные после 1991 года |                  |                                     |                  |
| 2.1. | Здания и встроенные помещения торгового-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

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

Таблица 141

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

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

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

| Наименование показателя                   | Объект оценки                               | Аналог 1            | Аналог 2            | Аналог 3            | Аналог 4            |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Цена продажи с НДС, руб.                  | -                                           | 36 000 000          | 11 500 000          | 3 500 000           | 8 010 000           |
| Цена за 1 кв. м., руб.                    | -                                           | 55 753              | 56 098              | 31 134              | 30 000              |
| Общая площадь, кв. м.                     | 1 717,5                                     | 645,70              | 205                 | 685,0               | 267                 |
| <b>Поправка на площадь объекта</b>        | -                                           | <b>0,86</b>         | <b>0,73</b>         | <b>0,87</b>         | <b>0,76</b>         |
| Цена с учетом корректировки               | -                                           | 48 144              | 40 782              | 27 124              | 22 692              |
| <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               | -                                           | 45 737              | 38 743              | 25 768              | 21 557              |
| 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               | -                                           | 45 737              | 38 743              | 25 768              | 21 557              |
| 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               | -                                           | 45 737              | 38 743              | 25 768              | 21 557              |
| Юридические права                         | Право собственности с обременением ипотекой | 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                                                                  | -                                                                | 45 737                                        | 38 743                                        | 25 768                                        | 21 557                                                   |
| 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, ул. Индустриальное шоссе, д.26 |
| Поправка на местоположение                                                                   | -                                                                | 1,00                                          | 1,00                                          | 1,00                                          | 1,00                                                     |
| Цена с учетом корректировки                                                                  | -                                                                | 45 737                                        | 38 743                                        | 25 768                                        | 21 557                                                   |
| Описание/планировка                                                                          | Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные. складские площади) | Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные) | Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные) | Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные) | Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)            |
| Поправка на описание/планировку                                                              | -                                                                | 1,00                                          | 1,00                                          | 1,00                                          | 1,00                                                     |
| Цена с учетом корректировки                                                                  | -                                                                | 45 737                                        | 38 743                                        | 25 768                                        | 21 557                                                   |
| Состояние/внешний вид объекта                                                                | Требуется ремонт                                                 | Отличное с ремонтом                           | Отличное с ремонтом                           | Хорошее с ремонтом                            | Хорошее с ремонтом                                       |
| Поправка на состояние объекта                                                                | -                                                                | 0,70                                          | 0,70                                          | 0,86                                          | 0,86                                                     |
| Цена с учетом корректировки                                                                  | -                                                                | 32 016                                        | 27 120                                        | 22 161                                        | 18 539                                                   |
| Количество поправок                                                                          | -                                                                | 3                                             | 3                                             | 3                                             | 3                                                        |
| Веса                                                                                         | -                                                                | 0,2500                                        | 0,2500                                        | 0,2500                                        | 0,2500                                                   |
| Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода с НДС, руб.   | 24 959                                                           |                                               |                                               |                                               |                                                          |
| Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода без НДС, руб. | 21 152                                                           |                                               |                                               |                                               |                                                          |

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:

**21 150 (Двадцать одна тысяча сто пятьдесят) 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.                  | -                                                         | 12 000 000,00                           | 6 700 000,00                            | 4 500 000,00                            | 8 388 000,00                            |
| Цена за 1 кв. м. без НДС, руб.            | -                                                         | 16 000                                  | 10 000                                  | 17 175,57                               | 20 970                                  |
| Общая площадь, кв. м.                     | 414,60                                                    | 750,00                                  | 670,00                                  | 262,00                                  | 400,00                                  |
| <b>Поправка на площадь объекта</b>        | -                                                         | <b>1,07</b>                             | <b>1,07</b>                             | <b>0,93</b>                             | <b>0,99</b>                             |
| Цена с учетом корректировки               | -                                                         | 17 194                                  | 10 746                                  | 16 033                                  | 20 858                                  |
| <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               | -                                                         | 16 335                                  | 10 209                                  | 15 231                                  | 19 815                                  |
| 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               | -                                                         | 16 335                                  | 10 209                                  | 15 231                                  | 19 815                                  |
| 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               | -                                                         | 11 434                                  | 7 146                                   | 10 662                                  | 13 870                                  |
| 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               | -                                                         | 11 434                                  | 7 146                                   | 10 662                                  | 13 870                                  |
| 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               | -                                                         | 11 434                                  | 7 146                                   | 10 662                                  | 13 870                                  |
| 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           |
| <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               | -                                                         | 11 434                                  | 7 146                                   | 10 662                                  | 13 870                                  |
| Состояние/внешний вид объекта             | Требуется ремонта                                         | Хорошее с ремонтом                      | Хорошее с ремонтом                      | Хорошее с ремонтом                      | Хорошее с ремонтом                      |

|                                                                                                     |              |               |               |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Поправка на состояние объекта</b>                                                                | -            | <b>0,86</b>   | <b>0,86</b>   | <b>0,86</b>   | <b>0,86</b>   |
| Цена с учетом корректировки                                                                         | -            | 9 833         | 6 146         | 9 169         | 11 928        |
| Количество поправок                                                                                 | -            | 3             | 3             | 3             | 3             |
| <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, руб.</b>         | <b>9 269</b> |               |               |               |               |
| <b>Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.</b> | <b>7 855</b> |               |               |               |               |

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:

**7 900 (Семь тысяч девятьсот) 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           | 990 000           | 2 040 000         | 2 250 000         |
| Цена за 1 кв. м. без НДС, руб.            | -                                         | 7 843             | 19 800            | 29 565            | 26 882            |
| Общая площадь, кв. м.                     | 77,6                                      | 51,00             | 50,00             | 69,00             | 83,70             |
| <b>Поправка на площадь объекта</b>        | -                                         | <b>0,94</b>       | <b>0,94</b>       | <b>0,98</b>       | <b>1,01</b>       |
| Цена с учетом корректировки               | -                                         | 7 365             | 18 592            | 29 049            | 27 189            |
| <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             | 17 662            | 27 596            | 25 829            |
| 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             | 17 662            | 27 596            | 25 829            |
| Назначение                                | Нежилое помещение (санитарно-техническое) | Нежилое помещение | Нежилое помещение | Нежилое помещение | Нежилое помещение |

