

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 18-O/2018

от 28 марта 2018 года

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

ДАТА ОЦЕНКИ по состоянию на 26 марта 2018 года

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская нелвижимость 1"

Исполнитель: ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»



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

105064, г. Москва, Фурманный переулок, д. 9/12, тел. (495) 461-67-20, e-mail: info@cfc-rus.com

И.О. Генерального директора ООО УК «Надежное управление» г-ну Саркисову А.Г.

## Уважаемый Армен Грантович!

В соответствии с Договором № УН2-O/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010 г. и Приложением № 2-УН1/87к-101к-18 от 14.03.2018 г. к данному договору, заключенными между ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1" и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности, принадлежащего владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» на нежилые помещения общей площадью 2 209,70 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1.

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

Определение справедливой стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 26 марта 2018 года.

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

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

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

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор

THE PUCCH AND TH

Фомичев Г.А.

28.03.2018 г.



# СОДЕРЖАНИЕ

1.	. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	
	1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ	8
	1.2. ЗАКАЗЧИК	8
	1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил тр	УДОВОЙ
	ДОГОВОР	8
	1.4. Obbekt olehku	
	1.5. ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
	1.0. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
	1.7. ПОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОВ ОЦЕНКЕ 1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	
	1.9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ СТАПДАТТЫ ОЦЕПКИ 1.9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА И СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
	1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	11
	1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения	12
	1.12. Цель оценки	13
	1.13. Задание на оценку	13
	1.14. Вид определяемой стоимости	15
	1.15. Этапы проведения оценки	16
	1.16. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	16
_		
2.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
	2.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ	17
	2.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости Уфы	19
2	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
٥.	3.1. ОПИСАНИЕ ГОРОДА УФЫ И КАЛИНИНСКОГО РАЙОНА ГОРОДА УФЫ	23
	3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
	J.2. OHIICATHE OBBERTA OLETRI	
4.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВ	<b>КИНА</b>
	ръетка оценки	
v	рретка оценки	, <i>4)</i>
5.	. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ	30
•	5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	30
	5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	32
	5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	33
6.	. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	34
	6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	34
	6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	
	6.3. Доходный подход	51
_		<i>5</i> 2
١.	. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ	54
Q	ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	56
ο.	8.1. Общие условия	
	8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА.	56
	8.3. Конфиденциальность	
	8.4. Положения об ответственности	56
	8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	
	8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	
	8.7. Описание имущества	57
	8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ	57
	8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	
o	. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	58
1(	0. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	61
11	1. ПРИЛОЖЕНИЯ	62
<b>4</b> J	11.1. Фотофиксация оцениваемого объекта	67
	11.1. ФОТОФИКСАЦИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	



# ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

#### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Право собственности на:

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

### Объект оценки



_							
	<b>шоссе, д. 7, корп.1,</b> общей площадью – 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:220;						
	- помещение, расположенное по адресу: Республика						
	Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное						
	<b>шоссе, д. 7, корп.1,</b> общей площадью – 35,7 кв. м., этаж 2, номера на						
	поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (условный)						
	номер: 02:55:020311:215;						
	- помещение, расположенное по адресу: Республика						
	<b>Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1,</b> общей площадью – 125,1 кв. м., этаж 2, номера на						
	поэтажном плане 170, назначение нежилое, кадастровый (условный)						
	номер: 02:55:020311:213;						
	- помещение, расположенное по адресу: Республика						
	Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное						
	<b>шоссе, д. 7, корп.1,</b> общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на						
	поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый						
	(условный) номер: 02:55:020311:233;						
	- помещение, расположенное по адресу: Республика						
	Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное						
	<b>шоссе, д. 7, корп.1,</b> общей площадью – 61,4 кв. м., этаж 1, номера на						
	поэтажном плане 9,10, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:229;						
	- помещение, расположенное по адресу: Республика						
	Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное						
	<b>шоссе, д. 7, корп.1,</b> общей площадью – 110,1 кв. м., этаж 1, номера на						
	поэтажном плане 21,21а,21б, назначение нежилое, кадастровый						
	(условный) номер: 02:55:020311:230.						
Адрес объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1						
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект						
Результаты оцен	ки, полученные при применении различных подходов к оценке						
Затратный подход	Не применялся						
Сравнительный	55 509 450 (Пятьдесят пять миллионов пятьсот девять тысяч четыреста						
подход	пятьдесят) рублей						
Доходный подход	Не применялся						
THE TOTAL PROPERTY OF THE PARTY	1 · r · · · · · · · · · · · · · · · · ·						

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки по состоянию на 26 марта 2018 года составляет:

55 509 450 (Пятьдесят пять миллионов пятьсот девять тысяч четыреста пятьдесят) рублей, в том числе:

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение	1 230 150



	нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:217	
2	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216	3 619 650
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	18 558 450
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	1 017 750
5	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:218	1 725 750
6	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223	4 690 500
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	778 800
8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	9 445 900
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	8 071 200
10	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:220	1 253 750
11	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:215	1 053 150



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	825 660
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 12a,121-127, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:233	2 106 840
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	405 240
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 21,21a,216, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:230	726 660

Генеральный директор ООО «ЦФК «Русь»»

Pych Mocket

Фомичев Г.А.

