

## ОТЧЕТ № 05/03/22А

**об оценке справедливой стоимости права собственности на объекты недвижимости – 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**

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

**Оценочная компания:  
ООО “Агентство оценки и аудита”**

**Дата оценки:  
25 марта 2022 г.**

**Основание проведения оценки:  
Приложение № 82-УН1/87к-101к-21 от 25 марта 2022 г. к Договору № 21/05/19-02 А  
об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г.**

**Дата составления отчета об оценке:  
25 марта 2022 г.**

**Москва-2022**

## ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Приложением № 82-УН1/87к-101к-21 от 25 марта 2022г. к Договору № 21/05/19-02 А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г., произведена оценка справедливой стоимости права собственности на объекты недвижимости – 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.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 05/03/22А от 25 марта 2022 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком сделан вывод о том, что:

Справедливая стоимость права собственности на объекты недвижимости – 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, по состоянию на 25 марта 2022 г. без учета НДС составляет:

**21 247 121 (Двадцать один миллион двести сорок семь тысяч сто двадцать один руб. без НДС, в т.ч.:**

№ п/п	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС
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	526 532
2	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135- 139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216	1 347 962
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	5 596 893
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	446 402
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	707 070
6	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223	1 689 243
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	807 710
8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154- 166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	3 108 342

2 Номер отчета: 05/03/22А  
Заказчик: ООО УК “Надежное управление” Д.У. ЗПИФ недвижимости “Уральская недвижимость 1”  
Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



АГЕНТСТВО  
ОЦЕНКИ  
И АУДИТА



# 1 Оглавление

<b>1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>5</b>
<b>2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>9</b>
<b>3.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>13</b>
3.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
3.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	13
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
3.4. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
3.5. Вид определяемой стоимости.....	14
<b>4.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>16</b>
<b>5.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>18</b>
<b>6.ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>19</b>
6.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	19
6.2. ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	19
6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	23
<b>7.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>24</b>
<b>8.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>26</b>
8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
8.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
8.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	32
8.4. ФОТОГРАФИИ НЕДВИЖИМОСТИ, ВХОДЯЩЕЙ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
<b>9.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>34</b>
9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	34
9.2. КЛАССИФИКАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	39
9.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. Уфа.....	41
9.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ, К КОТОРЫМ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	42
9.5. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ.....	43
<b>10.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>47</b>
<b>11.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>49</b>
11.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	49
11.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	52
<b>12.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>64</b>
<b>13.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	<b>66</b>
<b>14.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ</b> .....	<b>68</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ</b> .....	<b>69</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ</b> .....	<b>75</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ</b> .....	<b>98</b>

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Приложение № 82-УН1/87к-101к-21 от 25 марта 2022 г. к Договору № 21/05/19-02 А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета)	05/03/22А от 25 марта 2022 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	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
Объект оценки	Право собственности на: - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:217; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:216; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 629,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 144-150, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:222; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 34,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 171, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:221; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:218; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:223; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 118 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 153, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:214; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:224; - помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 273,6 кв. м., этаж 2,



	<p>номера на поэтажном плане 167, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:219;</p> <p>- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:220;</p> <p>- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:215;</p> <p>- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 125,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 170, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:213;</p> <p>- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:233;</p> <p>- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 61,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 9,10, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:229;</p> <p>- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,21б, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:230.</p>
<p><b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b></p>	<p>Затратный подход: не применялся, отказ обоснован</p> <p>Сравнительный подход: 21 247 121 (Двадцать один миллион двести сорок семь тысяч сто двадцать один руб. без НДС.</p> <p>Доходный подход: не применялся, отказ обоснован</p>
<p><b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b></p>	<p>Результат оценки предполагается использовать для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включённого в состав имущества фонда.</p> <p>Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяется только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции):</p> <p>«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены</p>

предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Справедливая стоимость права собственности на объекты недвижимости – 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, по состоянию на 25 марта 2022 г. без учета НДС составляет:

**21 247 121 (Двадцать один миллион двести сорок семь тысяч сто двадцать один руб. без НДС, в т.ч.:**

№ п/п	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС
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	526 532
2	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135- 139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216	1 347 962
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	5 596 893
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	446 402
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	707 070
6	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223	1 689 243
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	807 710
8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154- 166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	3 108 342
9	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г.	2 710 236

7

Номер отчета: 05/03/22А  
Заказчик: ООО УК “Надежное управление” Д.У. ЗПИФ недвижимости “Уральская недвижимость 1”  
Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



	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	
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	535 323
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	459 905
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	849 950
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	776 065
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	632 932
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	1 052 556



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Приложение № 82-УН1/87к-101к-21 от 25 марта 2022г. к Договору № 21/05/19-02 А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г.
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета)	05/03/22А от 25 марта 2022 г.
Объект оценки	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
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>Право собственности на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<p>Характеристики Объекта оценки представлены в следующих документах:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Свидетельства о государственной регистрации;</li> <li>- Кадастровые паспорта.</li> </ul>
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	<p>Право собственности</p> <p>В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки данное обременение при расчете стоимости объекта оценки не учитывается (ФСО №7, п.7)</p>
<b>Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату</b>	Сведения не предоставлены
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
<b>Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)</b>	Результат оценки предполагается использовать для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда, для определения стоимости чистых активов ЗПИФ комбинированный “Капитальный 2”. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Использование результатов оценки возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая
<b>Возможные границы интервала</b>	Без указания интервала
<b>Дата оценки</b>	25 марта 2022 г.
<b>Дата составления отчета</b>	25 марта 2022 г.

<b>Срок проведения работ</b>	25 марта 2022 г. – 25 марта 2022 г.
	Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих/правоподтверждающих документов на объект имущества. Оценка производится без проведения специальных видов экспертиз: юридической, правовой, технической, технологической и экологической.
	При проведении проверки составных частей, оценщик, в первую очередь, основывается на данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.
	Исходные данные, используемые оценщиком при подготовке отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.
	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.
	Чертежи, фотографии или схемы, приведенные в отчете об оценке призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщики не производили обмер объекта оценки, здания, сооружений и земельного участка, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
	От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании договора с заказчиком или официального вызова из суда.
	Настоящий отчет об оценке достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части которого не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из отчета об оценке или сам отчет не могут копироваться без ссылки на данный отчет.
	Применяемые в оценке прогнозы и перспективы развития объекта оценки обоснованы и соответствуют рыночным данным и тенденциям.
	При построении прогноза изменения стоимости в будущем оценщик воздерживался от использования наиболее оптимистичных или пессимистичных прогнозов, приводящих к максимизации или минимизации стоимости объекта оценки.
	Заказчиком не предоставлены документы относительно экологического загрязнения объекта оценки, соответственно, оценка объекта проводится исходя из предположения об

---

отсутствии экологического загрязнения.

---

*Источник информации: документы, представленные заказчиком*

### 3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

#### 3.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Основанием является Приложение № 82-УН1/87к-101к-21 от 03 декабря 2021 г. к Договору № 21/05/19-02 А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г., (далее – Договор), заключенный между ООО «Агентство оценки и аудита» и ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1».

#### 3.2. Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Параметр	Значение
Полное наименование:	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»
Местонахождение	РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077759414281 зарегистрировано 24.08.2007 г.
ИНН / КПП	7723625776 / 772501001
Банковские реквизиты	р/с 40701810200000000233 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

#### 3.3. Сведения об Оценщике

Оценщиком, выполнившим настоящий отчет (далее – Отчет), является: Аммосов Александр Степанович.

Таблица 4. Сведения об Оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Аммосов Александр Степанович
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП СРО "Деловой Союз Оценщиков", расположенной по адресу: г Москва, ул Большая Якиманка, д 31, офис 205
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: НП СРО "Деловой Союз Оценщиков" от 27.03.2018, регистрационный номер № 1042
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 653048 Московская государственная техническая академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", Рег. номер 390 от 27.06.2004 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №020212-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Аммосов Александр Степанович) № 009-073-008124/22, выданный организацией: ООО "Абсолют Страхование". Период страхования с 09.02.2022 по 08.02.2023. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч руб.)
Местонахождение оценщика	115088, г. Москва, ул. Машиностроения 2-я, дом 25, строение 5, этаж 2, офис 17
Номер контактного телефона	+7(499) 709-83-53
Адрес электронной почты	info@agentocenka.ru
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	Свыше 10 лет
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



Параметр	Значение
	<p>Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

Для проведения работ по оценке и подготовке отчета об оценке, согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

### 3.4. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 5. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Параметр	Значение
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита»
Местонахождение	115088, г. Москва, ул. Машиностроения 2-я, дом 25, строение 5, этаж 2, офис 17
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1107746294150 от «16» апреля 2010 г.
ИНН/КПП	7706735560/772201001
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности от № 922/2107758754 от 18 января 2022 г.</p> <p>Страховщик – СПАО «РЕСО-Гарантия»</p> <p>Страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Период страхования: с 22 января 2022 г. по 21 января 2023 г.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в действующей редакции – соблюдены

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### 3.5. Вид определяемой стоимости

**Справедливая стоимость (англ. Fair Value)** – расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон.

Справедливая стоимость оценивается для конкретного актива или обязательства, а характеристика актива, которая является результатом его владения, не принимается во внимание при оценке. Справедливая стоимость — это не специфическая оценка компании, а предположительная оценка участников рынка по конкретному активу или обязательству с учетом его индивидуальных характеристик (состояние, месторасположение, ограничения,

связанные с продажей или использованием актива). При оценке справедливой стоимости — продажа актива или передача обязательства осуществляется в рамках обычной сделки между участниками. Цена обычной сделки — цена, которая формируется под воздействием рынка до даты оценки по справедливой стоимости, включая нормальную маркетинговую деятельность, и устанавливается между независимыми, хорошо проинформированными и желающими совершить данную сделку сторонами, осуществляется на основном рынке для актива или обязательства, или в его отсутствие на наиболее благоприятном рынке для актива или обязательства.

## 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации.
2. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
4. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в Задании на оценку, на которых должна основываться оценка.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
6. Заказчик заверяет, что отсутствуют какие-либо скрытые факторы, касающиеся объекта оценки и способные повлиять на его стоимость. На Оценщика не возлагается ответственность по обнаружению подобных факторов.
7. Оценщик предполагает, что с даты оценки до даты выдачи документов, устанавливающих права на объект оценки физические характеристики, местоположение и границы – не изменялись
8. Оценка не должна учитывать какого-либо личного имущества, находящегося на территории объекта оценки, в случае обнаружения такового.
9. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку, Возможность разглашения результатов настоящего отчета определяется Уставом профессиональной организации, к которой принадлежит Оценщик.
10. Наиболее эффективное использование объекта оценки – текущее, которое является законодательно разрешенным, физически и финансово возможным.
11. В ходе расчетов некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результаты оценки
12. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
13. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
14. От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы или давать показания и присутствовать в суде в связи с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
15. Заказчик должен принять условие о защите Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, ввиду легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были

следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

16. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

17. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

18. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику, и срок предоставления согласовываются сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

## СТАНДАРТЫ

## ОЦЕНОЧНОЙ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7);
- Стандарты СРО «ДСО».
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО №7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).



## 6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Основные этапы проведения оценки

Согласно п. 16 ФСО № 1, выполняя оценку недвижимости, оценщик должен:

- Заключение Договора на оказание услуг по оценке, включающий задание на оценку;
- Осуществить сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применить подходы к оценке, включая выбор конкретных методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласовать (обобщить) результаты применения подходов к оценке и определить итоговую величину стоимости.
- Составить отчет.

### 6.2. Обзор подходов и методов оценки

Определения подходов к оценке приведены в ФСО № 1.

**Сравнительный подход**, согласно п.10, п. 12, п. 13 и п.14 ФСО № 1:

«10. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость...»

12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки...».

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);

- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

**Доходный подход**, согласно п. 15, п. 16 и п. 17 ФСО № 1:

«15. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;

- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

**Затратный подход**, согласно п. 18, п. 19, п. 20 ФСО № 1:

«18. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- рыночная стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

### 6.3. Согласование результатов

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.



## 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

**Под оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

**Субъектами оценочной деятельности** признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

**Отчет об оценке** – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 5).

**Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).

**Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)** является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

**Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 13).

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

**Объектом-аналогом объекта оценки** для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).

**Срок экспозиции объекта оценки** рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 12).

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Правоустанавливающие и технические документы, предоставленные заказчиком:

- Свидетельства о государственной регистрации;
- Кадастровые паспорта.

Перечень источников внешней информации:

- Официальный сайт Банка России. ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru));
- Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник информации: Институт экономической политики имени Е.Т. Гайдара (Институт Гайдара), <http://www.iep.ru>);
- База данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости «Циан», «Авито», Realto (Источники - [www.cian.ru](http://www.cian.ru); [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.an-estate.ru](http://www.an-estate.ru)) и др.;
- ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
- ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
- С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. – 518 с.;
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

### 8.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

**Местоположение Объекта оценки.**

Объекты оценки расположены по адресу: г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1.

**Уфа**<sup>1</sup> — город в России, столица Республики Башкортостан, административный центр Уфимского района, в состав которого не входит. Город республиканского значения, образует муниципальное образование город Уфа со статусом городского округа.

Входит в число крупнейших экономических, культурных и научных центров Российской Федерации По решению Межгосударственного союза городов-героев Уфе присвоено почетное международное звание «Город трудовой доблести и славы»

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

<sup>1</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%84%D0%B0>

Лежит преимущественно в междуречье рек Белой и Уфы, на Уфимском полуострове. Площадь города составляет 707,9 км<sup>2</sup>, протяжённость с севера на юг — 53,5 км, с запада на восток — 29,8 км. Уфа — пятый по площади и по протяжённости город России. Уфа — самый просторный город-миллионер России. В 2010 году на одного жителя приходилось 698 м<sup>2</sup> городской территории.

Промышленность появилась в XIX веке. В середине XIX века в городе насчитывалось более десятка кожевенных и других заводов. Открытие в 1870 году регулярного судоходства по реке Белой и строительство Самаро-Златоустовской (ныне Куйбышевской) железной дороги (1888—1892 годы) дали новый импульс развитию города. В Уфе появились железнодорожные и судоремонтные мастерские, лесопильные заводы, паровые мельницы. К концу XIX века насчитывалось около 30 заводов и фабрик (помимо вышеупомянутых ещё деревообделочные, силикатные производства, переработка сельскохозяйственного сырья и др.), в городе процветала торговля хлебом и мясом.

В конце 20—30-х годах XX века началось быстрое развитие города, валовая продукция промышленности увеличилась в 16 раз. Вступили в строй Уфимский промышленный комбинат (включающий спичечную и фанерную фабрики, лесопильный и дубильно-экстрактный заводы), предприятия лёгкой и пищевой промышленности. В годы первой пятилетки были построены Уфимский моторостроительный завод и ТЭЦ. После открытия в 1932 году на нынешней территории города Ишимбая нефтяного месторождения, в 1937 году в Уфе сооружён Уфимский нефтеперерабатывающий завод, первый в регионе после Ишимбайского НПЗ.

По архивным данным, в 1941—1942 годах в Уфу было эвакуировано более 40 промышленных предприятий. Некоторые предприятия были объединены с аналогичными действующими заводами и фабриками, но большая их часть была размещена и пущена как самостоятельные предприятия.