|                                                                                                     |                                                           |                                 |                                   |                                   |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Поправка на назначение</b>                                                                       | -                                                         | 1,00                            | 1,00                              | 1,00                              | 1,00                              |
| Цена с учетом корректировки                                                                         | -                                                         | 6 996                           | 17 662                            | 27 596                            | 25 829                            |
| Юридические права                                                                                   | Обычные                                                   | Право собственности             | Право собственности               | Право собственности               | Право собственности               |
| <b>Поправка на юридические права</b>                                                                | -                                                         | 1,00                            | 1,00                              | 1,00                              | 1,00                              |
| Цена с учетом корректировки                                                                         | -                                                         | 6 996                           | 17 662                            | 27 596                            | 25 829                            |
| 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>                                                                   | -                                                         | 1,00                            | 1,00                              | 1,00                              | 1,00                              |
| Цена с учетом корректировки                                                                         | -                                                         | 6 996                           | 17 662                            | 27 596                            | 25 829                            |
| 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>                                                              | -                                                         | 1,00                            | 1,00                              | 1,00                              | 1,00                              |
| Цена с учетом корректировки                                                                         | -                                                         | 6 996                           | 17 662                            | 27 596                            | 25 829                            |
| Состояние/внешний вид объекта                                                                       | Требуется ремонт                                          | Хорошее с ремонтом              | Хорошее с ремонтом                | Хорошее с ремонтом                | Хорошее с ремонтом                |
| <b>Поправка на состояние объекта</b>                                                                | -                                                         | 0,86                            | 0,86                              | 0,86                              | 0,86                              |
| Цена с учетом корректировки                                                                         | -                                                         | 6 017                           | 15 190                            | 23 733                            | 22 213                            |
| Количество поправок                                                                                 | -                                                         | 3                               | 3                                 | 3                                 | 3                                 |
| Веса                                                                                                | -                                                         | 0,2500                          | 0,2500                            | 0,2500                            | 0,2500                            |
| <b>Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода с НДС, руб.</b>   | 16 788                                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |
| <b>Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.</b> | 14 227                                                    |                                 |                                   |                                   |                                   |

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:

**14 200 (Двадцать семь тысяч сто пятьдесят) 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 24 сентября 2019 года, с учетом округления составляет:**

**40 702 385 (Сорок миллионов семьсот две тысячи триста восемьдесят пять) рублей, в том числе:**

| №п/п | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                     | Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб. |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1    | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:217  | 881 955                                             |
| 2    | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216 | 2 595 105                                           |
| 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 | 13 305 465                                          |
| 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      | 729 675                                             |
| 5    | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:218      | 1 237 275                                           |
| 6    | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223       | 3 362 850                                           |
| 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       | 932 200                                             |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 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    | 6 772 230 |
| 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        | 5 786 640 |
| 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         | 898 875   |
| 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         | 755 055   |
| 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        | 988 290   |
| 13 | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:233 | 1 101 920 |
| 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        | 485 060   |
| 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 | 869 790   |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |

### 6.3. Доходный подход

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

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

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



влияет на доход арендодателя и формирование денежного потока от сдачи объекта в аренду. Также оценщик не получил информации о затратах собственника объекта оценки по эксплуатационным расходам, коммунальным платежам и налогам.

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

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

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

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

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

**Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.**

**Сравнительный (рыночный) подход.** Этот подход использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью 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:

**40 702 385 (Сорок миллионов семьсот две тысячи триста восемьдесят пять) рублей, в том числе:**

| №п/п | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                    | Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб. |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1    | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:217 | 881 955                                             |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2  | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216 | 2 595 105  |
| 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 | 13 305 465 |
| 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      | 729 675    |
| 5  | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:218      | 1 237 275  |
| 6  | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223       | 3 362 850  |
| 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       | 932 200    |
| 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 | 6 772 230  |
| 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     | 5 786 640  |
| 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      | 898 875    |
| 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      | 755 055    |
| 12 | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 125,1 кв.                                                                                                                       | 988 290    |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|    | м., этаж 2, номера на поэтажном плане 170, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:213                                                                                                                                                                  |           |
| 13 | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:233 | 1 101 920 |
| 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        | 485 060   |
| 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 | 869 790   |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |

**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 по состоянию на 24 сентября 2019 года составляет:**

**40 702 385 (Сорок миллионов семьсот две тысячи триста восемьдесят пять) рублей, в том числе:**

| №п/п | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                    | Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб. |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1    | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:217 | 881 955                                             |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2  | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216 | 2 595 105  |
| 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 | 13 305 465 |
| 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      | 729 675    |
| 5  | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:218      | 1 237 275  |
| 6  | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223       | 3 362 850  |
| 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       | 932 200    |
| 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 | 6 772 230  |
| 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     | 5 786 640  |
| 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      | 898 875    |
| 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      | 755 055    |
| 12 | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 125,1 кв.                                                                                                                       | 988 290    |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|    | м., этаж 2, номера на поэтажном плане 170, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:213                                                                                                                                                                  |           |
| 13 | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:233 | 1 101 920 |
| 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        | 485 060   |
| 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 | 869 790   |

## 8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

### 8.1. Общие условия

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

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

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

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

### 8.2. Общая цель Отчета

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

### 8.3. Конфиденциальность

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

### 8.4. Положения об ответственности

Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам и, что привлеченный для ее выполнения персонал



соответствует существующим требованиям. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Кодекса этики и Стандартов профессиональных организаций оценщиков.

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

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

### **8.5. Освобождение от ответственности**

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

### **8.6. Дополнительные работы**

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

### **8.7. Описание имущества**

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

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

### **8.8. Скрытые характеристики и дефекты**

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

### **8.9. Заключительные положения**

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

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

## 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

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

*по моему мнению, итоговая величина справедливой стоимости права собственности на нежилые помещения общей площадью 2 209,70 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 по состоянию на 24 сентября 2019 года составляет:*

**40 702 385 (Сорок миллионов семьсот две тысячи триста восемьдесят пять) рублей, в том числе:**

| №п/п | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                     | Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб. |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1    | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:217  | 881 955                                             |
| 2    | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216 | 2 595 105                                           |
| 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 | 13 305 465                                          |
| 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      | 729 675                                             |
| 5    | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:218      | 1 237 275                                           |
| 6    | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223       | 3 362 850                                           |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 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          | 932 200   |
| 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    | 6 772 230 |
| 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        | 5 786 640 |
| 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         | 898 875   |
| 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         | 755 055   |
| 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        | 988 290   |
| 13 | помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:233 | 1 101 920 |
| 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        | 485 060   |
| 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 | 869 790   |

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.

24.09.2019 г.

## **10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

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



## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 11.1. Фотофиксация оцениваемого объекта

Общий вид здания, в котором находятся нежилые помещения



Помещение общей площадью 904,6 кв. м.

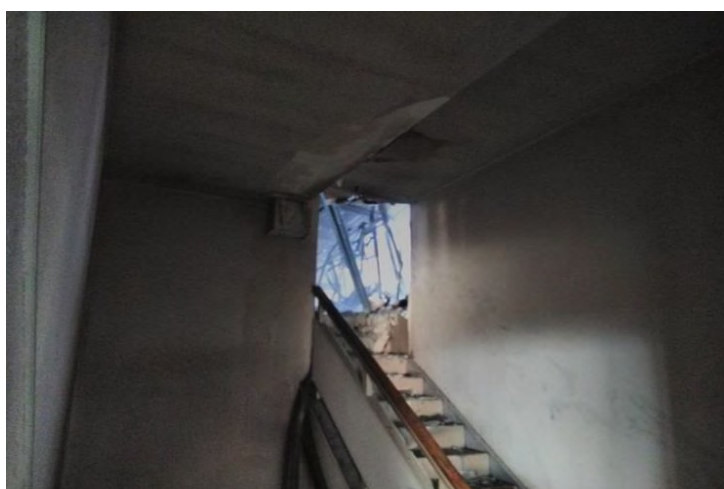


Помещение общей площадью 388 кв. м.