Смирнова А.А.

Оценщик

Дата составления Отчета об оценке – 28 марта 2018 года.



# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

#### 1.1. Основание для оценки

Договор № УН2-O/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010 г. и Приложение № 2-УН1/87к-101к-18 от 14.03.2018 г. к данному договору, заключенные между ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1" и ООО «ЦФК «Русь»».

#### 1.2. Заказчик

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

ИНН / КПП 7723625776 / 770701001

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

р/с 40701810500000000233 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 3010181060000000232 БИК 044525232

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

### Фамилия, имя, отчество оценщика

Смирнова Александра Александровна

#### Место нахождения оценщика

РФ, 105064, г. Москва, Фурманный переулок, д.9/12, офис 303

### Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации

Смирнова Александра Александровна, является действительным членом саморегулируемой организации Союз оценщиков «Сибирь» и включена в реестр оценщиков 30.06.2017 г., регистрационный № 1301

# Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности

Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984090, выданный Московской финансово-промышленной академией 23 ноября 2007 года

## Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Гражданская ответственность оценщика Смирновой А.А. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № 922/ 1325380612, выданный СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса 27.01.2018г., 26.01.2019г

### Стаж работы оценщика в оценочной деятельности

Смирнова А.А. – 8 лет

#### Степень участия в проекте

Смирнова А.А. – оценщик

# Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью

# Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»



Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на постоянной основе

3 (Три)

ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН

ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.

ИНН/КПП Исполнителя

77018144650/770101001

Местонахождение Исполнителя

Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12

Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12

Банковские реквизиты Исполнителя

p/c 40702810500000004022

в ПАО «МТС-Банк» г. Москва

к/с 30101810600000000232

БИК 044525232

# 1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право собственности на:

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



этаж 2, номера на поэтажном плане 167, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:219;

- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:220;
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:215:
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью 125,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 170, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:213;
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:233;
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью 61,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 9,10, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:229;
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью 110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,21б, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:230..

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3.

# 1.5. Дата определения стоимости объекта оценки

26 марта 2018 года

# 1.6. Дата осмотра объекта оценки

26 марта 2018 года

# 1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 18-О/2018 от 28 марта 2018 года

# 1.8. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценшиков».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка



справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".

# 1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект. Правами общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость1», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление».

Право собственности подтверждено:

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

## 1.10. Основные принципы проведения работ

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

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



• Оценщик имел всю необходимую информацию для того, чтобы обоснованно применять классические подходы для оценки недвижимого имущества.

## 1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

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



входящему в состав объекта оценки. Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования представителей Заказчика.

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

## 1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

# 1.13. Задание на оценку

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,

Объект оценки



	назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:224;				
	- помещение, расположенное по адресу: Республика				
	Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул.				
	Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью –				
	273,6 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 167,				
	назначение нежилое, кадастровый (условный) номер:				
	02:55:020311:219;				
	- помещение, расположенное по адресу: Республика				
	Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул.				
	Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 42,5				
	кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение				
	нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:220;				
	- помещение, расположенное по адресу: Республика				
	Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул.				
	Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 35,7				
	кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение				
	нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:215;				
	- помещение, расположенное по адресу: Республика				
	Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул.				
	Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью –				
	125,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 170,				
	назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:213;				
	- помещение, расположенное по адресу: Республика				
	Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул.				
	Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 77,6				
	кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127,				
	назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:233;				
	- помещение, расположенное по адресу: Республика				
	Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул.				
	Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 61,4				
	кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 9,10, назначение				
	нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:229;				
	- помещение, расположенное по адресу: Республика				
	Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул.				
	Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью –				
	110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,216,				
	назначение нежилое, кадастровый (условный) номер:				
	02:55:020311:230.				
Имущественные права на	Прово собстванности				
объект оценки	Право собственности				
Паш опация	Определение справедливой стоимости в соответствии с				
Цель оценки	МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне				
Предполагаемое	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в				
использование результатов	соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в				
оценки и связанные с этим	Лондоне, включенного в состав имущества фонда				
ограничения					
Вид стоимости	Справедливая стоимость				
Дата оценки (дата	(2.5)				
определения стоимости	"26" марта 2018 года				
объекта оценки)					



Фамилия, Имя, Отчество оценщиков	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	- Стороны соглашаются о следующих допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка:  - При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке.  - Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.  - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра.  - Мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем.  - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого Имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости указанной в Отчете об оценке.  - От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

# 1.14. Вид определяемой стоимости1

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

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких

\_

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> См. ФСО 13



допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

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

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

# 1.15. Этапы проведения оценки

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

# 1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

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



# 2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

# 2.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

# Развитие экономики России в 2018 году. Прогнозы и мнения экспертов

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

# Почему Россия не выходит из кризиса?

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



#### Зависимость от сырья

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

### Сложность поддержания статуса одного из мировых лидеров

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

#### Ситуация в производственной сфере

Закрытие фабрик и заводов в стране началось уже давно, и падение рубля не является причиной происходящему. Перспективы развитие сферы производства туманны, поскольку нынешние условия еще менее благоприятны для этого. Работодателям приходится



придумывать различные альтернативы в виде сокращения рабочих дней в неделю, чтобы избежать массового увольнения кадров. В энергетической сфере тоже все не так гладко, как хотелось бы. А ведь без энергии не сможет функционировать ни одна фабрика или завод. Ошибочной оказалась политика приватизации энергетического комплекса, в результате которого государство утратило над ним контроль. Новые владельцы энергоресурсов преследуют скорее свои интересы, нежели интересы нашего государства.