Так, в 1941 году на базе Уфимского моторостроительного завода (сейчас ОАО «Уфимское моторостроительное производственное объединение») были размещены 6 предприятий авиапромышленности (моторный завод № 26 из Рыбинска, 234-й и 451-й ленинградские заводы, завод № 219, проектное бюро ЦИАМ из Москвы, конструкторское бюро В. А. Добрынина из Воронежа).

ОАО «Уфимское агрегатное производственное объединение „Гидравлика“» было создано на базе эвакуированного Ржевского завода авиационной промышленности, первого предприятия СССР, выпускавшего прокладки и уплотнительные материалы. После начала Великой Отечественной войны завод был перевезён сначала в Саратов, затем в Уфу. В мае 1942 года предприятие начало выпуск всего ассортимента продукции эвакуированного завода.

На Уфимском паровозоремонтном (в настоящее время — ОАО «Уфимский тепловозоремонтный завод») заводе разместили оборудование Запорожского, Гомельского, Станиславского паровозоремонтных заводов. Завод переключился на ремонт локомотивов марки «ФД», а некоторые его цеха начали выпускать боеприпасы. В период 1942—1943 годов с завода отправились на фронт четыре бронепоезда: «Александр Невский», «Полководец Суворов», «Салават Юлаев» и «Уфа».

В помещениях Гостиного двора установили оборудование ткацких фабрик «Красный текстильщик» из Москвы, Ново-Ткацкой из Серпухова и «Красное знамя» из Раменского. На этой основе образовался Уфимский хлопчатобумажный комбинат.

На производственных площадях спичечной фабрики имени 1 Мая (ныне «Уфимские спички») разместилась Калужская спичечная фабрика «Гигант».

В послевоенные годы, с расширением в республике нефтедобычи, в городе были построены новые нефтеперерабатывающие заводы: второй (Ново-Уфимский), а через несколько лет — третий. Одновременно в получили развитие химическая промышленность и машиностроение.

В настоящее время городские предприятия занимаются нефтепереработкой, химией, машиностроением. Основу экономики города составляют топливно-энергетический и машиностроительный комплексы. В Уфе сосредоточено около 200 крупных и средних промышленных предприятий. В 2013 году она заняла 7 место в рейтинге 250 крупнейших

промышленных центров России и два года подряд второе место в рейтинге Forbes «Лучшие для бизнеса города России» в 2012 и 2013 годах.

**Кировский район**<sup>2</sup> — один из семи городских районов города Уфы, расположенный в его южной части. Ввиду присоединения сельских поселений из Уфимского района республики имеет некомпактную, состоящую из трёх отдельных частей, территорию. При этом между исторической основной и вновь обретенными частями есть поселения, не включенные в состав городского округа. На территории района, на реке Уфе, находится остров Верхний Дудкинский

В 2010 году территория района составляла 13108 га. Здесь проживало свыше 158 тысяч человек (13,8 % жителей города). Средний возраст кировчан составляет 39,1 года; 55 % населения района — женщины, около 32 % молодежь в возрасте от 14 до 30 лет.

Здесь расположены Дом Республики, Государственное Собрание — Курултай Республики Башкортостан.

Жилой фонд составляет более 2 миллиона квадратных метров. Массовое жилищное строительство превратило бывшие уфимские окраины в благоустроенные микрорайоны: «Дружба», «Белореченский», «Караидель», «Янаульский», «Радио», «Южный», «Новый».

Центр района и города украшают новые современные здания: дворец культуры нефтяников, Национальный музей Республики Башкортостан, управление Пенсионного фонда Российской Федерации по Республике Башкортостан, Башкирский государственный академический театр драмы им. М.Гафури, Республиканский Национальный молодежный театр, Национальный банк Республики Башкортостан, Социнвестбанк, торгово-деловой комплекс «Гостиный двор». В состав района входит посёлок Мелькомбинат.

По своей промышленной мощи район уступает индустриальной северной части Уфы, но именно на территории Кировского района закладывались основы и традиции уфимской промышленности. В районе зарегистрировано около 5,5 тысяч предприятий и организаций, ведущих хозяйственную деятельность.

Функционируют 20 крупных и средних промышленных производств, выпускающих медицинские препараты, электрооборудование, средства связи, швейные и текстильные изделия, продукты питания и т. д. Среди них, ОАО «Фармстандарт — Уфимский витаминный завод», ОАО «Электроаппарат» (машиностроение), компания «Конди», ООО «Башминерал» (нефтедобыча), фабрика мороженого «Серебряный снег», ОАО «Уфимский комбинат хлебопродуктов» (мелькомбинат).

С каждым годом набирает обороты развитие малого бизнеса. В районе действуют около 1400 малых предприятий и более 5 тысяч частных предпринимателей; доля трудоспособного населения, занятого в этой сфере экономики, достигла 15 %.

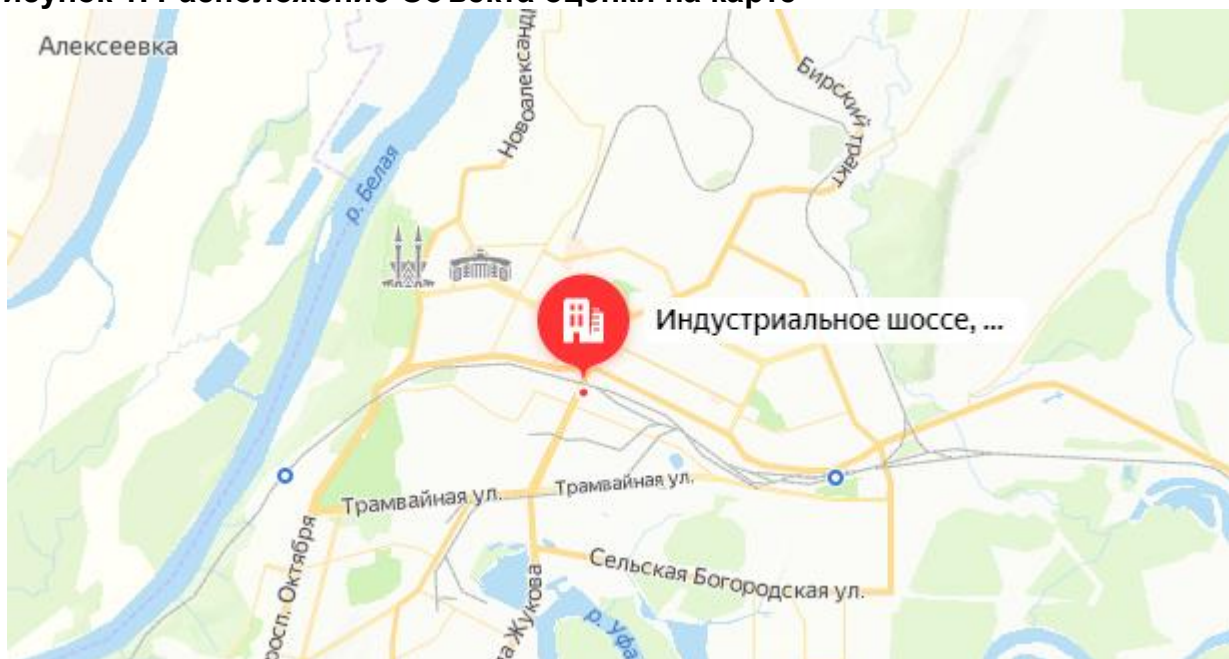
---

2

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9\\_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD\\_\(%D0%A3%D1%84%D0%B0\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%A3%D1%84%D0%B0))

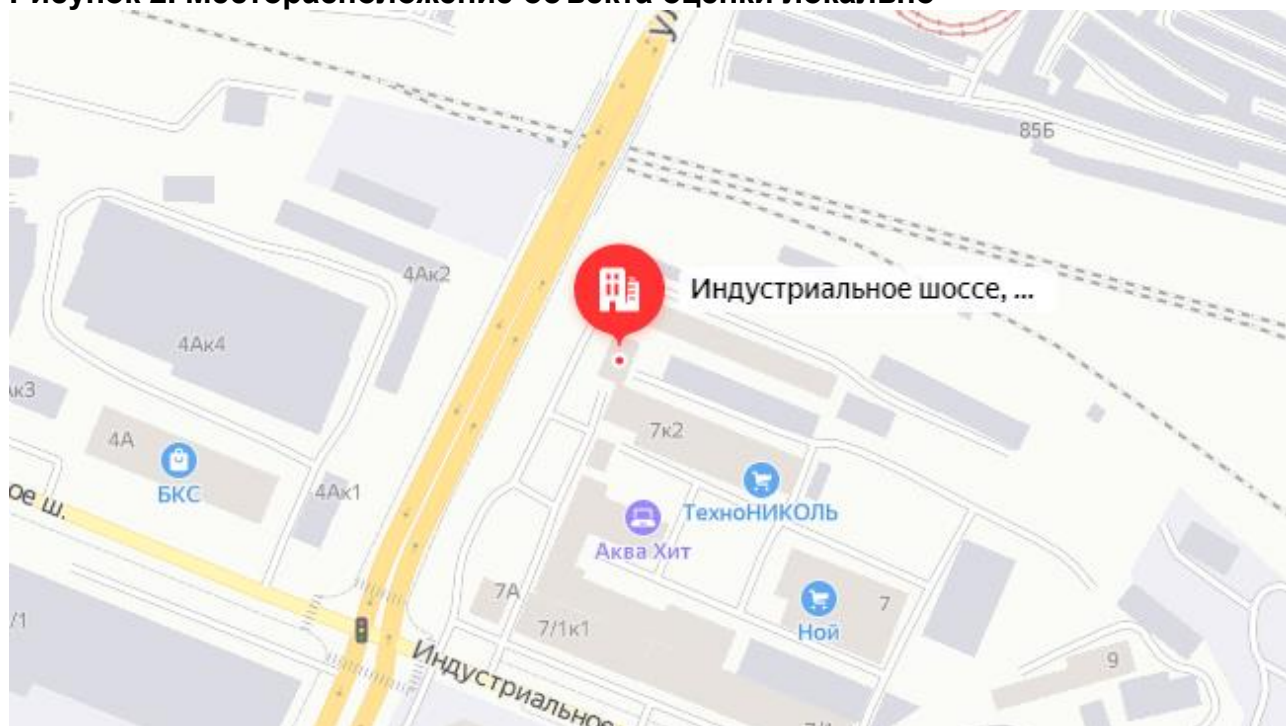


**Рисунок 1. Расположение Объекта оценки на карте**



Источник информации: <https://2gis.ru>

**Рисунок 2. Месторасположение объекта оценки локально**



Источник информации: <https://2gis.ru>

Описание Объектов оценки составлено на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком. В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.



Таблица 6. Описание Объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки <sup>3</sup>										
№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Назначение	Текущее использование	Местоположение	Этаж	Имущественные права	Субъект права	Существующие обременения или ограничения	Техническое состояние
1	02:55:020311:217	41,7	Нежилое	ПСН	Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1	2	Право общей долевой собственности	ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"	Доверительное управление	Требуется косметический ремонт
2	02:55:020311:216	122,7	Нежилое	ПСН		2	Право общей долевой собственности	ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"	Доверительное управление	Требуется косметический ремонт
3	02:55:020311:222	629,1	Нежилое	ПСН		2	Право общей долевой собственности	ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"	Доверительное управление	Требуется косметический ремонт
4	02:55:020311:221	34,5	Нежилое	ПСН		2	Право общей долевой собственности	ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"	Доверительное управление	Требуется косметический ремонт
5	02:55:020311:218	58,5	Нежилое	ПСН		2	Право общей долевой собственности	ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"	Доверительное управление	Требуется косметический ремонт
6	02:55:020311:223	159	Нежилое	ПСН		2	Право общей долевой собственности	ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"	Доверительное управление	Требуется косметический ремонт
7	02:55:020311:214	118	Нежилое	бытовые		2	Право общей долевой собственности	ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"	Доверительное управление	Требуется косметический ремонт
8	02:55:020311:224	320,2	Нежилое	ПСН		2	Право общей долевой собственности	ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"	Доверительное управление	Требуется косметический ремонт
9	02:55:020311:219	273,6	Нежилое	ПСН		2	Право общей долевой собственности	ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"	Доверительное управление	Требуется косметический ремонт
10	02:55:020311:220	42,5	Нежилое	ПСН		2	Право общей долевой собственности	ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"	Доверительное управление	Требуется косметический ремонт
11	02:55:020311:215	35,7	Нежилое	ПСН		2	Право общей долевой собственности	ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"	Доверительное управление	Требуется косметический ремонт
12	02:55:020311:213	125,1	Нежилое	бытовые		2	Право общей долевой собственности	ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"	Доверительное управление	Требуется косметический ремонт

<sup>3</sup>Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

Количественные и качественные характеристики объекта оценки <sup>3</sup>										
13	02:55:020311:233	77,6	Нежилое	бытовые		1	Право общедолевой собственности	ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"	Доверительное управление	Требует косметического ремонта
14	02:55:020311:229	61,4	Нежилое	бытовые		1	Право общедолевой собственности	ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"	Доверительное управление	Требует косметического ремонта
15	02:55:020311:230	110,1	Нежилое	бытовые		1	Право общедолевой собственности	ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"	Доверительное управление	Требует косметического ремонта

### 8.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

***Заказчиком предоставлена вся информация, которая имеется на дату оценки, необходимая для проведения оценки Объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.***

### 8.4. Фотографии недвижимости, входящей в состав Объекта оценки

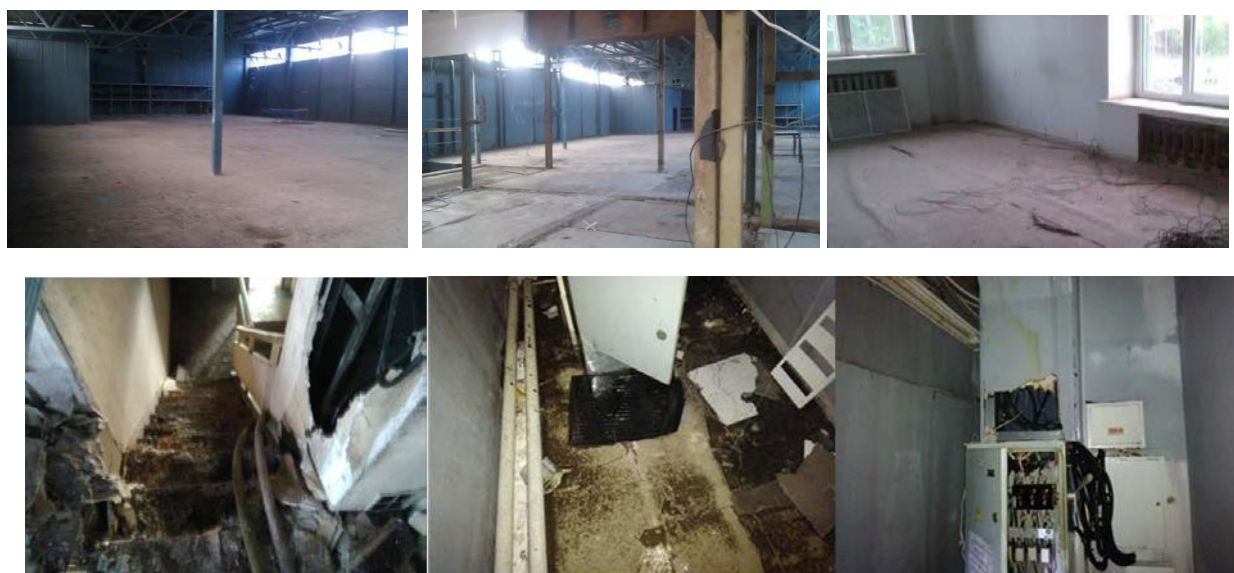
Фотографии приведены Оценщиком исключительно в качестве иллюстрационных материалов для более полного представления о недвижимости, входящей в состав Объекта оценки.