Фотоматериалы состояния объекта оценки после пожара  
12.02.2019г.







## 11.2. Сопроводительные документы

Торговая площадь, 205 м<sup>2</sup>

Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Черниковка, ул. Машиностроителей, 21/1 На карте

В избранное

Пожаловаться



20 фото

Отзыв о сайте

11 500 000 ₽

56 090 ₽ за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

**КОНТИНЕНТ**

Агентство недвижимости

На рынке с 2012 года

Еще 875 объектов

Показать телефон

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Торговая площадь, 645,7 м<sup>2</sup>

Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Черниковка, ул. Победы, 12 На карте

В избранное

Пожаловаться



2 фото

Отзыв о сайте

36 000 000 ₽

55 754 ₽ за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

**Перспектива 24**

Агентство недвижимости

На рынке с 2013 года

Еще 2197 объектов

Показать телефон

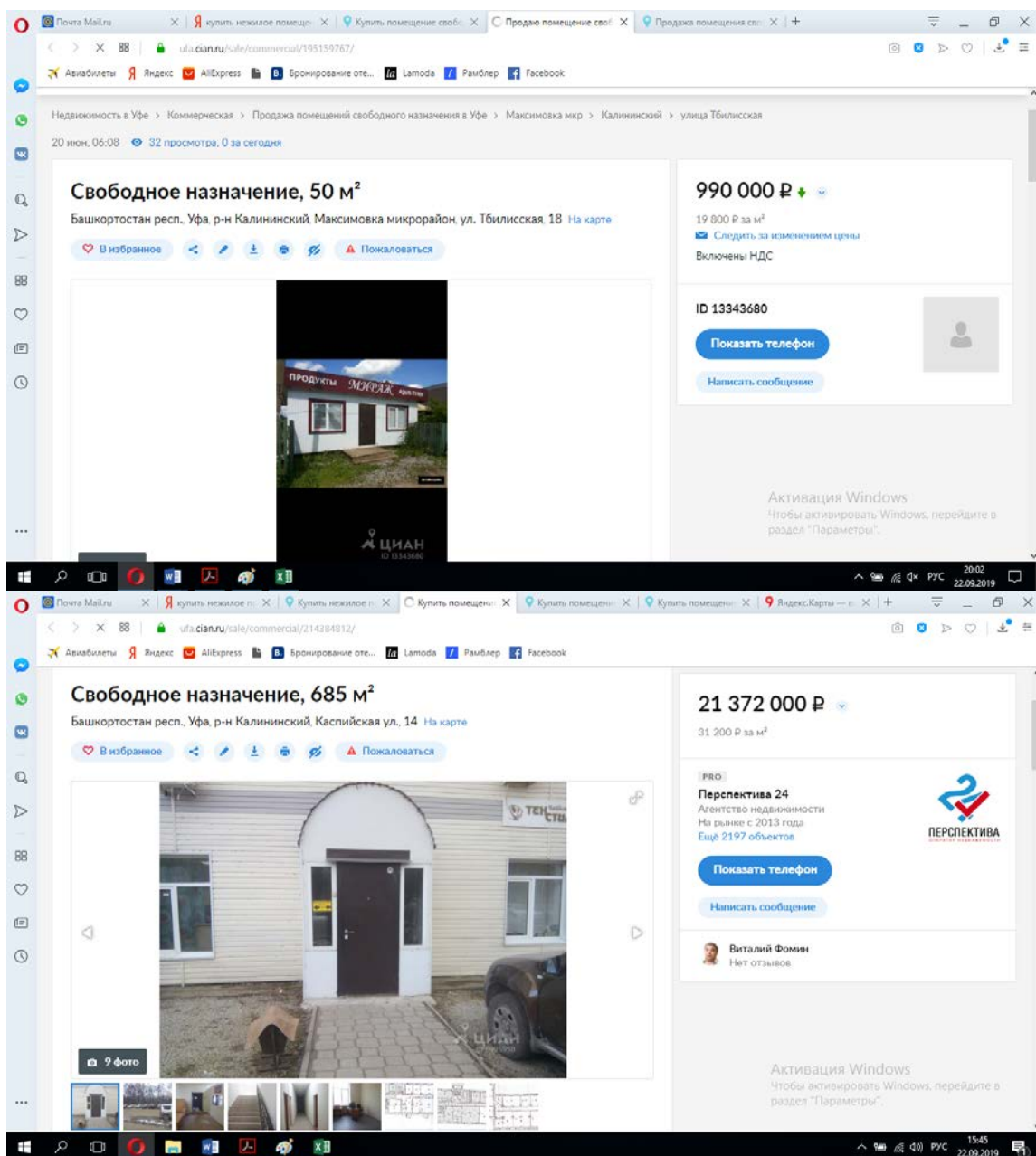
Написать сообщение

Виталий Фомин

Нет отзывов

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".



[illegible]



[illegible]

Почта Mail.ru

Купить нежилое п...

Купить помещени...

Купить помещени...

Продать помещени...

Продать помещени...

+

ufacian.ru/sale/commercial/216563301/

Авиабилеты Яandex AliExpress Бронирование оте... Lamoda Рамблер Facebook

Офис, 83,7 м²

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

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



12 фото

Отзыв о сайте

2 250 000 ₽

26 882 ₽ за м²

PRO

Перспектива 24

Агентство недвижимости

На рынке с 2013 года

Ещё 2203 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

Артур Рафиков

Нет отзывов

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Почта Mail.ru

Купить нежилое п...

Купить помещени...

Продать офис

Купить помещени...

Купить помещени...

Купить помещени...

Купить помещени...

Яндекс.Карты

+

ufacian.ru/sale/commercial/217940570/

Авиабилеты Яandex AliExpress Бронирование оте... Lamoda Рамблер Facebook

Офис, 267 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский. Индустриальное ш., 26 На карте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



13 фото

Отзыв о сайте

8 010 000 ₽

30 000 ₽ за м²

PRO

ID 9832996

Агентство недвижимости

Показать телефон

Написать сообщение

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Почта Mail.ru

купить нежилое помещ...

Купить торговую площ...

Продаю помещение с...

Продажа помещения

88

ufa.cian.ru/sale/commercial/216258117/

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

Торговая площадь, 69 м<sup>2</sup>

Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Инорс, ул. Георгия Мушников, 28 [На карте](#)

В избранное

Пожаловаться

6 фото

Отзыв о сайте

2 040 000 ₽

29 566 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO

ID 9832996

Агентство недвижимости

Показать телефон

Написать сообщение

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Почта Mail.ru

купить нежилое помещ...

Купить помещение

Купить офис 83,7 м

Купить торговую площ...

Продаю помещени...

Продажа помещени...