#### Покупательная способность населения снизилась

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

### Ситуация на рынке кредитования

В условиях, когда зарплата не покрывает затраты населения на оплату коммунальных услуг и потребностей в продуктах, единственным выходом остается получение кредитных средств. Практически у каждого гражданина имеется открытый кредит в банке. Но с ростом цен их приходится открывать все больше и больше, а процентные ставки при этом только растут. Это приводит к условиям, которые оказываются для простых граждан просто непосильными. В итоге в данный момент происходит спад спроса на потребительские кредиты из-за слишком высоких процентных ставок.

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

#### Причины для этого следующие:

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

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

#### Каковы прогнозы относительно курса рубля?

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

Алексей Кудрин, некогда занимавший пост министра финансов страны, выдвигает свои предположения для экономики страны, считая, что санкции ЕС должны ослабнуть и в течение нескольких ближайших лет следует ожидать тенденции к росту экономики. По мнению американского инвестора, финансиста и миллиардера Джона Сороса, у России



достаточно ресурсов для того, чтобы почти безболезненно пережить сложившуюся экономическую ситуацию и в скором будущем восстановить экономику.

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

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

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

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

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

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

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

# 2.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости Уфы

Обзор рынка коммерческой недвижимости Уфы по итогам 2017 года. Аренда и продажа, цены по типам и районам г. Уфы. Доступна полная версия для оценшиков

Классификация помещений на рынке коммерческой недвижимости Уфы

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



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

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

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

Основные ценообразующие факторы сегмента:

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

Подробная классификация приводится в платной версии обзора для оценщиков. Стоимость 5000 руб. Отдельно доступен также новый обзор по земельным участкам Заявки: (347)299-14-14, expert-russia@mail.ru.

#### Продажа коммерческой недвижимости.

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

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

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

Средняя площадь – 442 кв.м.

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

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

Коммерческая	недвижимость,		продажа
на 01.01.18, руб/кв.м, изм.% за 2017 го	Д		
Уфа, торговая		61450	+2.7%
Уфа, офисная		55990	+0,5%
Уфа, свободного назначения		58600	+0.8%
Уфа, складская		16500	+ 0.1 %
Среднее по всем типам		58900	+0.3%





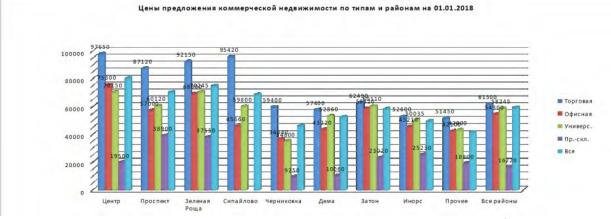
В том числе представлены типы объектов ( соотношение типов в структуре выборки рынка):

		1 3 31 1
Тип	Количество	Доля
Торговые	389	0.30
Офисные	380	0.29
Свободного наз	403	0.31
Прскладские	113	0.09
Прочее	17	0.01
ИТОГО	1302	

Средние

цены по районам и типам коммерческой недвижимости представлены в таблице ниже

цены по р	Janona	w n iniiawi	комиср	ческой пед	вижимости і	предет	авлен	n b rao.	лицс пи	ж
Цена			Зеленая							Bce
продаж	Центр	Проспект	Роща	Сипайлово	Черниковка	Дема	Затон	Инорс	Прочее	районы
Торговая	97650	87120	92150	95420	59400	57400	62490	52600	51450	61500
Офисная	75300	57000	68900	45660	36540	43220	58320	45210	42100	54300
Универс.	70150	60120	70245	59800	34800	52860	60110	50035	42800	58245
Прскл.	19500	38900	37550		9250	10060	23020	25230	18800	16220
Вся	80050	70020	74420	68400	45690	52340	57990	49330	41300	58900



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



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

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

#### Продажа. Прогноз сегмента.

Продолжается тенденция 2017 года по избавлению от избыточных активов, и «перекладывание» в более перспективные объекты или новый жилой фонд. Но проблема новых строящихся объектов, которыми теоретически долен пополняться фонд коммерческой недвижимости, в том, что предлагаемые площади либо большие для покупки под конкретные виды бизнеса, либо имеют специфику планировки вглубь здания, что неудобно при необходимой площади до 100 кв.м. При этом мелкая разбивка предлагается уже в продажах первичными инвесторами. Вторая категория собственников не склонна к быстрой продаже, продолжая извлекать доход от аренды. Высокая стоимость содержания, включающая налоги и коммунальные платежи не дают ценам снижаться в целом.