#### Фотографии объекта оценки

Общий вид здания, в котором находятся нежилые помещения



Помещение общей площадью 904,6 кв. м.



Помещение общей площадью 388 кв. м.



## 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.02.2022 года.*

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

#### Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создают и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости



дальнейшего социального развития страны. Это особенно актуально в сегодняшних условиях, когда мировые финансово-экономические «пузыри», скопившиеся в последние 7-10 лет, основанные на переоцененности и «надежности» доллара, избытке финансового капитала (учитывая его спекулятивный характер), в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики вполне могут вызвать грандиозный мировой кризис.

Коронавирусная пандемия, охватившая мир в 2020 году, продолжается и по настоящее время, вызывая экономически необоснованную денежную эмиссию, дисбалансы национальных экономик и международной торговли. В таких условиях с целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители наращивают цены своей продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, топливо, сырье и все другие товары и услуги.

Всё это происходит на фоне обесценивания национальных валют и жёсткой борьбы глобальных центров за политическое и финансовое доминирование, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные из-за рубежа в Сирии, в Белорусии, в Армении, в Казахстане, а также сегодняшнее подстрекательство и нагнетание военной истерии в Украине подтверждают, что мировому капиталу нужны поводы развязывания большой войны с целью разрешения своих экономических и внутривнутриполитических кризисов и проблем. Российское руководство это хорошо понимает и не даст такого повода.

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2021.pdf>)

зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

№		2020 г.		Янв-сент 2021г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106967,5	-3,0	+4,6
2.	Инвестиции в основной капитал	20118,4	-1,4	+7,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5	+3,1

		2020г.	Янв-декабрь 2021г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	-1,7	+5,3
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,5	-0,9
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+0,1	+6,0
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	-1,9	+8,2
8.	- жилых помещений	+32,5	+7,5
9.	- нежилых помещений	-5,5	+10,5
10.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	-38,6	+39,6
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-4,9	+5,3
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	-2,2	+3,4
13.	трубопроводного	-8,0	+7,4
14.	автомобильного	-1,4	+5,0
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-4,1	+7,3
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	-17,3	+17,6
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	-20,7	+23,5
18.	Внешнеторговый оборот (январь-ноябрь 2021, млрд.долл.США), (сальдо положительное)	-15,3	+38,6
19.	в том числе: экспорт товаров	-21,0	+46,8
20.	импорт товаров	-5,8	+27,3
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-сентябрь 2021, руб.:		
22.	- номинальная	+6,0	+9,5
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,5	+2,8



24.	Ключевая ставка с <b>20.12.2021г.</b> , %	<b>+4,25</b>	<b>+8,5</b>
25.	Инфляция (годовая) на конец <b>января 2021</b> года (г/г)	<b>+5,7</b>	<b>+8,7</b>

(в текущих ценах)

		2020/2019, %	2021/2020, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-ноябрь <u>2021 г.</u>	<b>-29,6</b>	<b>+2,5р</b> (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)
27.	Кредиторская задолженность на <b>01.12</b>	<b>+2,4</b>	<b>+16,6</b>
28.	просроченная		<b>5,2 %</b> от кредиторск задолж
29.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на <b>01.12</b>	<b>+0,3</b>	<b>+19,7</b>
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на <b>01.01</b>	<b>+9,2</b>	<b>+5,6</b>
31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на <b>01.01</b>	<b>+4,5</b>	<b>+15,0</b>
32.	Кредиты физическим лицам на <b>01.01</b>	<b>+12,7</b>	<b>+23,9</b>
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	<b>+16,7</b>	<b>+25,1</b>
34.	- средневзвешенная ставка <u>на 01.01</u>	<b>8,7%</b>	<b>7,59%</b> - повышаетс я
35.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	<b>1%</b>	<b>(0,6%)</b>
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за <b>январь-ноябрь</b>		
	- доходы	<b>+1,8</b>	<b>+28,5</b>
37.	- расходы	<b>+13,2</b>	<b>+9,0</b>
38.	- профицит, млрд. руб.	<b>-1860,4</b>	<b>+3839,5</b>
39.	Международные резервы (ЗВР), на <b>04.02.22г.</b> <b>634,9</b> млрд. долл. США	<b>+15,4</b>	<b>+8,3</b>
40.	Фонд национального благосостояния, на <b>01.01.22г.</b> <b>182,6</b> млрд. долл. США ( <b>13 %</b> от ВВП)	<b>13,5</b>	<b>-0,4</b>
41.	Государственный внешний долг, на <b>01.01.22г.</b> <b>59,7</b> млрд. долл. США		<b>+5,3</b>

### Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2019 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП в сопоставимых ценах составлял **+3,7%**, а если исключить мировой кризис 2008-2009 гг., средний ежегодный прирост составлял **+4,6%**.

В 2021 году, по данным Росстата, экономика (ВВП **+4,6%**) в целом скомпенсировала падение пандемийного 2020 года (**-3,0%**), но рост ВВП в итоге за два года оказался незначительным (**+1,5%**).

По итогам за два 2020-2021 года многие **ключевые показатели прямо и косвенно показывают стагнацию или ухудшение экономического положения** по сравнению с 2019 годом:

- в сельскохозяйственном производстве за два года рост минимальный **+0,5%**;
- грузооборот транспорта - (**+0,1%**);
- пассажирские перевозки – падение на **-14,3%**;
- розничная торговля - **+2,9%**, но платные услуги - **-2,8%**, общепит - **-2,1%**;
- инфляция за два года официальная - **+14,9%**, но реальная, по данным Ромир, - **+28,6%** и, учитывая высокую импортозависимость России, может увеличиться в 2022 году ещё больше (по мнению экономиста Хазина М.Л. <https://radiosputnik.ria.ru/>, инфляция в США в 2021 году - **+25%**). Это означает, что **реальные результаты экономики значительно хуже**

**официальных.** Анализ финансовых результатов организаций по отраслям показывает **наличие структурной инфляции, что усугубляет ближайшие перспективы экономики;**

- финансовое положение бизнеса (особенно, малого и среднего) за два года **в целом ухудшилось:** с одной стороны видим рост средств организаций на счетах **+20,1%** (что на фоне незначительного роста ВВП **(+1,5%)** и некоторого роста инвестиций **(+6,1%)** означает отказ организаций, имеющих прибыли, инвестировать в развитие), с другой стороны - рост кредиторской задолженности (неплатежи по расчетам с поставщиками) **(+23,6%)** и рост объема кредитов, выданных организациям **(+20,2%)**, существенно превышающие общий рост ВВП за это период **(+1,5%),** - в целом означают **снижение финансовой устойчивости бизнеса, нарастание закредитованности и зависимости от банков, рост проблем с выплатой зарплат, неуверенность и отсутствие перспектив развития малого бизнеса, критическое нарастание структурных перекосов в экономике** (предприятия одних отраслей пока ещё держатся «на плаву», других - погибают);

- рост кредитов населения **(+39,6%),** превышающий рост номинальных зарплат **(+16,1%),** при высокой реальной инфляции **(+28,6%)** и ухудшении финансового положения организаций-работодателей **ведет к массовой закредитованности и неплатежеспособности** значительной части населения, что чревато **безработицей и социальными конфликтами;**

- рост ввода в эксплуатацию жилья **(+42,4%)** и лавинообразный спрос на него объясним **бегством населения от инфляции и девальвации** рубля, вложением сбережений (у кого есть) в недвижимость, автомобили и дорогостоящие товары, а также доступностью ипотечных кредитов (рост - **+46,0%,** при ставке **9-10%,** меньшей реальной инфляции).

- **рост международных золотовалютных резервов (+12,9%)** при высокой доле **(39%** от ВВП) по сравнению, например, с США **(0,6%),** Германией **(6,3%),** Великобританией **(6,9%)** и другими странами Запада, а также по сравнению с Китаем **(24%),** Индией **(20%)** и «замораживание» этих средств за рубежом **не способствует ни развитию отечественной экономики, ни росту доходов населения,** но способствует стабильности тех стран Запада, в которых содержится российские ЗВР и которые вводят и наращивают экономические и политические санкции против России.

**Такое положение в российской экономике, сложившееся в результате высокой импортозависимости и пандемии, не позволяет надеяться в ближайшей перспективе на ощутимый рост доходов бизнеса и населения и ждёт от государства изменения социально-экономического курса, купирования внешних факторов и рисков, изменения структуры экономики и финансово-кредитной политики, создания условий развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и реальной поддержки населения.**

Учитывая обороноспособность, относительно высокую политическую стабильность, низкий государственный внешний долг **(5,6%** от ВВП), значительные золотовалютные резервы и ресурсные возможности страны, считаем, что **перед лицом грозящего катастрофой мирового кризиса Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с многими другими странами. Россия – одна из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.**

#### **Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости**

Отрицательные показатели экономики и денежная эмиссия 2020 года предвещали инфляцию и девальвацию, а стимулирование государством ипотечного кредитования по относительно низким ставкам поддержали спрос на рынке недвижимости. Эти меры позволили спасти от массового банкротства инфраструктуру рынка недвижимости и строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

В 2021 году локомотивом рынка стал сектор жилой недвижимости, наблюдался значительный рост спроса и объемов продаж как квартир, так и индивидуальных домов, за ними - земельных участков под жильё.

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.)
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность, стабильность и защиту собственности, развитие территорий и инфраструктуры, лучшее положение России по сравнению с другими странами перед лицом мирового кризиса — после окончания кризиса привлекут новые инвестиции, приведут к росту экономики, росту доходов и росту активности на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости стабильно развивается.
2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми ресурсами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. Повышаются требования к качеству строительства, нормам площади и функциональным свойствам зданий. Растет спрос на новые и реконструированные здания и помещения. По мере становления экономики нового технологического уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
4. Раздача денег и кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически необоснованным и должен привести либо к снижению цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) с ростом цен на них. неизбежно сопутствующие этому дисбалансы между отраслями потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Этому «способствуют» и внешнеполитические, и внешнеэкономические факторы нестабильности (т.н. «зеленая повестка», привязка рубля к мировым валютам, санкции США, украинская истерия, влияние мировых цен на госбюджет и ценообразование при большой импортозависимости и т.д.). Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Нужны экстренные адресные меры госрегулирования, контроля, стимулирования, помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых вытянет впоследствии остальную экономику, но при сегодняшнем либерально-рыночном

экономическом курсе это маловероятно. В ином случае экономику ждёт высокая инфляция, девальвация рубля, стагнация, рецессия.

Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста в 2020-2021 годах привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2021.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/>, [http://www.cbr.ru/banking\\_sector/statistics/](http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/),
4. [https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021\\_133000Key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm),
5. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,  
<https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>

**Вывод:** Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион. Текущая политическая ситуация в стране не оказывает влияния на стоимость коммерческой недвижимости г. Уфа.

## 9.2. Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

### Классификация и сегментация рынка недвижимости

В соответствии с концепцией формирования характеристик рынка недвижимости, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- Земельные участки;
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- Жилая недвижимость.

Классификация объектов офисно-торгового назначения:

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости – отдельностоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.

2. Высококласные офисы (офисы классов А, В) – высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

3. Высококласная торговая недвижимость – торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

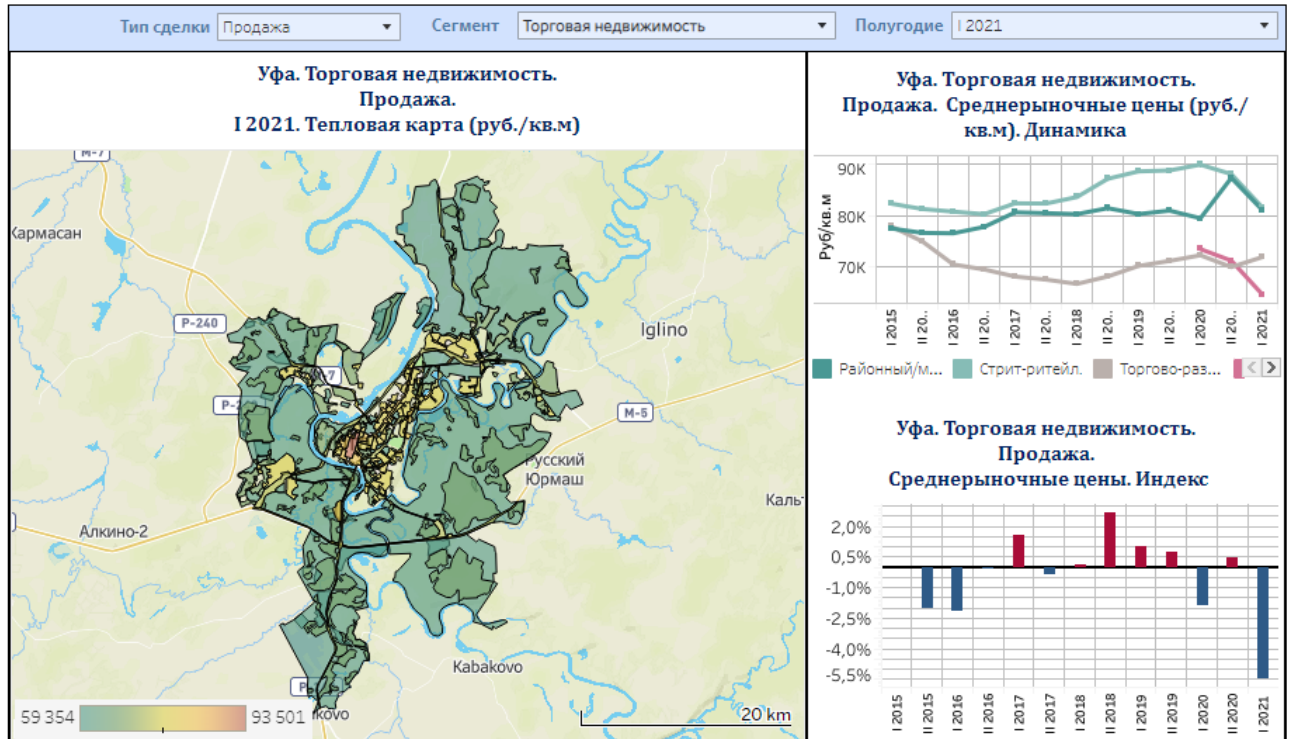
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса – объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.

- Городские отели – отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
- Загородные отели – загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
- Специализированные спортивные объекты – специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
- Культурно-развлекательные центры – кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.
- Объекты общественного питания – специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
- Автоцентры – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: офисно-торговые помещения свободного назначения.