88

ufa.cian.ru/sale/commercial/216563301/

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

Офис, 83,7 м<sup>2</sup>

Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, Трамвайная ул., 2/4 [На карте](#)

В избранное

Пожаловаться

12 фото

Отзыв о сайте

2 250 000 ₽

26 882 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO

Перспектива 24

Агентство недвижимости

На рынке с 2013 года

Еще 2203 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

Артур Рафиков

Нет отзывов

Перспектива

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Почта Mail.ru | Я купить нежилое по... | Купить помещени... | Купить офис 83.7м... | Купить торговую... | Продаю помеще... | Продажа помеще... | +

ufo.cian.ru/sale/commercial/216563301/

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

## Офис, 83,7 м<sup>2</sup>

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

В избранное | Поделиться | Добавить | Пожаловаться



12 фото

Отзыв о сайте

**2 250 000 Р** ↓

26 882 Р за м<sup>2</sup>

PRO

**Перспектива 24**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2013 года  
Ещё 2203 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

Артур Рафиков  
Нет отзывов

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

20:24  
22.09.2019



Сопроводительные

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 1 из 18 листов

Дата: 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер: 02:55:020311:230  
 Инвентарный номер: (ранее присвоенный участный 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: г.  
 Наименование: Уфа  
 Населенный пункт: Тип:   
 Наименование:   
 Улицы (проспект, переулок и т.д.): Тип: ш  
 Наименование: Индустриальное  
 Номер дома: ?  
 Номер корпуса: 1  
 Номер строения:   
 Литера:   
 Номер помещения (квартиры):   
 Иное описание местоположения:   
 1.5. Назначение помещения: нежилое  
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме:  
 1.7. Кадастровый номер: квартиры, в которой расположена комната:  
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 21, 21а, 21б  
 1.9. Присвоение кадастровых (условных) номера объекта недвижимого имущества:  
 02:55:020311:120  
 1.10. Примечание:

1.11. Формат федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике  
 Башкортостан  
 (наименование органа или подразделения)  
 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: 02:55:020311:233

Инвентарный номер (иные присвоенный учетный номер):

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Тип, вид, категория земель, вид разрешенного использования: Зем. № 1

1.3. Общая площадь помещения: 77,6 кв.м

1.4. Общая площадь помещения:

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации:

Район:

Муниципальное образование:

Населенный пункт:

Улицы (проспект, переулок и т.д.):

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

Назначение:

Тип:

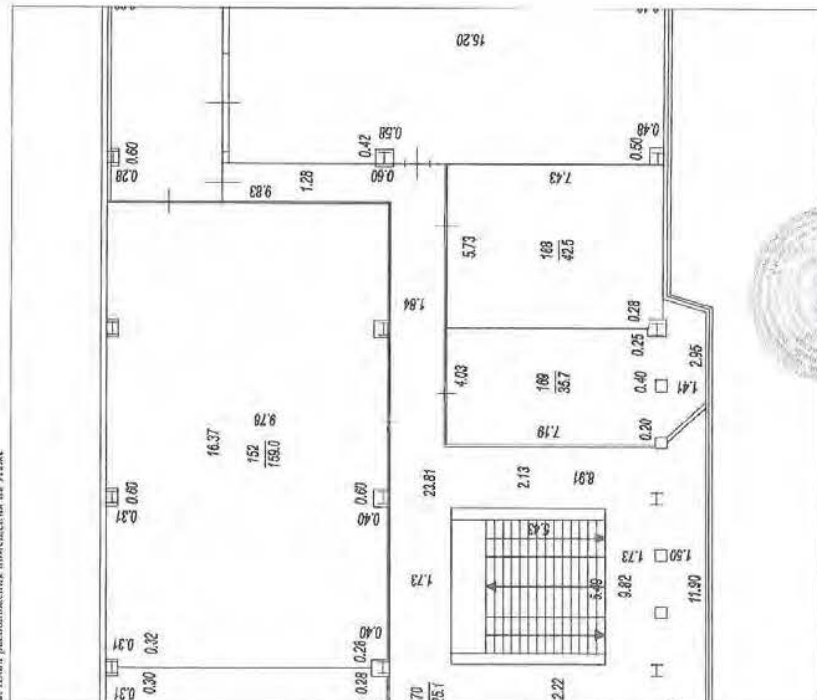
Назначение:

Тип:

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 2, всего листов 2

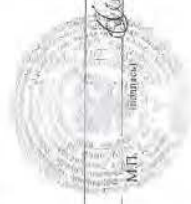
Кадастровый номер: 02-55/020311-215  
Инвентарный номер (далее присвоенный учетный номер):  
2. План размещения помещений на этаже



Масштаб 1:

План 1/100 (подробнее см. в проекте)

М. А. Харисова  
(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата: 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер: 02-55/020311-213  
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: 125.1 кв. м.  
1.4.

|                                                                   |                      |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Адрес (местоположение):                                           | респ. Башкортостан   |
| Субъект Российской Федерации:                                     |                      |
| Район:                                                            |                      |
| Муниципальное образование:                                        | Тип: И               |
| Населенный пункт:                                                 | Тип: Уфа             |
| Улица (проспект, переулок и т.д.):                                | Наименование: Тип: И |
| Номер дома:                                                       | 7                    |
| Номер корпуса:                                                    | 1                    |
| Номер строения:                                                   | И                    |
| Литера:                                                           | И                    |
| 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 расположено помещение: |                      |

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 170  
1.9. Предполагаемые кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 02-55/020311-121  
1.10. Примечание:

1.11. Формы федерального государственного бюджетного учреждения «Осервация кадастровой карты» Федеральным службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан

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



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещение

Лист № 1 из 18 листов

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:02031:1220

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:02031:1:118

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

Наименование

Тип

Улицы (проспект, переулок и т.п.)

Наименование

Тип

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

Наименование

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:02031:1229  
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 № 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                  |
| Поселенный пункт:                                                                             | Тип                     |
| Наименование:                                                                                 | Наименование            |
| Улица (проспект, переулок и т.д.):                                                            | Тип                     |
| Наименование:                                                                                 | Наименование            |
| Номер дома:                                                                                   | 7                       |
| Номер корпуса:                                                                                |                         |
| Номер строения:                                                                               |                         |
| Литера:                                                                                       |                         |
| Номер помещения (квартиры):                                                                   |                         |
| Иное описание местоположения:                                                                 |                         |
| 1.5. Наименование помещения: нежилое                                                          |                         |
| 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме                                              |                         |
| 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната                                |                         |
| 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 9,10                                                 |                         |
| 1.9. Превышение кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 02:55:02031:1:20 |                         |
| 1.10. Примечание:                                                                             |                         |