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

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

#### Аренда коммерческой недвижимости.

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

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

Средняя цена коммерческого объекта в аренду по г. Уфа составляет 112117 руб/месяц Средняя площадь — 244 кв.м.

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

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

	POBURIUM OF E,E IBIU P	je de i mani ble	
Коммерческая	недвижимость,	аренда,	руб∖кв.м.
на 01.01.18, руб/кв.м./мес, и	ізм 2017		
Уфа, торговая		885	+ 1.1%
Уфа, офисная		624	+0.1
Уфа, свободного назначения		690	+0.5%
Уфа, складская		315	+0.1 %
Среднее по всем типам		715	+0.2%

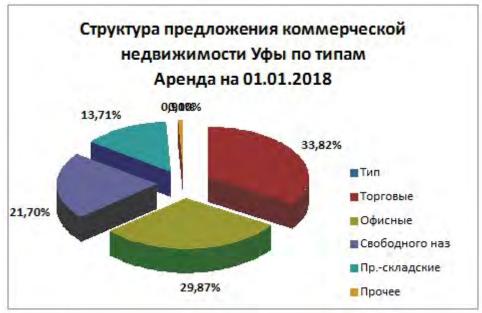
В том числе представлены типы объектов ( соотношение типов в структуре выборки рынка):

Тип	Количество	Доля	
Торговые	745	0,34	
Офисные	658	0,30	
Свободного назначения	478	0,22	
Прскладские	302	0,14	
Прочее	20	0,01	
Итого	2203		



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

			Зеленая							Bce
	Центр	Проспект	Роща	Сипайлово	Черниковка	Дема	Затон	Инорс	Прочее	районы
Торговая	985	805	752	650	552	489	590	480	401	885
Офисная	835	680	570	500	405	442	380	405	356	624
Универс.	915	720	650	578	440	458	375	350	380	690
Прскл.	460	322	420	320	235	235	288	280	300	315
Вся	869	695	585	584	450	384	475	341	364	715





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

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

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

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

Аренда. Прогноз сегмента.



С 2017 спрос в сегменте аренды гораздо выше, как и предложение, чем в сегменте продаж. В целом это типичная ситуация для коммерческого сегмента, рынок коммерческой недвижимости пополняется новыми объектами менее интенсивно, чем рынок жилья. Хороших объектов в продаже не так много, так как собственники предлагают извлекать из них постоянный доход. Небольшое повышение аренды связано более высокими ожиданиями этого года и с желанием отсечь благонадежного арендатора.

Универсализация помещений достигается за счет обновления их состояния или реконструкции под новые тренды как в бизнесе, так и в дизайне.

Торговые помещения. Здесь продолжается консолидация ритейлеров в крупных и продвинутых торговых центрах. В целом 2017 год в этом формате стал годом «островной» торговли.

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

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

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

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

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

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

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

# Анализ спроса и факторов, мотивация спроса.

Спрос на коммерческую недвижимость в сегменте продаж рассматривается в контексте стратегических инвестиций, ипотечные возможности ограничены, хотя ряд банков в начале 2018 заявил об активизации коммерческой ипотеки. В черте крупнейших городов наиболее востребованы универсальные объекты в местах высокой транспортной доступности.

Сегмент характеризуется ограниченным спросом и динамикой небольших колебаний цены, прогноз сохраняется до конца 2018г. Уровень спроса на торговые помещения значительно ниже, чем в предыдущие годы. Ввиду концентрации торговли в торговых центрах и развитию интернет-торговли, типичные торговые помещения формата стритритейл переформатируют в универсальные. Но в течение 2017 года наблюдалось появление серии торговх предприятий в ранее свободных помещениях. Чаще всего это новые игроки и бренды на рынке, а такое новые форматы торговли.



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

Автор расчетов и методики: Андреева Елена, ген. директор Сети АН ЭКСПЕРТ, оценщик, независимый судебный эксперт

Источник публикации: Сеть Агентств Недвижимости ЭКСПЕРТ. www.expert-russia.ru

# 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

# 3.1. Описание города Уфы и Калининского района города Уфы

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

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

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

#### Географическое положение

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

#### Климат

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

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

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

### Часовой пояс



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

### Административно-территориальное деление

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

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

**Калининский район** — административный район, расположенный в северовосточной части города Уфы.

Территория Калининского района составляет 20,3 кв. км.

На начало 2014 года в районе проживало 199 883 человека.

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

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

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

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

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

В 1956 году стал Калининским районом города Уфы.

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

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

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

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

На территории Калининского района функционирует 12 лечебно-профилактических учреждений.

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

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



В районе расположены:

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

# 3.2. Описание объекта оценки

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

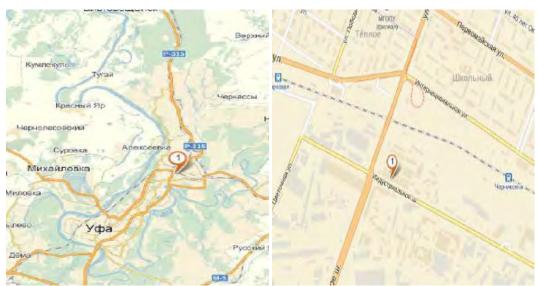
Описание помещений представлено в Таблице 3.2.1.