### 9.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Уфа<sup>4</sup>



Открыть интерактивный режим | Зона: Промзоны

#### Уфа. Торговая недвижимость. Промзоны. Продажа. I 2021. Среднерыночные цены (руб./кв.м)

		Среднее	Медиана	Нижняя граница	Верхняя граница
Районный/микрорайонный..	<100 кв.м	82 717	74 163	51 944	113 491
	100-500 кв.м	71 783	64 359	45 077	98 488
	500-1000 кв.м	63 807	57 208	40 069	87 545
	1000-5000 кв.м	53 322	47 808	33 485	73 160
	>5000 кв.м	49 913	44 751	31 344	68 483
Стрит-ритейл	<50 кв.м	79 482	75 318	49 912	109 052
	50-200 кв.м	70 615	66 915	44 344	96 886
	200-400 кв.м	63 042	59 739	39 588	86 496
	400-1000 кв.м	56 505	53 544	35 483	77 526
	>1000 кв.м	53 981	51 152	33 898	74 063
Торговые площади	<50 кв.м	62 219	58 959	39 071	85 366
	50-200 кв.м	55 277	52 381	34 712	75 842
	200-400 кв.м	49 349	46 764	30 990	67 709
	400-1000 кв.м	44 232	41 914	27 776	60 688
	>1000 кв.м	42 256	40 042	26 535	57 976
ТРЦ	<10000 кв.м	60 730	56 846	38 136	83 323
	10000-15000 кв.м	59 011	55 237	37 057	80 965
	15000-25000 кв.м	55 516	51 966	34 862	76 170
	>25000 кв.м	53 969	50 518	33 891	74 048

#### Уфа. Торговая недвижимость. Промзоны. Продажа. I 2021. Среднерыночные цены руб./кв.м. Распределение

4

Источник

информации:

<https://irnr.ru/%d0%b3%d0%bb%d0%b0%d0%b2%d0%bd%d0%b0%d1%8f/%d1%86%d0%b5%d0%bd%d1%8b-%d0%b8-%d1%81%d1%82%d0%b0%d0%b2%d0%ba%d0%b8-3/%d1%86%d0%b5%d0%bd%d1%8b-%d0%b8-%d1%81%d1%82%d0%b0%d0%b2%d0%ba%d0%b8-%d1%83%d1%84%d0%b0/>

41

Номер отчета: 05/03/22А

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

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

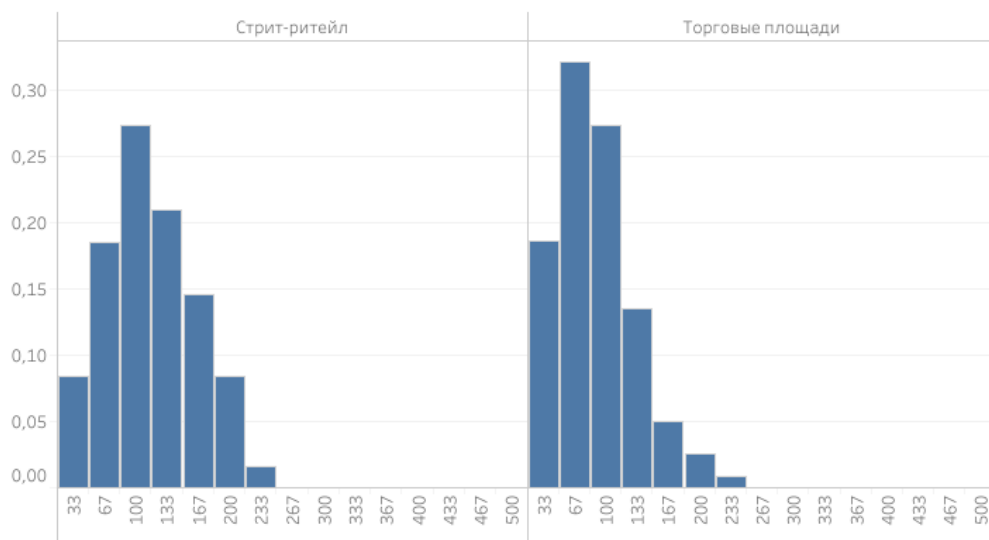




Разделение

- Класс  
 Зона или сегмент

**Уфа. Торговая недвижимость. Продажа.  
 Среднерыночные цены (руб./кв.м). I 2021**



На рисунке изображены гистограммы распределения цен (арендных ставок), где по оси абсцисс откладываются значения границ интервалов цен — в тыс. рублей, (значения арендных ставок — в рублях), а по оси ординат — относительное количество объектов в процентах от общего количества, цены (арендные ставки), которых попадают в соответствующий интервал. Гистограммы представлены только по зонам где было собрано достаточное (для отображения) количество данных

Для городов с населением более 1 млн. человек гистограммы построены отдельно для каждой зоны. Для городов с населением менее 1 млн. человек построена одна общая гистограмма без разделения по зонам.

Использованы данные следующих открытых ресурсов <https://afy.ru>, <https://www.n1.ru>, <https://www.cian.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://move.ru>, и другие (всего 41 источник)

## 9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложения о продаже объектов, к которым относится оцениваемый объект

Таблица 7. Данные о ценах предложений

№	Назначение	Местоположение	Площадь, кв.м	Этаж	Цена, руб. с НДС	Цена 1 кв.м., руб. с НДС	Источник
1	ПСН	Башкортостан респ., Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. Черниковка, Кольцевая ул., 187	200	1	1 200 000	6 000	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/263761874/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/263761874/</a>
2	ПСН	Башкортостан респ., Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. Черниковка, ул. Ульяновых, 64	2500	1	25 000 000	10 000	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/270960020/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/270960020/</a>
3	ПСН	Башкортостан респ., Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. Черниковка, ул. Кутузова, 72	360	1	11 200 000	31 111	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/268781325/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/268781325/</a>
4	ПСН	Башкортостан респ., Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. Черниковка, ул. Дмитрия Донского, 5/8	793	1	9 900 000	12 484	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/267527382/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/267527382/</a>
5	ПСН	Башкортостан респ., Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. Черниковка, ул. Матвея Пинского, 3	372,2	1	10 808 300	29 039	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/271252339/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/271252339/</a>
6	ПСН	Башкортостан респ., Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. Черниковка, ул. Ульяновых, 15	273	1	7 800 000	28 571	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/200355876/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/200355876/</a>
7	ПСН	Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Черниковка, Первомайская ул., 54/1	802,1	1	16 000 000	19 948	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/253843504/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/253843504/</a>

Нескорректированная стоимость сопоставимых объектов – составляет в среднем от 6 000 до 31 111 рублей за 1 кв.м. с НДС

## 9.5. Основные ценообразующие факторы<sup>5</sup>

**Дата продажи/предложения.** Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты аналоги актуальны на дату оценки, анализ по данному фактору не проводился.

### Местоположение

Справедливая стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все объекты аналоги расположены в г. Уфа, в районе расположения объекта оценки, анализ по данному фактору не проводился.

**Линия застройки.** Данный фактор учитывает месторасположение объекта недвижимости относительно первой линии, поскольку это является удорожающим фактором. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2020 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

**Тип объекта.** Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2020 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 9.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,00	0,00	0,00

**Наличие отдельного входа.** Поправка на наличие отдельного входа учитывает зависимость стоимости 1 кв.м. недвижимости в зависимости от типа входа в помещение и применяется в случаях, когда тип входа Объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2020 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 10.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

<sup>5</sup>Источник информации: журнал Rway, <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

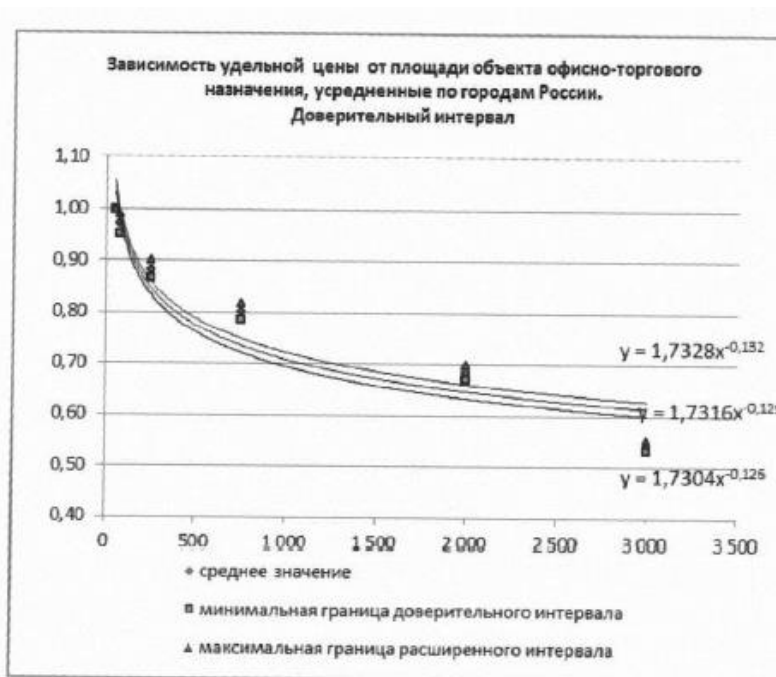
**Этаж расположения:** Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2020 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 11.

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

**Площадь.** Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2020 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 12.



**Наличие инженерных коммуникаций.** Все объекты аналоги расположены в жилых и нежилых зданиях и оборудованы стандартным набором инженерных коммуникаций (канализация, водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение). В случае необходимости, данные факторы должны быть изучены дополнительно.

**Функциональное назначение.** Поправка была рассчитана на основании данных, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2714-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-01-2022-goda>.

Таблица 13.

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и	0,97	1,27	1,10

	оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)			
2	Складские здания и помещения высотой этажа более 4 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,08	0,32	0,19
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,13	0,55	0,32
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,81	1,08	0,93
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,10	1,46	1,26
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,96	1,42	1,17
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,97	3,05	2,46
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,30	2,01	1,62
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,79	2,49	2,11
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,13	2,95	2,50
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,87	1,20	1,02
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,73	2,41	2,04
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,74	1,03	0,87
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,09	3,24	2,61
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брэндов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,23	3,46	2,79
17	Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,31	3,58	2,89
18	Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,70	4,19	3,38
19	Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,11	3,27	2,64
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,71	2,42	2,03
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,39	1,97	1,65
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,46	3,82	3,08

**Физическое состояние объекта.** Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2020 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 14.

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

**Вид внутренней отделки.** Поправка на состояние отделки учитывает зависимость стоимости 1 кв.м. недвижимости в зависимости от качества отделки и применяется в случаях, когда уровень отделки Объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Данная поправка представляет собой величину, характеризующую разницу в затратах собственника на проведения ремонта объекта оценки и объектов-аналогов. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2020 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 15.

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,88	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

**Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.**

По результатам анализа рынка, к которому относится объект оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены предложений в данном сегменте:

- дата продажи / аренды;
- местоположение;
- линия застройки;
- наличие отдельного входа;
- площадь;
- назначение;
- тип объекта;
- этаж расположения;
- наличие инженерных коммуникаций.
- вид и состояние внутренней отделки;
- функциональное назначение.



## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования<sup>6</sup> выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

*Физическая возможность* - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

*Юридическая допустимость* – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

*Финансовая целесообразность* - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

*Максимальная эффективность* - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

В соответствии с п. 1 Задания на оценку, оценка осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is).

Согласно п. 17 ФСО №7 «Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.»

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

<sup>6</sup> Источник информации: стр.86 «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Москва, 2003 г., Интеррреклама.



Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объектов оценки будет использование в качестве объектов торгового (свободного) назначения и помещения бытового назначения.

# 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

## 11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

### Применение методов затратного подхода

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно п. 24 в ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)», а также учитывая п. 24 а ФСО №7 («затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;»)

Для оценки помещения затратный подход не применяется согласно п. 24 в ФСО №7, так как у оценщика имеются достаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов и объектом оценки является встроенное нежилое помещение.

### Применение методов сравнительного подхода.

ФСО №1 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

1. Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

2. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

3. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число объектов-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения. При этом рынок недвижимости характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.

2. По объектам-аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности предприятия.

3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами-аналогами и Объектом оценки.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки Объекта оценки возможна.

#### Выбор методов оценки в рамках сравнительного подхода:

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом оценщиком применяется один из следующих методов, основанных на анализе информации о рыночных ценах сделок с объектами-аналогами:

- метод сравнения продаж;
- метод соотношения цены и дохода.

В случае недостаточности информации о ценах сделок допускается использование информации о ценах предложений, с учетом скидки на снижение цены.

- При применении метода сравнения продаж оценщик:
  - формирует выборку аналогов, которые должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на условиях, типичных для данного сегмента рынка;
  - выбирает типичные для рынка объекта оценки единицы сравнения;
  - сравнивает аналоги с объектом оценки по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и вносит корректировки в цену каждого аналога относительно объекта оценки по каждому элементу сравнения;
  - выводит единую величину стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных значений цен аналогов.

К основным элементам сравнения, подлежащим обязательному учету, относятся:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы после покупки;
- рыночные условия;
- местоположение;
- физические характеристики объекта оценки;
- экономические характеристики объекта оценки;
- вид использования;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Корректировки цен аналогов по первым пяти вышеуказанным элементам сравнения выполняются последовательно - каждая последующая корректировка применяется к результату предыдущей корректировки. Корректировки по остальным элементам сравнения выполняются на независимой основе - отдельно для каждого элемента сравнения.

Согласование скорректированных величин сопоставимых продаж в единую величину стоимости, как правило, проводится путем расчета средневзвешенной величины, при этом, наибольший вес придается значениям цен аналогов с наименьшими корректировками.

Метод соотношения цены и дохода основан на анализе соотношения цены и дохода по объектам-аналогам и использовании результата этого анализа при оценке объекта оценки. В зависимости от вида дохода применяется валовой рентный мультипликатор или общая ставка капитализации.

При применении метода соотношения цены и дохода с использованием валового рентного мультипликатора оценщик:

- рассчитывает валовой (потенциальный или действительный) доход объекта оценки;
- формирует выборку аналогов, по которым имеются данные о цене продажи и величине соответствующего дохода;

- при необходимости, вносит корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с объектом оценки;
- по каждому аналогу рассчитывает валовой рентный мультипликатор делением цены продажи на валовой доход;
- определяет средневзвешенную величину валового рентного мультипликатора по всем аналогам;
- рассчитывает стоимость объекта оценки умножением валового дохода объекта оценки на средневзвешенную величину валового рентного мультипликатора.
- При применении метода соотношения цены и дохода с использованием общей ставки капитализации оценщик:
- рассчитывает чистый операционный доход объекта оценки;
- формирует выборку аналогов, по которым имеются сведения о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- при необходимости, вносит корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с объектом оценки;
- по каждому аналогу рассчитывает общую ставку капитализации делением чистого операционного дохода на цену продажи;
- определяет средневзвешенную величину общей ставки капитализации по всем аналогам;
- рассчитывает стоимость объекта оценки делением чистого операционного дохода объекта оценки на средневзвешенную величину общей ставки капитализации.