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

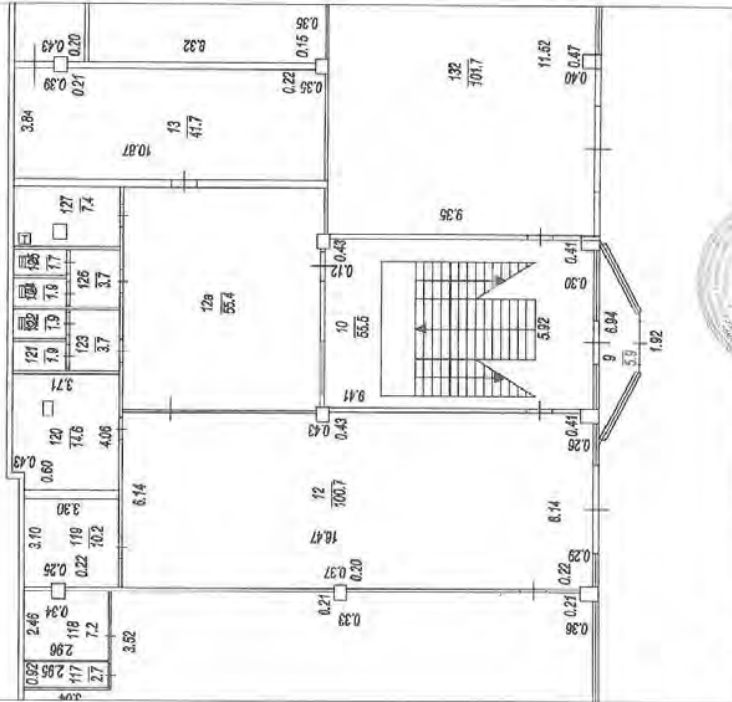
(наименование органа государственной власти)  
начальник отдела  
(полное наименование должности)  
М.П. М. А. Харисова  
(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:02031:1229  
Инвентарный номер (далее присвоенный учетный номер)  
2. План расположенного помещения на этаже



Масштаб 1:

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





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 1 , всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:02031:223  
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      | Республика Башкортостан              |
| Район                             | _____                                |
| Муниципальное образование         | Тип: _____, Название: Уфа            |
| Поселенный пункт                  | Тип: _____, Название: _____          |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | Тип: _____, Название: Индустриальное |
| Номер дома                        | 7                                    |
| Номер корпуса                     | 1                                    |
| Номер строения                    | _____                                |
| Литера                            | _____                                |
| Номер помещения (квартиры)        | _____                                |
| Иное описание местоположения      | _____                                |

1.5. 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. Предуказанные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
02:55:02031:1:121  
1.10. Примечание: \_\_\_\_\_

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

начальник отдела (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 02:55:02031:1:14  
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      | Республика Башкортостан              |
| Район                             | _____                                |
| Муниципальное образование         | Тип: _____, Название: Уфа            |
| Поселенный пункт                  | Тип: _____, Название: _____          |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | Тип: _____, Название: Индустриальное |
| Номер дома                        | 7                                    |
| Номер корпуса                     | 1                                    |
| Номер строения                    | _____                                |
| Литера                            | _____                                |
| Номер помещения (квартиры)        | _____                                |
| Иное описание местоположения      | _____                                |

1.5. 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. Предуказанные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
02:55:02031:1:121  
1.10. Примечание: \_\_\_\_\_

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

начальник отдела (подпись, наименование должности) М.П. (подпись) 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 (иное присвоенное учетное наименование)  
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):

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Адрес (местоположение):      | респ. Башкортостан |
| Субъект Российской Федерации |                    |
| Район                        |                    |
| Муниципальное образование    |                    |
| Наименование                 | Уфа                |
| Тип                          |                    |
| Населенный пункт             |                    |
| Наименование                 |                    |
| Тип                          | ин                 |
| Наименование                 | Индустримальное    |
| 7                            |                    |
| Номер дома                   |                    |
| Номер корпуса                |                    |
| Номер строения               | 1                  |
| Литера                       |                    |
| Номер помещения (квартиры)   |                    |
| Иное описание местоположения |                    |

1.5. Назначение помещения: нежилое  
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме  
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната  
1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 51  
1.9. Предуказанные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества  
02:55:020311:21  
1.10. Примечание:

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

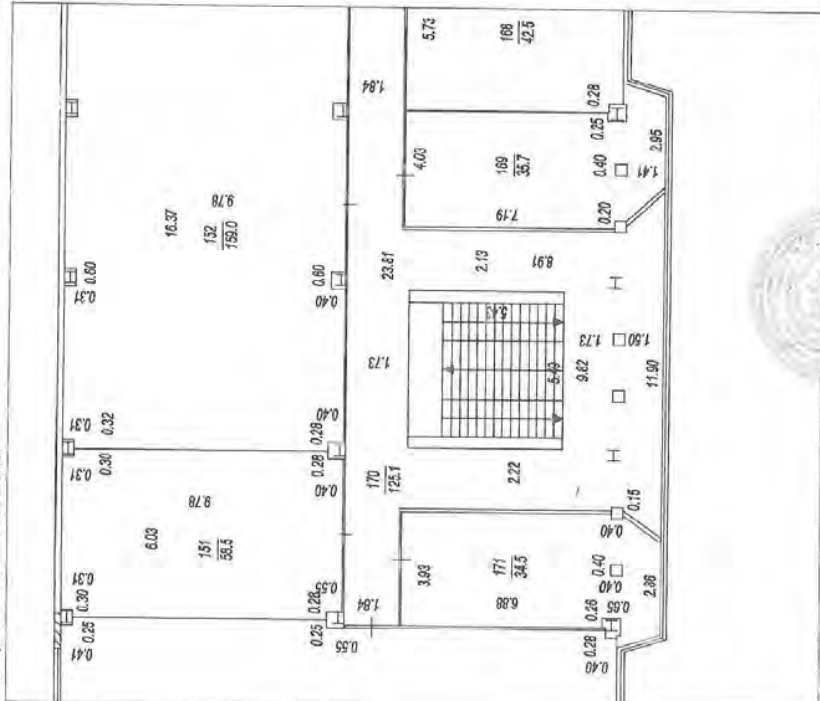
(наименование субъекта Российской Федерации)  
М. А. Харисова  
(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:020311:211  
Инвентарный номер (иное присвоенное учетное наименование)  
2. План расположения помещений на этаже



Масштаб 1:  
НАЧЕЛЬНИК ОТДЕЛА  
(иное наименование должности)  
М. А. Харисова  
(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 1 , всего листов 18

Дата: 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер: 02:55:02031:1:222  
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:                                   | республика Башкортостан |
| Район:                                                          |                         |
| Муниципальное образование:                                      | Город                   |
| Населенный пункт:                                               | Наименование: Уфа       |
| Улица (проспект, переулок и т.д.):                              | Наименование: ш         |
| Номер дома:                                                     | 7                       |
| Номер корпуса:                                                  | 1                       |
| Номер строения:                                                 |                         |
| Литера:                                                         |                         |
| Номер помещения (квартиры):                                     |                         |
| Иное описание местоположения:                                   |                         |
| 1.5. Назначение помещения:                                      | жилое                   |
| 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме:               |                         |
| 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: |                         |

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 144-150  
1.9. Превышающие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
02:55:02031:1:21  
1.10. Примечание:

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

Исполнитель: М. А. Харитова  
(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: 34,5 кв.м  
1.4.