Таблица 3.2.1. Описание оцениваемых помещений

<b>№</b> п/п	Наименование объекта	Назначение	Кадастровый (условный) номер
1	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью — 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:217;	41,7	Нежилое
2	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью — 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:216;	122,7	Нежилое
3	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью — 629,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 144-150, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:222;	629,1	Нежилое
4	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью — 34,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 171, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:221;	34,5	Нежилое
5	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:218;	58,5	Нежилое
6	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью — 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:223;	159	Нежилое
7	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью — 118 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 153, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:214;	118	Нежилое
8	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью — 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:224;	320,2	Нежилое
9	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул.	273,6	Нежилое



Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 273,6 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 167, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:219;		
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью — 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:220;	42,5	Нежилое
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью — 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:215;	35,7	Нежилое
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью — 125,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 170, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:213;	125,1	Нежилое
- 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 12a,121-127, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:233;	77,6	Нежилое
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. 14 Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 61,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 9,10, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:229;	61,4	Нежилое
- 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 21,21a,21б, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:230.	110,1	Нежилое
Итого:	2 209,70	



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

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1.



# 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕТКА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# 5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

# 5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

Общая формула для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта затратным подходом ( $\mathbf{C}_{18r}$ ):

$$C_{18r} = C_{3em. vч.} + (C_{\Pi BC} - M_0), где:$$

 $C_{3\text{ем. уч.}}$  – стоимость земельного участка;

 $C_{\Pi B C}$  – полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки;

Ио – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Износ имущества определяют на основании:

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

Принято различать три вида износа:

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

По характеру состояния износ подразделяют на:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

# 5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения поправок:



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

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

### 5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

#### V = NOI/R, где:

**NOI** – чистый операционный доход год;

**R** – коэффициент капитализации.

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

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

2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы.



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

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

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

6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.

7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.

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

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

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

$$\mathbf{R} = \mathbf{I}^0 + \Delta + \mathbf{K}_{\pi} + \mathbf{K}_{\mathbf{p}} + \mathbf{K}_{\mathbf{v}}$$
, где:

 $\mathbf{I}^0$  – безрисковая ставка;

 $\Delta$  - норма возврата;

К<sub>л</sub> - компенсация за низкую ликвидность;

 $\mathbf{K}_{\mathbf{p}}$  – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;

 $\mathbf{K}_{\mathbf{v}}$  – компенсация за управление инвестициями.

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

# 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

# 6.1. Затратный подход

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

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

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

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

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



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

# 6.2. Сравнительный подход

Объектом оценки является право собственности на:

- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:217;
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216;
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью 629,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 144-150, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:222;
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью 34,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 171, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:221;
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:218;
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223;
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью 118 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 153, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:214;
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224;
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью 273,6 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 167, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:219;
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:220;
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:215;
- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью 125,1 кв.



м., этаж 2, номера на поэтажном плане 170, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:213;

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

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

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

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблицах 6.2.1.- 6.2.3.

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

Наименование	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	
	оценки					
Цена продажи с НДС, руб.	-	23 000 000	1 900 000	13 000 000	1 300 000	
Цена продажи 1 кв. м. с НДС, руб.	-	31 856	39 583	38 123	37 143	
Общая площадь, кв. м.	1717,5 (41,7; 122,7; 629,1; 34,5; 58,5; 159; 320,2; 273,6; 42,5; 35,7)	722	48	341	35	
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	
Юридические права	Право собственности с обременением ипотекой	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	
Местоположение	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриально е шоссе, д.7/1	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Черниковская	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Вологодская	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Трамвайная	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Трамвайная	
Описание/планиров ка Нежилые помещение (ПСН под торговые,		Нежилые помещение (ПСН под торговые,	Нежилые помещение (ПСН под торговые,	Нежилые помещение (ПСН под торговые,	Нежилые помещение (ПСН под торговые,	



	офисные. складские площади)	офисные)	офисные)	офисные)	офисные)
Состояние объекта	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
Источник информации	-	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru

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

123,1 KG. M., 01,4 F					
Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи с НДС, руб.	-	4 000 000	1 848 000	25 000 000	2 800 000
Цена продажи 1 кв. м. с НДС, руб.	-	14 981	12 000	12 183	12 727
Общая площадь, кв. м.	414,6 (118; 125,1; 61,4; 110,1)	267	154	2052	220
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилые помещения (вспомогательн ые)	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриально е шоссе, д.7/1	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриально е шоссе	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриально е шоссе	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Трамвайная	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Орджоникидзе
Описание/планиров ка	Нежилые помещения (лестничные марши, заезды, проходы)	ПСН в отдельно стоящем здании	ПСН в отдельно стоящем здании	ПСН в отдельно стоящем здании	ПСН в отдельно стоящем здании
Состояние объекта	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
Источник информации	-	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru