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. Так как определению подлежит справедливая стоимость, использование сравнительного подхода является необходимым, так как сравнительный подход основывается на рыночной информации.

На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход.

#### Применение методов доходного подхода

ФСО №1 содержат следующие положения в отношении доходного подхода.

1. Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

2. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

3. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Таким образом, агрегированными условиями некорректного применения доходного подхода являются следующие.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Таким образом, использование доходного подхода возможно при условии, что объект может быть использован в качестве доходной недвижимости. Учитывая тот факт, что отсутствует достоверная (подтвержденная государством) информация о ставке капитализации, величине недозагрузки и операционных расходах, доходный подход в данном случае не применим.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация доходного подхода для оценки Объекта оценки невозможна.

Получение итоговой стоимости объекта оценки осуществляется согласованием (обобщением) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке (ФСО 1, п. 6). Так как в оценке будет применен один подход к оценке, согласование не требуется.

## 11.2. Расчет стоимости сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки объекта оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

### Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_i}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A<sub>j</sub> – цена объекта-аналога;

K<sub>ij</sub> – величина относительной корректировки (процентной);

K'<sub>ij</sub> – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V<sub>j</sub> – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)



- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает – то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) \times P_{пр} = (V_{ед} \times P_{пр}) \times K_{ед}$$

где:

$V$  – стоимость оцениваемого объекта;

$V_{ед}$  – цена единицы сравнения;

$K_{ед}$  – количество единиц сравнения;

$(V_{ед} \times K_{ед})$  – цена аналога до учета поправки;

$P_{пр}$  – величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные – лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + (P_{од} \times K_{ед}) = (V_{ед} + P_{од}) \times K_{ед}$$

где:

$P_{од}$  – величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + P_{ад}$$

где:

$P_{ад}$  – величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик

обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

### **Метод валового рентного мультипликатора**

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

- оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Основная формула метода валового рентного мультипликатора:

$$C = \text{ПВДо} \times \text{ВРМа} = \text{ПВДо} \times (C_{iа} / \text{ПВД}_{iа})/m$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

ПВДо – валовой доход объекта оценки;

ВРМа – усредненный валовой рентный мультипликатор;

C<sub>iа</sub> – цена продажи i-го сопоставимого аналога;

ПВД<sub>iа</sub> – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;

$m$  – количество отобранных аналогов.

Валовый рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовый доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

- оценивается валовый доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
- подбирается не менее трех аналогов, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому аналогу рассчитывается валовый рентный мультипликатор;
- определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
- рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы.

Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

### **Вывод**

Учитывая объем и качество имеющейся информации, в рамках настоящей работы, справедливая стоимость 1 кв.м. объекта оценки была определена путем использования метода сравнения продаж.

### **Подбор и описание объектов-аналогов**

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

### **Выбор единицы сравнения**

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади здания. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: помещение площадью 500 м<sup>2</sup> не обязательно в два раза дороже, чем помещение площадью 1000 м<sup>2</sup>, потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м<sup>2</sup> здания площадью 500 м<sup>2</sup> может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м<sup>2</sup> здания площадью 100 м<sup>2</sup>.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам - аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

### **Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.**

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка (местоположение – г. Уфа, в районе расположения объекта оценки, функциональное использование – помещение свободного назначения), а также по основным физическим и экономическим характеристикам.

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки – назначение, местоположение, масштаб и др. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 16.

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Условия продажи/предложения	предложение	предложение	предложение
Дата продажи/предложения	мар.22	мар.22	мар.22
Права собственности	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Местоположение	Башкортостан респ., Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. Черниковка, ул. Дмитрия Донского, 5/8	Башкортостан респ., Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. Черниковка, ул. Ульяновых, 15	Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Черниковка, Первомайская ул., 54/1
Расположение дома	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Тип входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Цена предложения, руб. с учетом НДС	9 900 000	7 800 000	16 000 000
Площадь общая, кв. м.	793,0	273,0	802,1
Цена предложения за 1	12 484	28 571	19 948

кв.м, с НДС			
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Этаж расположения	1	1	1
Вид внутренней отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая
Источник информации	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/267527382/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/267527382/</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/200355876/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/200355876/</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/253843504/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/253843504/</a>

[\\*Дополнительные характеристики уточнялись по результатам интервью с Продавцом](#)

## Определение величины корректировок

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры).

**Состав передаваемых прав собственности.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности. Корректировка по данному фактору не производилась.

**Условия финансирования.** Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

**Условия продажи.** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех



потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

**Функциональное назначение.** Оценщиком на рынке продажи были подобраны объекты-аналоги, которые возможно использовать под аналогичное назначение.

**Время продажи (условия рынка).** Временной интервал между датой предложения объектов аналогов и датой оценки. Объекты аналоги актуальны на дату оценки - корректировка не требуется.

**Скидка на торг.** Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2020 год) под научным руководством Лейфера Л.А.:

Таблица 1.39

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -8,9% (Поскольку объекты оценки расположены в здании торгового центра, принимается корректировка по торговой недвижимости).

**Местоположение.** справедливая стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Объекты аналоги расположены в г. Уфа, рядом с оцениваемым объектом, корректировка не требуется.

**Линия застройки.** Объект оценки, как и объекты-аналоги находятся на первой линии второстепенных дорог – корректировка не вводится.

**Наличие отдельного входа.** Объекты оценки № 1-12 имеют вход общего доступа, Объекты аналоги имеют отдельный вход, для них принимается корректировка -15%. Объекты оценки №13-15 имеют отдельный вход, корректировка не требуется

**Площадь.** Поправка была рассчитана на основании данных о зависимости от площади ( $y=1,7316 \cdot x^{\wedge} - 0,129$ ), изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2020 год) под научным руководством Лейфера Л.А.:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	ОО	Показатель		
				ОА1	ОА2	ОА3
				793	273	802,1
				0,73188	0,83981	0,73081
<b>Корректировка</b>						
1	02:55:020311:217	41,7	1,0701632	46,22%	27,43%	46,44%
2	02:55:020311:216	122,7	0,9310792	27,22%	10,87%	27,40%
3	02:55:020311:222	629,1	0,7540719	3,03%	-10,21%	3,18%
4	02:55:020311:221	34,5	1,0966522	49,84%	30,58%	50,06%
5	02:55:020311:218	58,5	1,0244351	39,97%	21,98%	40,18%
6	02:55:020311:223	159	0,9004661	23,03%	7,22%	23,22%
7	02:55:020311:214	118	0,9357822	27,86%	11,43%	28,05%
8	02:55:020311:224	320,2	0,8227127	12,41%	-2,04%	12,58%
9	02:55:020311:219	273,6	0,8395752	14,71%	-0,03%	14,88%
10	02:55:020311:220	42,5	1,0675431	45,86%	27,12%	46,08%
11	02:55:020311:215	35,7	1,0918259	49,18%	30,01%	49,40%
12	02:55:020311:213	125,1	0,9287555	26,90%	10,59%	27,09%
13	02:55:020311:233	77,6	0,9877691	34,96%	17,62%	35,16%

14	02:55:020311:229	61,4	1,0180611	39,10%	21,22%	39,31%
15	02:55:020311:230	110,1	0,9441848	29,01%	12,43%	29,20%

**Тип отделки.** Состояние отделки объектов оценки – требуют косметического ремонта. Объект аналог №1 имеет состояние отделки – требует косметического ремонта, корректировка не требуется. Объекты аналоги №2 и №3 имеют состояние отделки – хорошее, для них принимается корректировка –14,0%.

**Этаж расположения.** Согласно, анализу рынка, принимаются следующие корректировки:

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Показатель		
			ОА1	ОА2	ОА3
			1 этаж	1 этаж	1 этаж
<b>Корректировка</b>					
1	02:55:020311:217	2	-15,00%	-15,00%	-15,00%
2	02:55:020311:216	2	-15,00%	-15,00%	-15,00%
3	02:55:020311:222	2	-15,00%	-15,00%	-15,00%
4	02:55:020311:221	2	-15,00%	-15,00%	-15,00%
5	02:55:020311:218	2	-15,00%	-15,00%	-15,00%
6	02:55:020311:223	2	-15,00%	-15,00%	-15,00%
7	02:55:020311:214	2	-15,00%	-15,00%	-15,00%
8	02:55:020311:224	2	-15,00%	-15,00%	-15,00%
9	02:55:020311:219	2	-15,00%	-15,00%	-15,00%
10	02:55:020311:220	2	-15,00%	-15,00%	-15,00%
11	02:55:020311:215	2	-15,00%	-15,00%	-15,00%
12	02:55:020311:213	2	-15,00%	-15,00%	-15,00%
13	02:55:020311:233	1	0,00%	-15,00%	-15,00%
14	02:55:020311:229	1	0,00%	-15,00%	-15,00%
15	02:55:020311:230	1	0,00%	-15,00%	-15,00%

**Функциональное назначение.** Согласно анализу рынка для объектов оценки №7, 12-15, принимается корректировка -38,0%  $((1,62/2,61-1)*100\%)$ . Для объектов оценки №1-6, 8-11 корректировка не требуется.

**Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.** Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{1}{n_i} \cdot \frac{1}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)}$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

$n_i$  - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость  $i$ -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

## Определение справедливой стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Таблица 17.

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Этаж расположения	Аналог 1							Аналог 2							Аналог 3							Рыночная стоимость 1 кв.м., руб. С НДС
				Цена предложения 1 кв.м./руб.	Торг	Тип отделки	этаж	Вход	площадь	Скорректированный показатель	Цена предложения 1 кв.м./руб.	Торг	Тип отделки	этаж	Вход	площадь	Скорректированный показатель	Цена предложения 1 кв.м./руб.	Торг	Тип отделки	этаж	Вход	площадь	Скорректированный показатель	
1	02:55:020 311:217	41,7	2	12 484	- 8,9%	0%	- 15,0 %	- 15,0 %	46,22 %	12 015	28 571	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	27,4 3%	20 609	19 948	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	46,44 %	16 535	15 152
2	02:55:020 311:216	122,7	2	12 484	- 8,9%	0%	- 15,0 %	- 15,0 %	27,22 %	10 454	28 571	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	10,8 7%	17 931	19 948	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	27,40 %	14 385	13 183
3	02:55:020 311:222	629,1	2	12 484	- 8,9%	0%	- 15,0 %	- 15,0 %	3,03 %	8 466	28 571	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	10,2 1%	14 521	19 948	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	3,18 %	11 651	10 676
4	02:55:020 311:221	34,5	2	12 484	- 8,9%	0%	- 15,0 %	- 15,0 %	49,84 %	12 312	28 571	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	30,5 8%	21 118	19 948	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	50,06 %	16 944	15 527
5	02:55:020 311:218	58,5	2	12 484	- 8,9%	0%	- 15,0 %	- 15,0 %	39,97 %	11 501	28 571	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	21,9 8%	19 727	19 948	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	40,18 %	15 829	14 504
6	02:55:020 311:223	159	2	12 484	- 8,9%	0%	- 15,0 %	- 15,0 %	23,03 %	10 109	28 571	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	7,22 %	17 340	19 948	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	23,22 %	13 913	12 749
7	02:55:020 311:214	118	2	12 484	- 8,9%	0%	- 15,0 %	- 15,0 %	27,86 %	10 506	28 571	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	11,4 3%	18 021	19 948	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	28,05 %	14 459	13 249
8	02:55:020 311:224	320,2	2	12 484	- 8,9%	0%	- 15,0 %	- 15,0 %	12,41 %	9 237	28 571	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	2,04 %	15 843	19 948	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	12,58 %	12 712	11 649
9	02:55:020 311:219	273,6	2	12 484	- 8,9%	0%	- 15,0 %	- 15,0 %	14,71 %	9 426	28 571	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	0,03 %	16 168	19 948	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	14,88 %	12 972	11 887
10	02:55:020 311:220	42,5	2	12 484	- 8,9%	0%	- 15,0 %	- 15,0 %	45,86 %	11 985	28 571	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	27,1 2%	20 559	19 948	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	46,08 %	16 495	15 115
11	02:55:020 311:215	35,7	2	12 484	- 8,9%	0%	- 15,0 %	- 15,0 %	49,18 %	12 258	28 571	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	30,0 1%	21 026	19 948	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	49,40 %	16 870	15 459
12	02:55:020 311:213	125,1	2	12 484	- 8,9%	0%	- 15,0 %	- 15,0 %	26,90 %	10 427	28 571	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	10,5 9%	17 885	19 948	- 8,9%	-14%	15,0 %	15,0 %	27,09 %	14 350	13 150

13	02:55:020 311:233	77,6	1	12 484	- 8,9%	0%	0,0%	0,0%	34,96 %	15 349	28 571	- 8,9%	-14%	0,0%	0,0%	17,6 2%	26 328	19 948	- 8,9%	-14%	0,0%	0,0%	35,16 %	21 123	19 357
14	02:55:020 311:229	61,4	1	12 484	- 8,9%	0%	0,0%	0,0%	39,10 %	15 820	28 571	- 8,9%	-14%	0,0%	0,0%	21,2 2%	27 134	19 948	- 8,9%	-14%	0,0%	0,0%	39,31 %	21 772	19 951
15	02:55:020 311:230	110,1	1	12 484	- 8,9%	0%	0,0%	0,0%	29,01 %	14 672	28 571	- 8,9%	-14%	0,0%	0,0%	12,4 3%	25 167	19 948	- 8,9%	-14%	0,0%	0,0%	29,20 %	20 192	18 503

Таблица 18. Продолжение таблицы

№ п/п	Кадастровый номер	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Корректировка на функц. Назначение	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	02:55:020311:217	15 152	1	15 152	631 838	526 532
2	02:55:020311:216	13 183	1	13 183	1 617 554	1 347 962
3	02:55:020311:222	10 676	1	10 676	6 716 272	5 596 893
4	02:55:020311:221	15 527	1	15 527	535 682	446 402
5	02:55:020311:218	14 504	1	14 504	848 484	707 070
6	02:55:020311:223	12 749	1	12 749	2 027 091	1 689 243
7	02:55:020311:214	13 249	0,62	8 214	969 252	807 710
8	02:55:020311:224	11 649	1	11 649	3 730 010	3 108 342
9	02:55:020311:219	11 887	1	11 887	3 252 283	2 710 236
10	02:55:020311:220	15 115	1	15 115	642 388	535 323
11	02:55:020311:215	15 459	1	15 459	551 886	459 905
12	02:55:020311:213	13 150	0,62	8 153	1 019 940	849 950
13	02:55:020311:233	19 357	0,62	12 001	931 278	776 065
14	02:55:020311:229	19 951	0,62	12 370	759 518	632 932
15	02:55:020311:230	18 503	0,62	11 472	1 263 067	1 052 556

Таким образом, справедливая стоимость 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, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 25 марта 2022, составляет:

**21 247 121 (Двадцать один миллион двести сорок семь тысяч сто двадцать один руб. без НДС, в т.ч.:**

№ п/п	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС
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	526 532
2	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135- 139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216	1 347 962
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	5 596 893
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	446 402
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	707 070
6	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223	1 689 243
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	807 710
8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154- 166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	3 108 342
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	2 710 236
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	535 323
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	459 905
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,	849 950



	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	776 065
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	632 932
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	1 052 556

## 12. Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов.

Поскольку определение справедливой стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о справедливой стоимости равно результату, полученному в рамках затратного подхода.