|                                                                 |                         |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Адрес (местоположение):                                         |                         |
| Субъект Российской Федерации:                                   | республика Башкортостан |
| Район:                                                          |                         |
| Муниципальное образование:                                      | Город                   |
| Населенный пункт:                                               | Наименование: Уфа       |
| Улица (проспект, переулок и т.д.):                              | Наименование: ш         |
| Номер дома:                                                     | 7                       |
| Номер корпуса:                                                  | 1                       |
| Номер строения:                                                 |                         |
| Литера:                                                         |                         |
| Номер помещения (квартиры):                                     |                         |
| Иное описание местоположения:                                   |                         |
| 1.5. Назначение помещения:                                      | жилое                   |
| 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме:               |                         |
| 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: |                         |

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 171  
1.9. Превышающие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
02:55:02031:1:21  
1.10. Примечание:

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

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



Имя участника общей собственности согласно записям Единого государственного реестра аренов 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-УН1-072015

Субъект (субъекты) права: Выделены инвестиционных пaea - Закрытый паевой инвестиционный фонд пeвeжeмocти "Уральская пeвeжeмocть 1" дaнныe o кoтopыx ycтaнaвлaивaются зa ocнoвaниeм дaнныx личeбныx cчeтoв влaдeльцaм ивectициoнныx пaeв в peceтpe мaдeльцa ивectициoнныx пaeв и cчeтa дeлo влaдeльцa ивectициoнныx пaeв.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(ы)/учетный(х) номер: 02:55:020311:230

Объект права: Помещение, наименование: 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 поселе, 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 № 02-04/101-04/2015-38842

Государственный регистратор

Бикмеева Э. З.

(подпись, и.п.)

02-04/101-04/2015-38842



Государственный регистратор

Бикмеева Э. З.

(подпись, и.п.)



Вх. № 764 27 АВГ 2015

СВ 0262727



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>  <b>МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</b><br/> <b>ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</b><br/> <b>РОСРЕЕСТР</b><br/> <b>УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН</b><br/> <b>(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)</b> </p> | <p> <b>Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:</b><br/><br/>                     не зарегистрировано                 </p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p> <b>Государственный регистратор</b><br/> <br/>                     (подпись, м.п.)                 </p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p> <b>Бисмега Э. З.</b><br/><br/> <br/> <b>Государственный регистратор</b><br/>                     (подпись, м.п.)                 </p>                                                              |
| <p> <b>СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА</b> </p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p> <b>Дата выдачи:</b> 21.08.2015<br/> <b>Документы-основания:</b> • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015<br/> <b>Субъект (субъекты) права:</b> Выданы инвестиционных прав - Закрытый публичный инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депозитов владельцев инвестиционных прав.                 </p> | <p> <b>Вид права:</b> Общая долевая собственность.<br/> <b>Кадастровый(ую) номер:</b> 02:55:020311:229<br/> <b>Объект права:</b> помещение, назначение: нежилое, площадь 61,4 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 9,10, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустральное шоссе, д.7, корп.1<br/> <b>Существующие ограничения (обременения) права:</b> доверительное управление<br/> <b>О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-3582/2</b> </p> | <p> <b>Бисмега Э. З.</b><br/><br/> <br/> <b>Государственный регистратор</b><br/>                     (подпись, м.п.)<br/>                     02-04/101-04/2015/052/2015-3582/2                 </p> |
| <p> <b>Вх. № 46277 от 27 авг 2015</b> </p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p> <b>СВ 0262726</b> </p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p> <b>Бисмега Э. З.</b> </p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p> <b>Бисмега Э. З.</b> </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)

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

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

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных пиев - Закрытый пиевый  
 инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых  
 устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных пиев в  
 реестре владельцев инвестиционных пиев и счетов депозитария инвестиционных пиев.

Вид права: Общая доля в собственности

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

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 125,1 кв.м., этаж 2, номера на  
 поэтажном плане: 170, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа,  
 Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

Бакшеева Э.З.



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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

Бакшеева Э.З.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                      |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  <p>МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ<br/>ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>(ФСР, РЕЕСТР)<br/>УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,<br/>КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН<br/>(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)</p> | Имя участника общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015: |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | не зарегистрировано                                                                                                  |  |  |
| <p>Государственный регистратор</p> <p>Бикмеева Э.З.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                      |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--|--|
| <p>СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>                                                                                                                                                                                                                                    | Дата выдачи: 21.08.2015 |  |  |
| Документы-основания: * Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |  |  |
| Субъект (субъекты) права: Владения инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" - денежные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |                         |  |  |
| Вид права: Общая долевая собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |  |  |
| Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311:215                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |  |  |
| Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 35,7 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 169, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д.7, корп.1                                                                                                 |                         |  |  |
| Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |  |  |
| О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/10-04/2015/052/2015-354/2                                                                                                                                                             |                         |  |  |
| <p>Государственный регистратор</p> <p>Бикмеева Э.З.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |  |  |

Иные участники общей собственности согласно впискам 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-УПН-072015

Субъект (объекты) права: Владения инвестиционных лесов - 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

Квартальный(уступочный) номер: 02.55.020311.220

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/01-04/2017052/2015-35682

Государственный регистратор

Бикмеева Э.З.

Государственный регистратор

Бикмеева Э.З.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|  <p>                 МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ<br/>                 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>                 (РОСРЕЕСТР)<br/>                 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,<br/>                 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН<br/>                 СУПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН             </p> | <p>Имее участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015 -</p> <p>не зарегистрировано</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Бизнеса Э. З.</p> <p>Государственный регистратор</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 №ДК-УН1-07/2015</p> <p>Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев.</p> <p>Вид права: Общая долевая собственность</p> <p>Кадастровый (условный) номер: 02:55:020311219</p> <p>Объект права: помещение, название: нежилое, площадь 273,6 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 167, адрес (местонахождение) объекты: 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 № 02-04/101-04/2015/052/2015-3556/2</p> | <p>Бизнеса Э. З.</p> <p>Государственный регистратор</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>  <b>МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</b><br/> <b>ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ</b><br/> <b>(РОСРЕЕСТР)</b><br/> <b>УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ</b><br/> <b>КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН</b><br/> <b>(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)</b> </p> | <p> <b>Цели участия общей собственности согласно заявкам Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:</b><br/> <br/>                     не зарегистрировано                 </p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p> <b>СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА</b> </p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p> <b>Дата выдачи:</b> 21.08.2015<br/> <b>Документы-основания:</b> • Договор купли-продажи от 07.08.2015 № ДС-УЭИ-07/2015<br/> <b>Субъект (субъекты) права:</b> Владения инвестиционных пав. - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых учтываются на основании данных счетов владельцев инвестиционных пав. в реестре владельцев инвестиционных пав. и счетов депо владельцев инвестиционных пав.<br/> <b>Вид права:</b> Общая долевая собственность<br/> <b>Кадастровый(условный) номер:</b> 02:55:02031:224<br/> <b>Объект права:</b> помещение, назначение: жилое, площадь: 320,2 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 154-166, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1<br/> <b>Существующие ограничения (обременения) права:</b> доверительное управление<br/>                     О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2014/052/2015-5581/2                 </p> |
| <p> <b>Государственный регистратор</b><br/>  </p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p> <b>Государственный регистратор</b><br/>  </p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p> <b>Бикмеева Э.З.</b> </p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕСТР)  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕСТРА 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 паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устнавливаются на основании данных липзак счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Обшая долевая собственность.