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

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи с НДС, руб.	-	23 000 000	1 900 000	13 000 000	1 300 000
Цена продажи 1 кв. м. с НДС, руб.	-	31 856	39 583	38 123	37 143
Общая площадь, кв. м.	77,6	722	48	341	35
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение



	(санитарно- техническое)				
Юридические права	Обычные	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	г. Уфа, Калининский	г. Уфа, Калининский	г. Уфа, Калининский	г. Уфа, Калининский	г. Уфа, Калининский
Местоположение	р-он, ул. Индустриально е шоссе, д.7/1	р-он, ул. Черниковская	р-он, ул. Вологодская	р-он, ул. Трамвайная	р-он, ул. Трамвайная
Описание/планиров ка	Нежилое помещение (санитарный узел с входной зоной)	Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные)
Состояние объекта	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
Источник информации	-	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru

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

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

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

Согласно Федеральному стандарту оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ( $\Phi$ CO N2 1)", утвержденному приказом Минэкономразвития России N2 297 от 20 мая 2015 года «...Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Для помещений площадью: 41,7 кв. м.; 122,7 кв. м.; 629,1 кв. м.; 34,5 кв. м.; 58,5 кв. м.; 159 кв. м.; 320,2 кв. м.; 273,6 кв. м.; 42,5 кв. м.; 35,7 кв. м., оценщик рассчитал поправки на площадь, торг, условия финансирования, назначение, юридические права, местоположение, описание/планировку, состояние объекта.

Поправка на дату продажи не делалась, т.к. анализировались мартовские (2018 г.) цены предложений сопоставимых объектов.

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

#### 1. Поправка на площадь

Данная поправка учитывает снижение или увеличение стоимости 1 кв. м. земельного участка в зависимости от его общей площади. Зависимость следующая — чем большей площадью обладает участок, тем ниже стоимость 1 кв. м. его площади. На основе анализа рынка недвижимости г. Уфы, оценщик принял коэффициент корректировки в размере 1 к ценам всех аналогов.



#### 2. Поправка (скидка) на торг

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на торг. Среднерыночный размер поправки составляет до 20%. Данная поправка вводилась на основе «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №1,2008 ООО «Научно-практического центра профессиональных оценщиков» под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. Оценщик счел правильным ввести вероятный коэффициент скидки на торг в размере 0,95 к ценам всех аналогов

#### 3. Поправка на условия финансирования

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

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

#### 4. Поправка на назначение

Данная поправка отражает зависимость стоимости оцениваемого объекта от критерия назначения (жилое или нежилое, торговое, офисное, производственное и т.д.) в сравнении с объектами-аналогами. В данном случае оцениваемые помещения являются нежилыми помещениями свободного назначения торгово-офисного комплекса также как и объекты-аналоги, поэтому поправка взята с коэффициентом корректировки 1.

#### 5. Поправка на юридические права

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

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

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

#### 6. Поправка на местоположение

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

#### 7. Поправка на планировку

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



#### 8. Поправка на состояние

Отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от состояния объекта: требует ли он ремонта и если требует, то какой сложности. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. ниже, если помещение требует ремонта. Состояние оцениваемых помещений характеризуется как хорошее. Отделка объектов-аналогов соответствует состоянию оцениваемых помещений, поэтому относительно цен всех аналогов применен коэффициент корректировки 1.

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

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи без НДС, руб.	-	23 000 000	1 900 000	3 500 000	1 300 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	31 856	39 583	38 123	37 143
Общая площадь, кв. м.	1717,5 (41,7; 122,7; 629,1; 34,5; 58,5; 159; 320,2; 273,6; 42,5; 35,7)	722,00	48	94,2	35
Поправка на площадь объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	31 856	39 583	38 123	37 143
Поправка на торг	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Цена с учетом корректировки	-	30 263	37 604	36 217	35 286
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	30 263	37 604	36 217	35 286
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Поправка на назначение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	30 263	37 604	36 217	35 286
Юридические права	Право собственности с обременением ипотекой	Право собственност и	Право собственност и	Право собственност и	Право собственност и
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	30 263	37 604	36 217	35 286



Местоположение	г. Уфа, Калининский рон, ул. Индустриально е шоссе, д.7/1	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Черниковская	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Вологодская	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Трамвайная	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Трамвайная	
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00	
Цена с учетом корректировки	-	30 263	37 604	36 217	35 286	
Описание/планировк а	Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные. складские площади)	Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещение (ПСН под торговые, офисные)	
Поправка на описание/планировк у	-	1,00	1,00	1,00	1,00	
Цена с учетом корректировки	-	30 263	37 604	36 217	35 286	
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	
Поправка на состояние объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00	
Цена с учетом корректировки	-	30 263	37 604	36 217	35 286	
Количество поправок	-	1	1	1	1	
Beca	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500	
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода с НДС, руб.	34 843					
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.		29 528				

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

29 500 (Двадцать девять тысяч пятьсот) рублей.