Таким образом, справедливая стоимость права собственности на объекты недвижимости – нежилые помещения общей площадью 2 209,70 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, 25 марта 2022 г. без учета НДС составляет:

**21 247 121 (Двадцать один миллион двести сорок семь тысяч сто двадцать один руб. без НДС, в т.ч.:**

№ п/п	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС
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	526 532
2	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135- 139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216	1 347 962
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	5 596 893
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	446 402
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	707 070
6	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223	1 689 243
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	807 710
8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа,	3 108 342

	Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154- 166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	
9	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	2 710 236
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	535 323
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	459 905
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	849 950
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	776 065
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	632 932
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	1 052 556

## 13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов стоимости была определена итоговая величина справедливой стоимости.

Справедливая стоимость права собственности на объекты недвижимости – 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, по состоянию на 2 марта 2022 г. без учета НДС составляет:

**21 247 121 (Двадцать один миллион двести сорок семь тысяч сто двадцать один руб. без НДС, в т.ч.:**

№ п/п	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС
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	526 532
2	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135- 139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216	1 347 962
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	5 596 893
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	446 402
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	707 070
6	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223	1 689 243
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	807 710
8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154- 166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	3 108 342
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	2 710 236
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,	535 323

66 Номер отчета: 05/03/22А  
Заказчик: 000 УК “Надежное управление” Д.У. ЗПИФ недвижимости “Уральская недвижимость 1”  
Исполнитель: 000 «Агентство оценки и аудита







## 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

*Перечень документов, определяющих качественные и количественные характеристики объекта оценки:*

- Свидетельства о государственной регистрации права;
- Кадастровый паспорта.

*Нормативные акты*

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
6. Распоряжение Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р.
7. Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р.
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).
12. Международные Стандарты Оценки (МСО-2011).
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

*Научная литература*

1. Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, «СПбГТУ», 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998 г.
3. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
4. Официальный сайт Банка России. ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru));
5. Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник информации: Институт экономической политики имени Е.Т. Гайдара (Институт Гайдара), <http://www.iep.ru>);
6. База данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости «Циан», «Авито», Realto (Источники - [www.cian.ru](http://www.cian.ru); [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.an-estate.ru](http://www.an-estate.ru)) и др.;
7. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2020. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2020;

# ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» марта 2016 г.  
Дата включения в реестр

№ 74  
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью  
«Агентство оценки и аудита»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»



Президент СНЭО «Сумма мнений»

Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13  
Тел.: 8-800-333-87-38, www.sfosumma.ru

**ПОЛИС**  
**к договору страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки № 922/2107758754**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «18» января 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>ООО «Агентство оценки и аудита»</b> 115088, г. Москва, 2-я Машиностроения, д. 25с5, оф. 17 р/с 40702810501500014832 в ПАО «ФК Открытие», г. Москва к/с 30101810845250000999 БИК 044525999 ИНН 7706735560
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>22.01.2022г.</b> по 24 часа 00 минут <b>21.01.2023г.</b>
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с <b>22.01.2020</b> года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования.
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы.
<b>6. Страховая премия:</b>	Согласно Договору страхования.
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования.
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2107758754 - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П. (подпись)









Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»  
 (ООО «Абсолют Страхование»)  
 ул. Ленинский пр-д, д. 28  
 105081, г. Москва  
 ОГРН 5027000000000  
 ИНН 5027000000  
 www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 009-073-008124/22**  
 страхования ответственности оценщика

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 009-073-008124/22 от 01.02.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Аммосов Александр Степанович, 13.02.1981 г Паспорт: 9814 575654 04.12.2014 выдан: МРО УМФС России по Республике Саха (Якутия) в г. Якутске, код подр. 140-002 ИНН: 143520345661
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	677005, Россия, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Стадухина, д. 86, кв. 39
ЧЛЕНСТВО В САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ (СРО)	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	470,00 (Четыреста семьдесят) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом до "10" февраля 2022года, согласно выставленному счету на оплату. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке Или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С 00 часов 00 минут "09" февраля 2022г. по 23 часа 59 минут "08" февраля 2023г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ Аммосов Александр Степанович  /Аммосов А.С./	СТРАХОВЩИК ООО «Абсолют Страхование» Главный специалист отдела продаж Отделения в г. Н.Новгороде  /Шишова Л.Н./ Действующий на основании Доверенности № 1092/20 от 25.12.2020 г. Представитель Страховщика-ООО "АЛЪЯНС" Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-ая Промышленная, д. 19, лит.А5 тел.89375117644
---	---





# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020212-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Аммосову Александру Степановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20<sup>21</sup> г. № 201

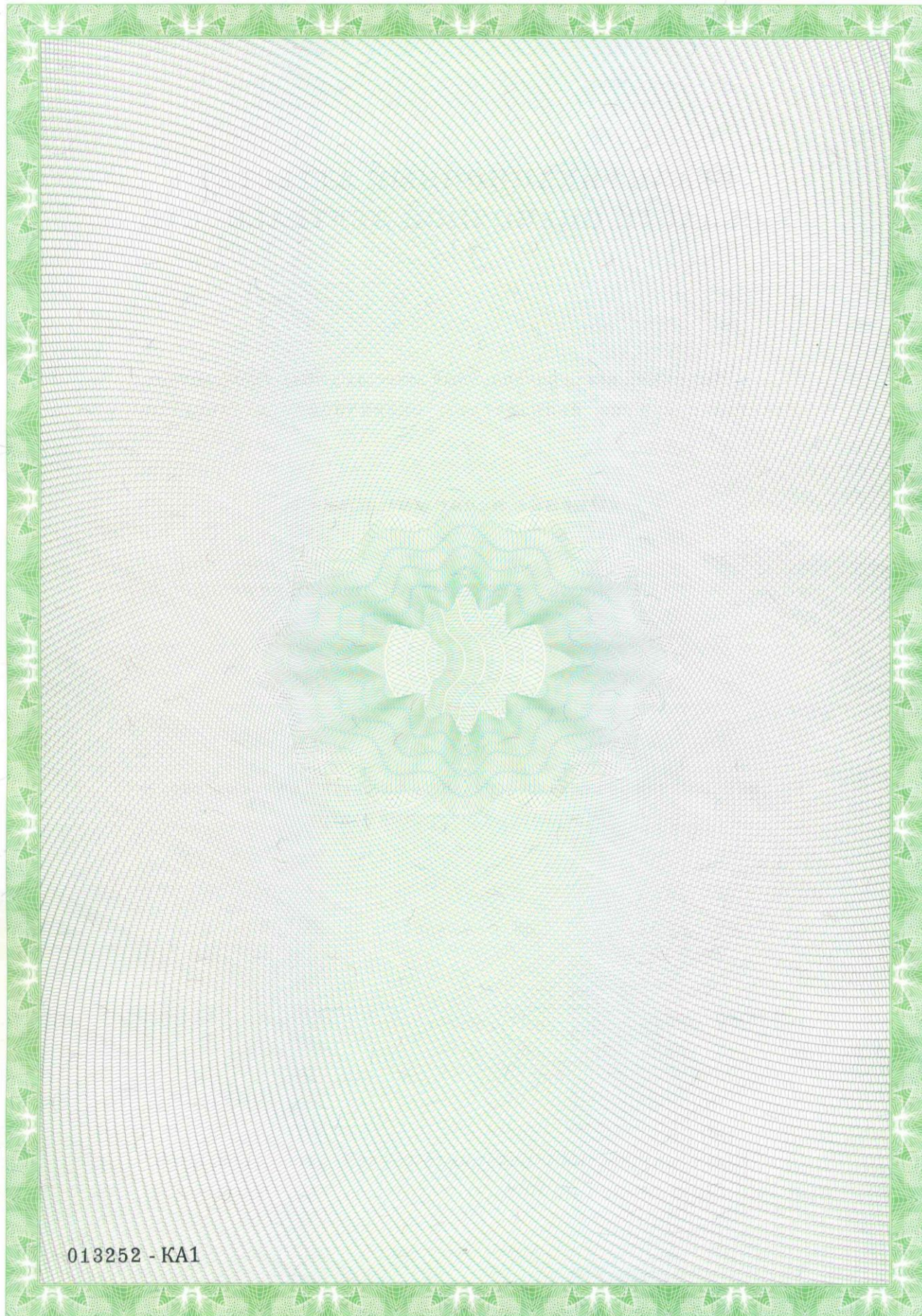
Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 31 » мая 20<sup>24</sup> г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б-, ТЗ № 484.







# ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

ДОКУМЕНТОВ,

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата: 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер: 02:55:020311:210

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер):

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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

3. Общая площадь помещения: 110,1 кв.м

4.

Адрес (местонахождение):

Субъект Российской Федерации: Республика Башкортостан

Район:

Муниципальное образование:

Населенный пункт:

Улица (проспект, переулок и т.д.):

Номер дома:

Номер корпуса:

Номер строения:

Литера:

Номер помещения (квартиры):

Иное описание местоположения:

1.5. Табличное помещение: левое

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. Прежний кадастровый (условный) номер объекта недвижимого имущества: 02:55:020311:120

1.10. Примечание:

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

(наименование органа государственной власти)

пальчиковый оттиск

(подпись полномочного должностного лица)

М.А. Харисова

(подпись, фамилия)



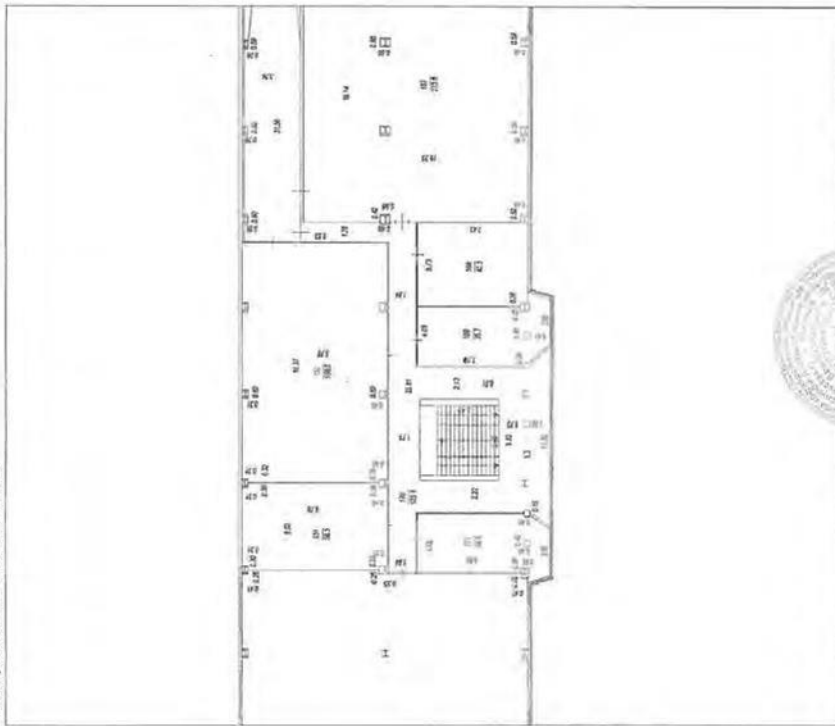
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:02031:1213

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: \_\_\_\_\_  
(укажите масштаб документа)



М. А. Харисова  
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:02031:1233

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Здание, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, микрорайон "Солнечный", кадастровый номер 02:55:02031:1118

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

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

1.4. Адрес (местоположение):

Адрес (местоположение):	Республика Башкортостан	г. Уфа	район Вокзальный
Муниципальное образование:	Уфа	Уфа	
Высший этаж:	Уфа	Уфа	
Улица (проспект, переулок и т.д.):	Ильинская	Ильинская	
Номер дома:	1	1	
Номер квартиры:	1	1	
Номер строения:	1	1	
Номер помещения (квартиры):	1	1	
Иные сведения о местоположении:			
1.5. Числовые координаты:			
1.6. Вид жилого помещения и многоквартирного дома:			
1.7. Категория земель, в которой расположена комната:			
1.8. Номер помещения на поэтажном плане:	124.121.127		
1.9. Присвоенное кадастровое (услuвное) номер объекта недвижимого имущества:	02:55:02031:120		
1.10. Примечание:			

1.11. Фискальный номер государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственного реестра, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан

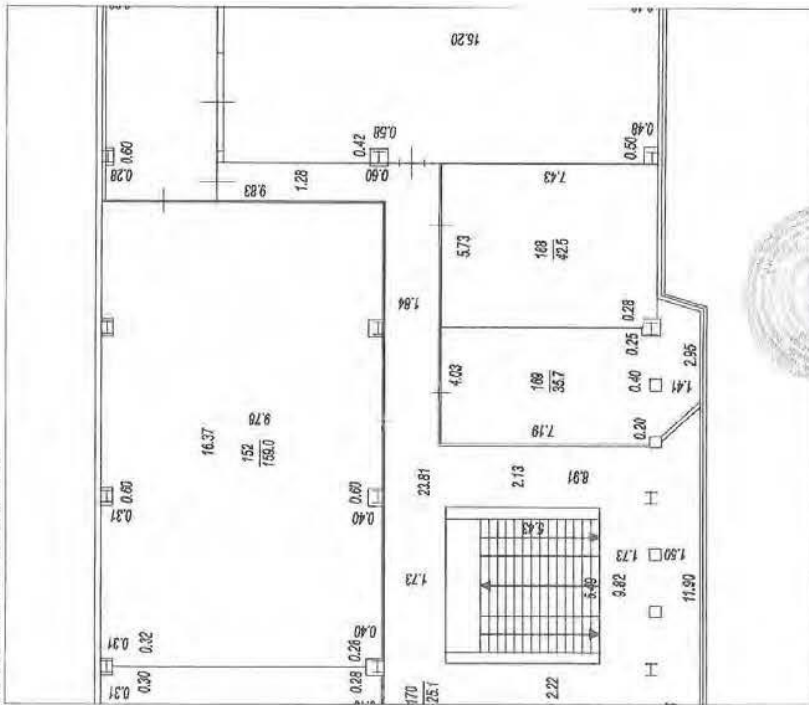


М. А. Харисова  
(подпись, фамилия)

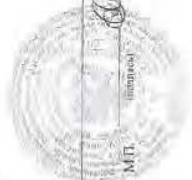
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:020311:215  
Инвентарный номер (далее привязанный учетный номер)  
2. План расположения помещения на этаже



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



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 07 августа 2012 г.

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

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2
- 1.3. Общая площадь помещения: 125,1 кв. м
- 1.4.

Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_  
 Субъект Российской Федерации: республика Башкортостан  
 Район: \_\_\_\_\_  
 Муниципальное образование: \_\_\_\_\_  
 Наименование: Уфа  
 Тип: г  
 Населенный пункт: \_\_\_\_\_  
 Тип: \_\_\_\_\_  
 Наименование: \_\_\_\_\_  
 Тип: ш  
 Улица (проспект, переулок и т.д.): \_\_\_\_\_  
 Наименование: Индустриальные  
 Тип: 7  
 Номер дома: \_\_\_\_\_  
 Номер корпуса: \_\_\_\_\_  
 Номер строения: \_\_\_\_\_  
 Литера: \_\_\_\_\_  
 Номер помещения (квартиры): \_\_\_\_\_

- 1.5. Наименование помещения: нежилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположено комната
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 170
- 1.9. Предуказанные в кадастре (указанные) размеры объекта недвижимого имущества: 02:55:020311:121
- 1.10. Примечание:

- 1.11. Форма федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый планета Федеральным службой государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан

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





**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения

Лист № 1 из всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:220  
 Инвентарный номер (также присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_  
 1. Описание объекта недвижимого имущества 02:55:020311:118  
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение  
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение; Этаж № 2  
 1.3. Общая площадь помещения; 42,5 кв.м  
 1.4. \_\_\_\_\_

Адрес (местонахождение):

Субъект Российской Федерации	респ. Башкортостан
Район	_____
Муниципальное образование	Тип: _____ Наименование: Уфа
Населенный пункт	Тип: _____ Наименование: _____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип: _____ Наименование: Индустриальное
Номер дома	7
Номер корпуса	1
Номер строения	_____
Литера	_____
Иные описание местонахождения	_____

1.5. Назначение помещения: нежилое  
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме  
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 168  
 1.9. Предуказанные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
 02:55:020311:121  
 1.10. Примечание:

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

Исполнительный отдел  
 (полное наименование должности) М.П. (подпись)  
 М. А. Харитова  
 (подпись, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения

Лист № 1 из всего листов 2

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:215  
 Инвентарный номер (также присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_  
 1. Описание объекта недвижимого имущества  
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118  
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение; Этаж № 2  
 1.3. Общая площадь помещения; 35,7 кв.м  
 1.4. \_\_\_\_\_

Адрес (местонахождение):

Субъект Российской Федерации	респ. Башкортостан
Район	_____
Муниципальное образование	Тип: _____ Наименование: Уфа
Населенный пункт	Тип: _____ Наименование: _____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип: _____ Наименование: Индустриальное
Номер дома	7
Номер корпуса	1
Номер строения	_____
Литера	_____
Иные описание местонахождения	_____

1.5. Назначение помещения: нежилое  
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме  
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 169  
 1.9. Предуказанные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
 02:55:020311:121  
 1.10. Примечание:

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

Исполнительный отдел  
 (полное наименование должности) М.П. (подпись)  
 М. А. Харитова  
 (подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:299

Инвентарный номер (далее прописанный учётный номер)

1. Описание объекта кадастрового учета

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

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

1.3. Общая площадь помещения: 61,4 кв.м

1.4

Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации: Респ. Башкортостан

Район:

Муниципальное образование

Тип

Наименование

Уфа

Тип

Наименование

Улица (проект, переулок и т.д.)

Тип

Наименование

Индустриальное

Номер дома

Номер корпуса

Номер строения

Литера

Номер помещения (квартиры)

Другое описание местоположения

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

1.7. Кадастровый номер квартала, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 9/10

1.9. Присвоение кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

02:55:020311:290

1.10. Примечание:

1.11. Физическое государственного учреждения "Федеральная кадастровая палата

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике

Башкортостан

(наименование органа государственной власти)

начальник отдела

(полное наименование должности)

М.А. Харисова

(подпись, фамилия)



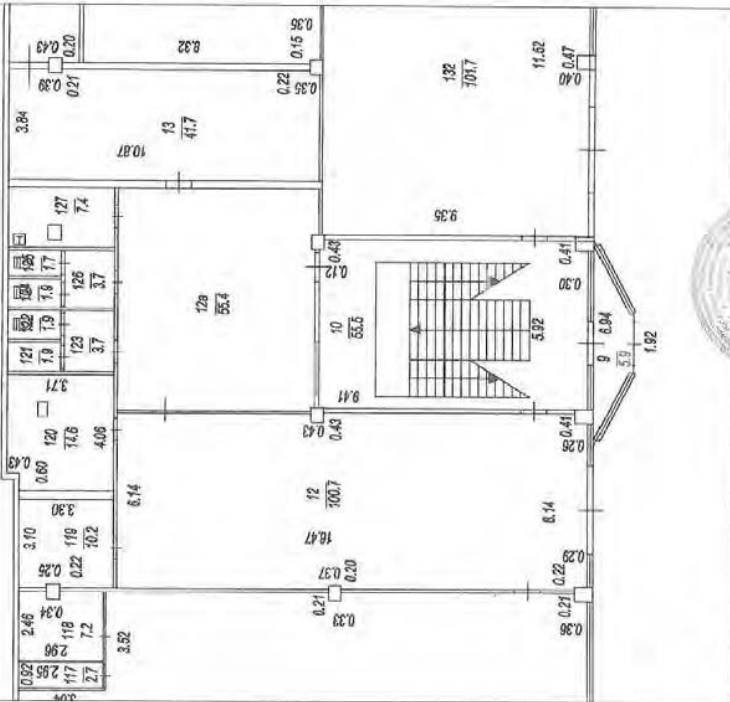
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:020311:299

Инвентарный номер (далее прописанный учётный номер)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

начальник отдела

(полное наименование должности)

М.А. Харисова

(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 1 , всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:223  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_  
1. Описание объекта недвижимого имущества:  
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118  
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2  
1.3. Общая площадь помещения: 150 кв.м.  
1.4. \_\_\_\_\_

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

1.5. Назначение помещения: нежилое  
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_  
1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 152  
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
02:55:020311:121  
1.10. Примечание: \_\_\_\_\_

1.11. Функция федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральным кадастровым палатой Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан

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



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 06 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:214  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_  
1. Описание объекта недвижимого имущества:  
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118  
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2  
1.3. Общая площадь помещения: 118 кв.м.  
1.4. \_\_\_\_\_

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

1.5. Назначение помещения: нежилое  
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_  
1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 151  
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
02:55:020311:121  
1.10. Примечание: \_\_\_\_\_

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

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

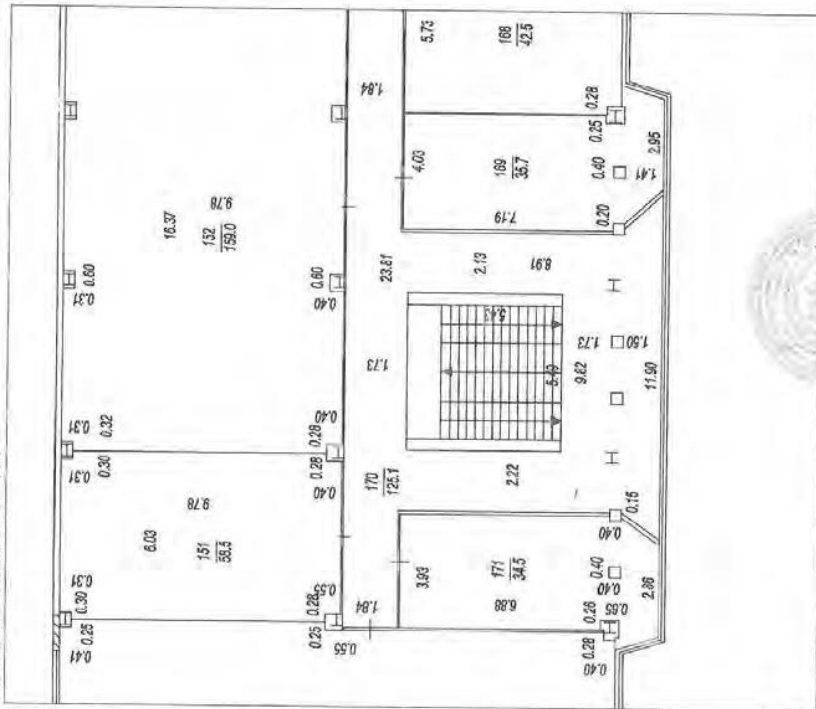




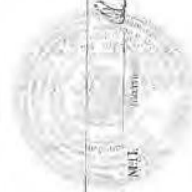
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:020311:221  
Инвентарный номер (далее инвентарный учетный номер)  
2. Планировка помещений на плане



Масштаб 1:  
инвентарный отдел  
(полное наименование организации)  
М. А. Харитова  
(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 1 , всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:218  
Инвентарный номер (далее инвентарный учетный номер)  
1. Описание объекта и кадастрового участка  
Кадастровый номер здания (сооружения), в котором находится кадастровое помещение 02:55:020311:118  
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2  
1.3. Общая площадь помещения: 38,2 кв.м  
1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ. Башкортостан
Район	
Муниципальное образование	г.
Тип	Уфа
Тип	
Населенный пункт	
Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип
Наименование	Ильинская
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 расположено комната  
1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 251  
1.9. Промышленные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
02:55:020311:121  
1.10. Примечание:

1.11. Физический адрес государственного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике  
Башкортостан  
(наименование государственного учреждения)  
инвентарный отдел  
(полное наименование организации)  
М. А. Харитова  
(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 присвоенная учетный номер)  
 1. Описание объекта недвижимого имущества  
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:02031:1:118  
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2  
 1.3. Общая площадь помещения: 629,1 кв.м  
 1.4. Адрес (местоположение):

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

1.5. Идентификация помещения: нежилое  
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме  
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната  
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 144-150  
 1.9. Прямые кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
 02:55:02031:1:221  
 1.10. Присвоение:

1.11. Функциональное назначение помещения: нежилое  
 Федеральная кадастровая палата  
 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан

Исполнитель: М.А. Харисова  
 (подпись)  
 (инициалы, фамилия)  
 М.А. Харисова  
 (подпись)  
 (инициалы, 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	респ. Башкортостан
Район	
Муниципальное образование	Тип: _____ Наименование: Уфа
Населенный пункт	Тип: _____ Наименование: ш
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип: _____ Наименование: Индустриальное
Номер дома	7
Номер корпуса	1
Номер строения	
Литера	
Номер помещения (квартиры)	
Иное описание местоположения	

1.5. Идентификация помещения: нежилое  
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме  
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната  
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 171  
 1.9. Прямые кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
 02:55:02031:1:221  
 1.10. Присвоение:

1.11. Функциональное назначение помещения: нежилое  
 Федеральная кадастровая палата  
 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан

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



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения

Лист № 1, всего листов 13

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:02031:1217  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_  
 Описание объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_  
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:02031:1118  
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение. Этаж № 2  
 1.3. Общая площадь помещения: 41,7 кв.м  
 1.4. \_\_\_\_\_


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




Район	_____
Муниципальное образование	_____
Населенный пункт	_____
Улица (проект, переулок и т.д.)	_____
Номер дома	_____
Номер корпуса	_____
Номер строения	_____
Литера	_____
Помер 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. Помер помещения на поэтажном плане: 141-143  
 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_  
 02:55:02031:121  
 1.10. Примечание: \_\_\_\_\_

1.11. Физическое лицо, осуществляющее государственную регистрацию недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) (инициалы, фамилия)  
 Кашир (подпись) \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_  
 (полное наименование должности)  
 М.А. Харисова  
 (инициалы, фамилия)



 <p>МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ РОСРЕЕСТРА УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН</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-УН1-072015</p> <p>Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>Вид права: Общая долевая собственность</p> <p>Кадастровый(кадастровые) номер(ы): 02:55:02031:230</p> <p>Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь: 110,1 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 21, 23а, 21б, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальный 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 № 02-04/101-04/2015/052/2015-35842/5</p>	<p>Николаевича общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:</p> <p>ис зарегистрировано</p>
<p>Государственный регистратор</p> <p>(подпись, и.п.)</p> <p>02-04/101-04/2015/052/2015-35842/5</p>	<p>Государственный регистратор</p> <p>(подпись, и.п.)</p> <p>СВ 0262727</p> <p>ВХ № 764 27 АВГ 2015</p>

 <p>МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)</p> <p>УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)</p>	<p>Имя: Участник общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:</p> <p>не зарегистрировано</p>
<p><b>СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА</b></p> <p>Дата выдачи: 21.08.2015</p> <p>Документы-основания: Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015</p> <p>Субъект (субъекты) права: Владением инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость" 1* данные о которых уотраиваются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре выдателя инвестиционных паев и счетов депозитария инвестиционных паев.</p> <p>Вид права: Общедолевая собственность</p> <p>Кадастровый(учетный) номер: 02:55:020311-229</p> <p>Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 61,4 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 9.10, адрес (местонахождение): объект: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1</p> <p>Существующие ограничения(обременения) права: доверительное управление</p> <p>О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/01-04/2015/5582/2</p>	<p>Государственный регистратор</p> <p>Бикметова Э. Э.</p> <p>(подпись, м.п.)</p>  <p>02-04/01-04/2015/5582/2</p>
<p>Государственный регистратор</p> <p>Бикметова Э. Э.</p> <p>(подпись, м.п.)</p> 	<p>Государственный регистратор</p> <p>Бикметова Э. Э.</p> <p>(подпись, м.п.)</p>
<p>ВХ.№ 262/27 АВГ 2015</p>	<p>СВ 0262726</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  
 Документ-основание: Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-072015  
 Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" (далее - фонд), учрежденный 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(учебный) номер: 02:55:026311213  
 Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь: 125,1 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 170, адрес: (местонахождение) объект: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1  
 Существующие ограничения (обременения) права: логистическое управление  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/201/052/2015-3/31/9

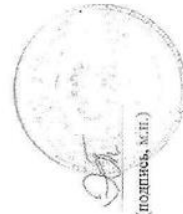
Государственный регистратор  
 (подпись, М.П.)  
 02-04/101-04/201/052/2015-3/31/9  
 Билюева Э. Э.





Листы участия общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав не сформированы на 21.08.2015.

не зарегистрировано

Государственный регистратор  
 Билюева Э. Э.



 <p>МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОСТОВСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР) УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)</p>	<p>Имя участника общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:</p> <p>не зарегистрировано</p>
<p><b>СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА</b></p> <p>Дата выдачи: 21.08.2015</p> <p>Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1", наличие о которых устанавливается на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав.</p> <p>Вид права: Общая долевая собственность 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.Ильинское шоссе, д.7, корп.1</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕИР" выдана 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/10-04/201/052/2015-5-341/2</p>	<p>Государственный регистратор —  Бакеева Э. З. (подпись, и.п.) 02-04/10-04/201/052/2015-5-341/2</p> <p>Государственный регистратор (подпись, и.п.) Бакеева Э. З.</p>
<p>ВХ.№ <u>257</u> 27 АВГ 2015</p>	<p>СВ 0262715</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  
 Документ-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДК-УП-07/2015  
 Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд неограниченной ответственности "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных владения счетов владельца инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депозитария владельцев инвестиционных прав.  
 Вид права: Община долевая собственность  
 Кадастровый(ые) номер(ы): 02:55:07031:220  
 Объект права: помещение, название: 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, корпус 1  
 Существующие ограничения (обременения) права: дирекционное управление  
 О том в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-3568/2

Блюкмева Э. Э.



Государственный регистратор

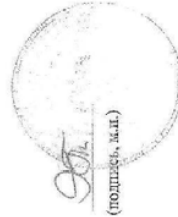
(подпись, и.п.)