Кадастровый(ые) номер(ы): 02:55:070311:214

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 118 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 153, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корпус 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 № 02-04/101-04/2010/052/2015-3535/2

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

не зарегистрировано



Государственный регистратор

Быкова Э. З.



Государственный регистратор

Быкова Э. З.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Министерство экономического развития Российской Федерации<br/>Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии<br/>(РОСРЕЕСТР)<br/>Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан<br/>(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Иные учетные общей собственностью отпавшего записки Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:</p> <p>на 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-УНН-072015</p> <p>Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый публичный инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владения инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.</p> <p>Вид права: Общая долевая собственность</p> <p>Кадастровый (условный) номер: 02:55:02.0311:223</p> <p>Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж 2, номера по поэтажному плану: 152, 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 "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/01-04/2015/052/2015-35772</p> | <p>Государственный регистратор</p> <p>Бикмеева Э.З.</p>                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Министерство экономического развития Российской Федерации<br/>Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии<br/>(РОСРЕЕСТР)<br/>Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан<br/>Управление Росреестра по Республике Башкортостан</p> | <p>Иные указания 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 №ДК-УН1-07/2015</p> <p>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 депозитариев инвестиционных паев.</p> <p>Вид права: Общая долевая собственность.</p> <p>Кадастровый(уступочный) номер: 02:55:020311218</p> <p>Объект права: помещение, название: жилое, общая площадь 58,5 кв.м, этаж 2, номера на поэтажном плане 151, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Каширский 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 № 02-04/01-04/2015/052/2015-3564/2</p> |
| <p>Государственный регистратор</p> <p>Бюссона Э.З.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Государственный регистратор</p> <p>Бюссона Э.З.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|  <p>МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ<br/>         ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>         (РОСРЕЕСТР)<br/>         УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,<br/>         КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН<br/>         (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)</p> | <p>Цель участия общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на <u>21.08.2015</u> :</p> <p>не зарегистрировано</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Государственный регистратор</p> <p>Бикмеева Э. З.</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: Владения инвестиционных пав - Закрытый пивный инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" - динные о которых устанавливаются на основании данных пивных счетов владельцев инвестиционных пав в реестре владельцев инвестиционных пив и счетов деп владельцев инвестиционных пав.</p> <p>Вид права: Общая долевая собственность</p> <p>Кадастровый (условный) номер: 02:03:020311:221</p> <p>Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 34,5 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 171, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустримальное шоссе, д.7, корп.1</p> <p>Существование 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 № 02-03/01-04/2015/052/2015-3569/2</p> | <p>Государственный регистратор</p> <p>Бикмеева Э. З.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p></p> <p>МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ<br/>ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>(РОСРЕЕСТР)</p> <p>УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,<br/>КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН<br/>(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>не зарегистрировано</p> |
| <p align="center"><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-УН1-47/2015</p> <p>Субъект (субъекты) права: Владальцы инвестиционных пав. - Закрытый пазовый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых уполномочены на основании данных личных счетов владальцев инвестиционных пав в реестре владельцев инвестиционных пав и счетов депо владельцев инвестиционных пав.</p> <p>Вид права: Общая долевая собственность</p> <p>Кадастровый(узеловой) номер: 02:55:020311:222</p> <p>Объект права: помещение, название: нежилое, площадь 629,1 кв.м., этаж: 2, номер: на поэтажном плане: 144-130, 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 "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-3572/2</p> | <p align="right">Государственный регистратор</p> <p align="right">Бикмеева Э. З.</p>                                                                    |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ<br>ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>(РОСРЕЕСТР)<br>УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,<br>КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН<br>(ОПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН) | Инна участника общей собственности согласно заявкам Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015 :<br><br>не зарегистрировано                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Государственный регистратор<br><br>Бикмеева Э. З.   |
| СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Дата выдачи: 21.08.2015<br>Документы-основания: Договор купли-продажи от 07.08.2015 №/РС-УН1-07/2015<br>Субъект (субъекты) права: Выделены инвестиционных наса - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов выделены инвестиционных наса в реестре выделены инвестиционных наса и счетов деля выделены инвестиционных наса.<br>Вид права: Общая долевая собственность<br>Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311:216<br>Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 122,7 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 135-139 - адрес (основное место) объект: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д.7, корп.1<br>Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление<br>О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-3549/2 | Государственный регистратор<br><br>Бикмеева Э. З. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                             |                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>                 Министерство экономического развития Российской Федерации<br/>                 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии<br/>                 (РОСРЕЕСТР)<br/>                 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан<br/>                 Отделение Росреестра по Республике Башкортостан             </p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>                 Идентификация общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на <u>21.08.2015</u>:             </p> <p>не зарегистрировано</p> | <p>                 Государственный регистратор             </p> <p>Мухомулина Д.Х.</p> |
| <p> <b>СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА</b> </p> <p>                 Дата выдачи: 21.08.2015<br/>                 Документы-основания: Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015<br/>                 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" - данные о которых устанавливаются на основании данных отчетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.<br/>                 Вид права: Обладание долевой собственностью<br/>                 Кадастровый(условный) номер: 02:55:02031:217<br/>                 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<br/>                 Существующие от ранее (обременения) права: доверительное управление<br/>                 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/01-04/2015/052/2015-3560/2             </p> | <p>                 Государственный регистратор             </p> <p>Бисокова О.З.</p>                                                                                                       |                                                                                         |



*Документы, регламентирующие деятельность  
оценщика и оценочной компании*

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 016420-1 от 18 января 2019 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Фомичеву Гешпадию Алексеевичу**

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

от 18 января 2019 г. № 106

Директор  **А.С. Букиин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до 18 января 2022 г.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20475/19</b><br><b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b><br><b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  <b>АЛЬФА</b><br><b>СТРАХОВАНИЕ</b> |
| г. Москва                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 16 августа 2019 г.                                                                                                     |
| <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                        |
| СТРАХОВЩИК                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | АО «АльфаСтрахование»<br>Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б.<br>ИНН 7713056834, КПП 772501001<br>р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк»,<br>г. Москва, и/с 30101810200000000593.<br>БИК 044525593.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                        |
| СТРАХОВАТЕЛЬ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»<br>Р/Ф, 105064, г. Москва, Фурманый пер., 9/12<br>ИНН: 7701814650                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                        |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 16 августа 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 16 августа 2020 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                        |
| СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов в рублей 00 копеек)<br>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)<br>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                        |
| ФРАНШИЗА                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Франшиза не установлена (отсутствует)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                        |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Страховая премия по настоящему Договору составляет 5 000.00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 10 сентября 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика.<br>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 Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.<br>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.<br>Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                        |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                        |
| СТРАХОВОЙ РИСК                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.<br>По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:<br>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;<br>- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 16 августа 2019 г. по 15 августа 2020 г. (обе даты включительно);<br>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;<br>- требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 16 августа 2019 г. по 15 августа 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора. |                                                                                                                        |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                        |

Исл.: Кукин О.В. +74957880999 #5435  
 16 августа 2019 г.