Для помещений площадью: 118 кв. м.; 125,1 кв. м.; 61,4 кв. м.; 110,1 кв. м., оценщик рассчитал поправки на площадь, торг, условия финансирования, назначение, юридические права, местоположение, описание/планировку, состояние объекта.

Поправка на дату продажи не делалась, т.к. анализировались мартовские (2018 г.) цены предложений сопоставимых объектов.

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

#### 1. Поправка на площадь

Данная поправка учитывает снижение или увеличение стоимости 1 кв. м. земельного участка в зависимости от его общей площади. Зависимость следующая — чем большей площадью обладает участок, тем ниже стоимость 1 кв. м. его площади. На основе анализа рынка недвижимости г. Уфы, оценщик принял коэффициент корректировки в размере 1 к ценам всех аналогов.

#### 2. Поправка (скидка) на торг

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на торг. Среднерыночный размер поправки составляет до 20%. Данная поправка вводилась на основе информации из справочника СРК-2015 г.





# 1.8. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 57. Значення корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ и Минске на март 2015 г., %%

**		2.00	4	State 1	W.C	50.707	Произво	дственно-	Земельные
Населенный	W.	плая	Top	говая	Оф	псная	The second second	декая	участки
пункт	Апента	Продажа	Апента	Протажа	Апента	Протажа			Продажа
	- apraga	rapozina.	- apraian		рупные		Lapenda	11pognan	продажи
27.0mg T		9-12		10-13		9-14		12-16	
Воронеж	1 2	(10.5)	DK.	(11.5)	(2)	(11.0)	14.	(14)	
n in	6-9	6-10	4-8	8-12	6-10	8-14		10-14	12-14
Екатеринбург	(7,5)	(8)	(6)	(10)	(8)	(11)	1474	(12)	(13)
Краснодар	7-9	9-12	200	9-14	6-8	10-14		10-15	
краснодар	(8)	(10,5)		(11,5)	(7)	(12)	279	(12,5)	- 0
Москва	6-12	9-14	10-15	12-16	8-11	10-15	9-14	10-15	11-15
DIOCREG	(9)	(11)	(12,5)	(14)	(9,5)	(12,5)	(11,5)	(12,5)	(13)
Ростов-на-Дону		10-15	8-10	10-14	1.3.1	12-16	1 (2.7)	12-15	10-12
roctor Ha-Hony		(12,5)	(9)	(12)		(14)		(13,5)	(11)
С Петербург		9-15	8-10	10-14	8-10	10-16	8-10	10-16	9-12
		(12)	(9)	(12)	(9)	(13)	(9)	(14)	(10,5)
Среднее по	100					1007	1.77		1 / 10 / 10
крупным горо- дам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным горо- дам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Минск, март		8-9		6-12		9-12		10-11	
2015	4-6	(7,5)	16700	(9)	1000	(10.5)		(10.5)	7
Минск, ноябрь	2	7-8	-	6-10	1.2	8-10	100	9-11	6-8
2014 r.	2	(7,5)		(8)	1 5	(9)	11.9	(10,0)	(7)
				- 0	редние г	орода*			
Владивосток	2-6	9-11		10-12	6-8	9-12	6-9	11-15	
Бладивосток.	(4)	(10)		(11)	(7)	(10,5)	(7,5)	(13)	-
Новосибирск	1	6-9	7-11	8-15	1.2	6-14	6-9	8-15	12-16
Повоснопрек	1.755	(7,5)	(9)	(11,5)	- 321	(10)	(7,5)	(11,5)	(14)
Омек	6	8-10	8-11	10-12	8	9-14	-	12-15	-
53564	10,2,40	(9)	(9,5)	(11)		(11,5)		(13,5)	
Ставрополь	100	8-12	7-10	9-15	7-9	10-14	8-10	12-18	12-16
E. 173.42, 153.12		(10,0)	(8,5)	(12)	(8)	(12)	(9)	(15)	(14)
Тамбов	-	9-12 (10,5)		(11)	5.41	8-13 (10,5)		10-15 (12.5)	12-14 (13)
	5-7	8-10		9-12		9-12		10-14	12-15
Тверь	(6)	(9)	6	(10,5)		(10,5)	8	(12)	(13,5)
Среднее по сред-	(0)	(7)		(10,5)		(10,3)		(12)	(12,2)
ним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по сред- ним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
			Hei	ольшие г	орода и г	аселенны	е пункты		
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мав, а максимальные – в июле и декабре.

Оценщик счел правильным ввести наиболее максимальный коэффициент скидки на торг в размере 0,86 к ценам всех аналогов.

#### 3. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается



давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

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

#### 4. Поправка на назначение

Данная поправка отражает зависимость стоимости оцениваемого объекта от критерия назначения (жилое или нежилое, торговое, офисное, производственное и т.д.) в сравнении с объектами-аналогами. В данном случае оцениваемые помещения являются нежилыми помещениями вспомогательного назначения (лестничные марши, заезды, проходы) торгово-офисного комплекса и ограничены по своим функциональным возможностям, в то время как объекты-аналоги являются помещениями свободного назначения с более широким функционалом, поэтому проанализировав рынок коммерческой недвижимости города Уфы, оценщик счел правильным применить поправку относительно цен объектов-аналогов с коэффициентом корректировки 0,70.