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

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

по зарегистрировано

Блюкмева Э. Э.



Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Вх.№ 231 27 АВГ 2015

СВ 0262721



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

РОСТОВСКИЙ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН  
СУПРАВЛЕНИЕ РОСТРЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 21.08.2015  
Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДК-УН1-07/2015  
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.  
Вид права: Область паевая собственность  
Кадастровый(фискальный) номер: 02:55:020311:219  
Объект права: помещение, название: нежилое, площадь 273,6 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 167, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д.7, корп.1  
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/01-09/2015/052/2015-55566/2

Государственный регистратор

Выявлена Э.З.



(подпись, М.П.)  
02.04/01-04/2015/052/2015-55566/2



Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Вх. № 1027 27 АЮГ 2015

СВ 0262720



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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 21.08.2015  
 Документ-основание: Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УИИ-07/2015  
 Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устоявливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетах дело владельцев инвестиционных паев.  
 Вид права: Общия долевая собственность.  
 Кодировка (русский) номер: 02:55:020311:224  
 Объект права: помещение, название: нежилое, площадь 320,2 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 154-166 - адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1  
 Существующие ограничения (обременения) права: деверительное управление  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-3581/2

Бикмешева Э. Э.



Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

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

Вх. № 27 от 27 Авг 2015

Идентифицирована общей собственностью согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, М.П.)

Бикмешева Э. Э.

СВ 0262725



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

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УП-07/2015  
Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев.

Вид права: Обная долевая собственность

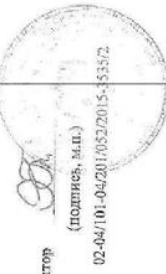
Кадастровый(ые) номер(ы): 02:55:00311:214

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-5335/2

Государственный регистратор



Бычкова Э.З.

(подпись, м.п.)

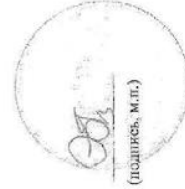
02-04/101-04/2015/052/2015-5335/2

Вх. № 250 / 27 АВГ 2015

Имеет участник обмен собственности obligation-заявитель Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.08.2015:

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Бычкова Э.З.

(подпись, м.п.)

СВ 0262714





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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 21.08.2015  
Документы-основания: Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДК-УН1-07/2015  
Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый публичный инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.  
Вид права: Обшия полная собственность  
Кадастровый(мульти) номер: 02:55:02/0311:223  
Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь: 159 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 152, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустриальное шоссе, д.7, корп.1  
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-55772

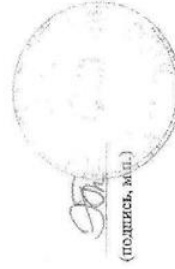


Государственный регистратор  
(подпись, и.п.ф.)  
02-04/101-04/2015/052/2015-55772  
Бикмеева Э. З.

ВХ. № 261 27 АВГ 2015

Эта запись в Едином государственном реестре прав по состоянию на 21.08.2015:

не зарегистрировано



Государственный регистратор  
(подпись, и.п.ф.)  
Бикмеева Э. З.

СВ 0262724



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

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 21.08.2015  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДК-УН1-07/2015  
 Субъект (субъекты) права: Владения инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд, деятельность "Уральская деятельность 1" данные о которых устанавливаются на основании данных счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.  
 Вид права: Общедолевая собственность.  
 Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311:218  
 Объект права: помещение, нежилое, общая площадь 58,5 кв.м, этаж 2, номера из поэтажного плана 131, адрес (местонахождение): объект: 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 вывешта 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/01/01-04/2015/052/2015-5564/2

Государственный регистратор

*(подпись, М.П.)*

02-04/01-04-2015/052/2015-5564/2

Бикмешева Э. З.



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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

*(подпись, М.П.)*

Бикмешева Э. З.



Вх. № *2015* 27 АВГ 2015

СВ 0262718



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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 21.06.2015

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

Субъект (объект) права: Владыка инвестиционных прав - Закрытый публичный инвестиционный фонд неограниченной ответственности "Уральская недвижимость 1", данные о котором уточняются на основании данных лицензий владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов дебетов владельцев инвестиционных прав.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый (услубный) номер: 02:5:020311:221

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 34,5 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 171, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Идрисовское 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 "ЕГРП" августа 2015 года сделана запись регистрация № 02-01/01-04/2014/052/2015-3569/2

Государственный регистратор

Бакшеева Э.З.



(подпись, М.П.)

02-04/101-44/2014/052/2015-3569/2

Вх. № 239 27 АВГ 2015

Для участия общей собственности согласно заявкам Единого государственного реестра прав на состоявшие на 21.06.2015:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

Бакшеева Э.З.



(подпись, М.П.)

СВ 0262722

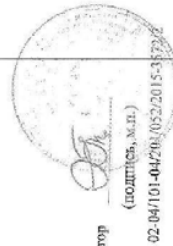


МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 (РОСРЕЕСТР)  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 21.08.2015  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-47/2015  
 Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев • Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.  
 Вид права: Обремененная собственность  
 Кадастровый(составной) номер: 02:55:020311:222  
 Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь: 629,1 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 144-130, 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 № 02-04/101-04/201052/2015-3-572/2



Государственный регистратор  
 (подпись, и.п.)  
 02-04/101-04/201052/2015-3-572/2  
 Билюева Э.З.

Вх. № 260 27 АВГ 2015

СВ 0262723



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

Идентификация общей собственности осуществлена согласно заданию Гамкитов 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 БАШКОРТОСТАИ  
 СУПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАИ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата владения: 21.06.2015  
 Документы-основания: Договор купли-продажи от 07.06.2015 №ДК-УИ-07/2015  
 Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных пасов - Закрытый публичный инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" - данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депозитариев инвестиционных пасов.  
 Вид права: Общая долевая собственность  
 Кадастровый (универсальный) номер: 02:55:020311:216  
 Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 122,7 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: 135-139, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский р-н, ул.Индустрального шоссе, д.7, корп.1  
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/2015/052/2015-5549/2

Иные участники общей собственности согласно заявкам Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.06.2015:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

*(подпись, М.П.)*

02-04/101-04/2015/052/2015-5549/2

Блюкнева Э. З.



Государственный регистратор

*(подпись, М.П.)*

Блюкнева Э. З.



Вх. № *422* 27 АВГ 2015

СВ 0262716



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ПРОСРЕДСТВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН  
УПРАВЛЕНИЕ РЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 21.08.2015

Документ-основание: Договор купли-продажи от 07.08.2015 №/ДС-УИ-072015

Субъект (объекты) права: Владельца инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" (далее - инвестор) участвовавший на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов денежного владельца инвестиционных паев.

Вид права: Собственность

Коды права(субъекта) права: 02:55:0201:1:17

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

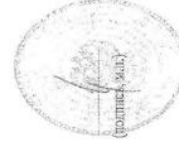
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/01-04/201052/2015-35602

Государственный регистратор

Блюева Э.З.

(подпись, и.п.ф.)

02-04/01-04/201052/2015-35602



Государственный регистратор

Мухомулина Д.Х.

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

не зарегистрировано

Вх. № 222 27 АУГ 2015

СВ 0262174


# ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ

← → ↻ ufa.cian.ru/sale/commercial/267527382/ 15 мар, 04:55 42 просмотра, 0 за сегодня

## Свободное назначение (В), 793 м<sup>2</sup>

в складе «ул. Дмитрия Донского, 5 (5кв)»  
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. Черниковка, ул. Дмитрия Донского, 5/8 На карте

В избранное



14 фото

793 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 3 Этаж Занято до мая 2022 Помещение В Класс

Срочная продажа. Цена снижена.

Собственник продает помещение, находящееся по адресу: г. Уфа, ул. Донского, д. 5/8. Площадь помещения 793 кв.м.

Помещение состоит из четырех отсеков, площади отсеков 170 кв. м, 183 кв.м, 190 кв.м, 200 кв.м. Вода, электричество, центральное отопление. Помещение оснащено вытяжной вентиляцией, пожарной сигнализацией с автоматическим оповещением, охранной сигнализацией. Высота потолка 2,5 м.

Удобная парковка, погрузка-разгрузка. Телефония - Уфанет, Билайн. Интернет-провайдер - Уфанет, Билайн. Окружение: торговые, производственные, транспортные и автомобильные компании. В примыкающем здании со стороны улицы Донского расположены такие крупные компании как СТРОЙЛАНДИЯ, ООО Оптовый центр Уфа-Игрушка, автосервис Хоккайдо, ООО Свет-электро, оптово-розничная компания и другие. В непосредственной близости по улице Инициативной находятся ТСК Северный и крупнейший авторынок города Уфы, сеть организаций, связанных с авто-бизнесом и автосервисы. В шаговой доступности Колхозный рынок. Хорошая транспортная доступность объект находится вблизи одной из главных магистралей города Вирский тракт.

Помощь риэлторов приветствуется.

Остались вопросы по объявлению?  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки			
Цена	9 900 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	12 485 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Общая информация	
Высота потолков	2,5 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	Докового типа
Количество мокрых точек	3

Отзыв о сайте

**9 900 000 ₽**  
12 485 ₽ за м<sup>2</sup>

**+7 987 251-39-37**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните В объявлении показан временный номер

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

Специалист работает с 09:00 до 19:00

Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79872513937

Написать сообщение

ID 83996659

✓ Документы агентства проверены  
Нет отзывов

**Реклама**

**АК «АТЛАС» в Крыму. Высокая доходность от инвестиций.**

Один из самых масштабных апарт-комплексов Крыма. (30 метров до моря). Бизнес класс.

AK-SUDAK.RU

**Реклама**

**Ремонт квартир от белорусов от 6450 р/м2!**

За нами не переделывают. Предоплата 0 руб. Рассрочка 0%. Оптовая скидка на материал.

**9 900 000 ₽**  
12 485 ₽ за м<sup>2</sup>

**+7 987 251-39-37**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните В объявлении показан временный номер

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

Специалист работает с 09:00 до 19:00

Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79872513937

Написать сообщение

ID 83996659

✓ Документы агентства проверены  
Нет отзывов

**Реклама**

**АК «АТЛАС» в Крыму. Высокая доходность от инвестиций.**

Один из самых масштабных апарт-комплексов Крыма. (30 метров до моря). Бизнес класс.

AK-SUDAK.RU

**Реклама**

**Ремонт квартир от белорусов от 6450 р/м2!**

За нами не переделывают. Предоплата 0 руб. Рассрочка 0%. Оптовая скидка на материал.

<https://ufa.cian.ru/sale/commercial/267527382/>

98

Номер отчета: 05/03/22А  
 Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"  
 Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



**АГЕНТСТВО  
ОЦЕНКИ  
И АУДИТА**

26 фев, 17:16 652 просмотра, 4 за сегодня

### Свободное назначение, 273 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Орджоникидзевский, мкр. Черниковка, ул. Ульяновых, 15 [На карте](#)

В избранное



273 м² Площадь 1 из 5 Этаж Занято до нбр 2024 Помещение

Продается помещение 273м2 на красной линии с арендаторами. Выход на остановку "13 больница", большой трафик, рядом больница, межрайонная налоговая инспекция, школа, колледж и большой жилой массив. Арендаторы приносят более 45т.р. в месяц. Есть не сданные помещения (8, 6, 70, 21 м2). Помещение расположено в подвале и цоколе жилого дома, имеется санузел. Есть дебаркадер со стороны двора дома. По соседству аптека и магазин "Байрам".

#### Возможное назначение

- Офис
- Производство

Еще: арендный бизнес, магазин, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, автосервис, ателье одежды, бытовые услуги, кондитерская, фитнес, фрукты, шек, спортзал, общепит, сауна, сервис, пекарня, выпечка, фотостудия, мастерская, шурма, автотехника, детские товары, зоотовары, малое производство, интернет магазин, кулинария, обувь, пункт выдачи...

[Показать все](#)

#### Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

#### Условия сделки

Цена	7 800 000 ₽	Налог	НДС включен:
Ставка	28 572 ₽ за м²	Тип сделки	1 300 000 ₽
			Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

#### Общая информация

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	2,63 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	15

7 800 000 ₽

28 572 ₽ за м²

+7 917 342-33-71

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

[Написать сообщение](#)

ID 22119654



**Строим финские дома под ключ «РУБКОФФ».**  
От 6,9 млн

Делаем все: от проекта до подбора мебели. Премиум-качество! Получите проект и смету!

[RUBKOFFHOUSE.RU](#)



**АК «АТЛАС» в Крыму. Высокая доходность от инвестиций.**

Один из самых масштабных апарт-комплексов Крыма. (30 метров до моря). Бизнес класс.

[AK-SUDAK.RU](#)

7 800 000 ₽

28 572 ₽ за м²

+7 917 342-33-71

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

[Написать сообщение](#)

ID 22119654



**Строим финские дома под ключ «РУБКОФФ».**  
От 6,9 млн

Делаем все: от проекта до подбора мебели. Премиум-качество! Получите проект и смету!

[RUBKOFFHOUSE.RU](#)



**АК «АТЛАС» в Крыму. Высокая доходность от инвестиций.**

Один из самых масштабных апарт-комплексов Крыма. (30 метров до моря). Бизнес класс.

[AK-SUDAK.RU](#)

Lightshot  
Скриншот скопирован

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/200355876/




ufa.cian.ru/sale/commercial/253843504/ сегодня, 14:02 49 просмотров, 0 за сегодня Платное

### Торговая площадь, 802,1 м<sup>2</sup>

в торговом центре «на ул. Первомайская, 54/1»  
Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Черниковка, Первомайская ул., 54/1 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↑](#) [⚙](#) [⚠](#)



4 фото

802,1 м<sup>2</sup> 1 из 9 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

Продается арендный бизнес  
Адрес: Первомайская 54/1  
Площадь: 802.1 м2  
Планировка: свободная Объект представляет собой отдельно стоящее 3-этажное здание.  
Арендатор магазина "Ларес" готов остаться работать на 1-2 этажах и платить аренду в 120 000 рублей. На оставшихся 2 этажах можно разместить торговые автоматы, а также использовать для размещения других объектов.  
Высокий авто и пешеходный трафик,  
большая парковка  
хорошие рекламные возможности.  
Звоните!

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки			
Цена	16 000 000 ₽	Налог	НДС включен: 2 666 666 ₽
Ставка	19 948 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [⚠](#)

**Общая информация**

Высота потолков	5 м
Мощность, кВт	15
Парковка	Наземная
Стоимость	Бесплатно

в торговом центре «на ул. Первомайская, 54/1»  
Башкортостан респ., Уфа, р-н Калининский, мкр. Черниковка, Первомайская ул., 54/1

**16 000 000 ₽** 19 948 ₽ за м<sup>2</sup>

**+7 960 806-58-52**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**КОНТИНЕНТ**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Марат Такиев

**АК «АТЛАС» в Крыму. Высокая доходность от инвестиций.**  
Один из самых масштабных апарт-комплексов Крыма. (30 метров до моря). Бизнес класс.  
[AK-SUDAK.RU](#)

<https://ufa.cian.ru/sale/commercial/253843504/>

10 Номер отчета: 05/03/22А  
0 Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"  
Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



АГЕНТСТВО  
ОЦЕНКИ  
И АУДИТА