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                   |                                         |               |          |                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|---------------|----------|------------------------------|-------------|
|                                                                                                | Страхование происходит страховой выплатой. Выплата производится в виде денежного возмещения, которое нанесено в результате застрахованной деятельности Страхователя, и возмещение обязанности Страхователя возместить выплату страхового возмещения. Страховым случаем является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с застрахованными им требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за вред, нанесенный которому застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы (предварительные) письменным согласием Страхователя и такие расходы произведены с целью отстоять требования (иск, претензия) о возмещении вреда или о возмещении вреда.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                   |                                         |               |          |                              |             |
| ОСНОВНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ                                                                          | Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленной на установление фактов, подлежащих объективной оценке 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). Выполнившие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   |                                         |               |          |                              |             |
| ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ                                                                      | По настоящему Договору страхование не происходит (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.18 Правил страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                   |                                         |               |          |                              |             |
| СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ                                                                             | По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьими лицами (выплата производится);</li> <li>целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит оплате);</li> <li>расходы по уведомлению причинителя страхового случая о наступлении;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными им 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> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.18 Правил страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                   |                                         |               |          |                              |             |
| ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН                                                                     | 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 предельный срок и письменной форме сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:info@alfastrax.ru">info@alfastrax.ru</a> , а также по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхователем Акта: <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td><td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td></tr> <tr> <td>до 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>от 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> </table> Свыше 200 000 000 Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Сопроводительном акте к акту выплаты страхового возмещения, который подписывается лицами Страхователя и Страховщиком и Страховщиком на основании Акта. Страховщик оставляет за собой право в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования, утратить права, обязанности и действия сторон. Указаны в Правилах страхования. | Сумма страхового возмещения, руб. | Максимальный срок выплаты (рабочие дни) | до 40 000 000 | 5 (Пять) | от 40 000 001 до 200 000 000 | 10 (Десять) |
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                   |                                         |               |          |                              |             |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ                                                                         | Российская Федерация                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                   |                                         |               |          |                              |             |
| ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ                                                                      | Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |                                         |               |          |                              |             |
| ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОСЛОЖЕНИЯ                                                                      | Настоящий договор составлен в 2 (два) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору совершаются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                   |                                         |               |          |                              |             |
| ПРИЛОЖЕНИЕ:                                                                                    | 1. Заявление Страхователя на страховое возмещение; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                   |                                         |               |          |                              |             |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций Русь»    | СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                   |                                         |               |          |                              |             |
| в лице Генерального директора Фонда Александр Александровича, действующего на основании Устава | в лице Руководителя направления корпоративных продаж Корень Александр Александрович, действующего на основании доверенности №2663/18 от 27.04.2018 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                   |                                         |               |          |                              |             |

Договор (Первичный) Протокол № 09919/1716-2021/18  
Ист. Кучинский О.Б. +74657380393 #5425

Ист. Кучинский О.Б. +74657380393 #5425



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0362

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 602410

Настоящий диплом выдан Юлианову Александру  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 16 февраля 2008 г. по 23 октября 2008 г.  
(даты)

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
Московской  
(наименование образовательного учреждения (наименование профессионального образования))

по программе «Директор отделения  
предприятий (бизнес)»  
(наименование программы, специальности, профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 23 октября 2008 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Юлианова  
Александра  
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнеса  
статистики предприятий (бизнеса)  
(наименование)

Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
Директор (директор)  
Город Москва год 2008

М100-Генерал. 1936.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
"СИБИРЬ"

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Фомичев Геннадий Алексеевич**

*Является членом Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемая организация оценщиков  
"СИБИРЬ"*



Свидетельство №  
Дата выдачи

0845  
28 марта 2013

Президент НП СОО «СИБИРЬ»

  
Н.В. Владимирова

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



Address:  Phone:

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     | <p>причинения ущерба, признания страхователя, виновника страхового события, наступления страхового случая, заключения и исполнения договора страхования, арбитражного суда (признания Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, на момент причинения ущерба.</p> <p>Страховщик случаев также является возмещаемым 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 отплатить т. <del>обязанию</del> <u>искам, п. 3.7 статьи 1</u> о возмещении с <u>вред</u> или <u>снизить</u> <u>возмещения</u>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ                              | <p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление и оценку объектов оценки <u>указанной или иной, с даты от 08.08.2015</u> в <u>в 08.08.2015</u> стан в <u>таких</u> оценочной стоимости.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ                           | <p>По <u>указанной или иной, с даты от 08.08.2015</u> не проводится (не распространяется) на требования, претензии или с возмещением 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ                                  | <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицом (Выгодоприобретателем);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по представлению вышесказанного обстоятельства и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем) и возмещение 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 <u>за причинение</u> 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 в совокупности в течение срока действия настоящего Договора составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма» <u>Страховая премия, вносимая</u> <u>на настоящий момент</u></li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, <u>убыток</u> <u>и, указанные в п. 10.8 ПП</u> <u>срок от 08.08.2015</u>.</p> |
| ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН                          | <p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лиц, в течение при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <u>sovo@alfastar.ru</u> или по почте по адресу: Российская Федерация 115162, г. Москва, ул. <u>Шаболовская</u> д. 31, <u>стр. Б</u>.</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 отчисления 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 <u>п. 10.1</u> обязанности и действия стороны указаны в П <u>08.08.2015</u> <u>от 08.08.2015</u>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ<br>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ | <p>Росси <u>исключительно</u></p> <p>Все споры <u>и возмещения</u>, 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><u>Стороны</u> <u>или</u> <u>Стороны</u> не пришли к соглашению все споры рассматриваются в порядке урегулирования <u>законом, действующим</u> Российской Федерации <u>вышесказанного</u> <u>нахождения</u> С <u>08.08.2015</u>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ                            | <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 <u>дополнения</u> к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в <u>п. 10.1</u> <u>или</u> <u>письменно</u> <u>с</u> <u>или</u> <u>составляют</u> его неотъемлемую часть.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ПРИЛОЖЕНИЯ:                                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>Заявления Страхователя на страхование ответственности оценщика</li> <li>Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                                       | <p>СТРАХОВЩИК:</p> <p>АО «АльфаСтрахование»</p> <p>Фомичев Геннадий Александрович</p> <p>М.П. <u>08.08.2015</u>, в направлении корпоративных прилаг. Киевский филиал АО «АльфаСтрахование», действующего на основании доверенности №2859/18 от 21.08.2018 г.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



Пронумеровано, прошнуровано и скреплено  
печатью  
97 (Девяносто семь) листов

«24» сентября 2019 года

Генеральный директор  
ООО «ЦФК «Русь»»



Г.А. Фомичев