#### 5. Поправка на юридические права

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

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

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

#### 6. Поправка на местоположение

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

#### 7. Поправка на планировку

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

#### 8. Поправка на состояние

Отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от состояния объекта: требует ли он ремонта и если требует, то какой сложности. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. ниже, если помещение требует ремонта. Состояние оцениваемых помещений характеризуется как хорошее. Отделка объектов-аналогов соответствует состоянию оцениваемых помещений, поэтому относительно цен всех аналогов применен коэффициент корректировки 1.



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

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи с НДС, руб.	-	4 000 000,00	1 848 000,00	25 000 000,00	2 800 000,00
Цена за 1 кв. м. без НДС, руб.	-	14 981	12 000	12 183,24	12 727
Общая площадь, кв. м.	414,6 (118; 125,1; 61,4; 110,1)	267,00	154,00	2 052,00	220,00
Поправка на площадь объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	14 981	12 000	12 183	12 727
Поправка на торг	-	0,86	0,86	0,86	0,86
Цена с учетом корректировки	-	12 824	10 272	10 429	10 895
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	12 824	10 272	10 429	10 895
Назначение	Нежилые помещения (вспомогательны е)	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения
Поправка на назначение	-	0,70	0,70	0,70	0,70
Цена с учетом корректировки	-	8 977	7 190	7 300	7 626
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственност и	Право собственност и
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	8 977	7 190	7 300	7 626
Местоположение	г. Уфа, Калининский р- он, ул. Индустриальное шоссе, д.7/1	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальн ое шоссе	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальн ое шоссе	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Трамвайная	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Орджоникид зе
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00



Цена с учетом корректировки	-	8 977	7 190	7 300	7 626
Описание/планиров ка	Нежилые помещения (лестничные марши, заезды, проходы)	ПСН в отдельно стоящем здании			
Поправка на описание/планиров ку	•	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	1	8 977	7 190	7 300	7 626
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
Поправка на состояние объекта	•	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	8 977	7 190	7 300	7 626
Количество поправок	-	3	3	3	3
Beca	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.			7 773		
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.			6 588		

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

#### 6 600 (Шесть тысяч шестьсот) рублей.

Для помещения площадью 77,6 кв. м., оценщик рассчитал поправки на площадь, торг, условия финансирования, назначение, юридические права, местоположение, описание/планировку, состояние объекта.

Поправка на дату продажи не делалась, т.к. анализировались мартовские (2018 г.) цены предложений сопоставимых объектов.

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

#### 1. Поправка на площадь

Данная поправка учитывает снижение или увеличение стоимости 1 кв. м. земельного участка в зависимости от его общей площади. Зависимость следующая – чем большей



площадью обладает участок, тем ниже стоимость 1 кв. м. его площади. На основе анализа рынка недвижимости г. Уфы, оценщик принял коэффициент корректировки в размере 1 к пенам всех аналогов

#### 2. Поправка (скидка) на торг

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на торг. Среднерыночный размер поправки составляет до 20%. Данная поправка вводилась на основе «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №1,2008 ООО «Научно-практического центра профессиональных оценщиков» под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. Оценщик счел правильным ввести вероятный коэффициент скидки на торг в размере 0,95 к ценам всех аналогов.

#### 3. Поправка на условия финансирования

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

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

#### 4. Поправка на назначение

Данная поправка отражает зависимость стоимости оцениваемого объекта от критерия назначения (жилое или нежилое, торговое, офисное, производственное и т.д.) в сравнении с объектами-аналогами. В данном случае оцениваемые помещения являются нежилыми помещениями санитарно-технического назначения (санитарный узел с входной зоной) торгово-офисного комплекса и ограничены по своим функциональным возможностям, в то время как объекты-аналоги являются помещениями свободного назначения с более широким функционалом, поэтому проанализировав рынок коммерческой недвижимости города Уфы, оценщик счел правильным применить поправку относительно цен объектованалогов с коэффициентом корректировки 0,92.

#### 5. Поправка на юридические права

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

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

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

#### 6. Поправка на местоположение

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



#### 7. Поправка на планировку

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

#### 8. Поправка на состояние

Отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от состояния объекта: требует ли он ремонта и если требует, то какой сложности. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. ниже, если помещение требует ремонта. Состояние оцениваемых помещений характеризуется как хорошее. Отделка объектов-аналогов всех соответствует состоянию оцениваемых помещений, поэтому относительно цен всех аналогов применен коэффициент корректировки 1.

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

Таблица 6.2.6. Последовательность внесения корректировок и расчет стоимости для

помещения площадью 77,6 кв. м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи с НДС, руб.	-	23 000 000	1 900 000	13 000 000	1 300 000
Цена за 1 кв. м. без НДС, руб.	-	31 856	39 583	38 123	37 143
Общая площадь, кв. м.	77,6	722,00	48,00	341,00	35,00
Поправка на площадь объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	31 856	39 583	38 123	37 143
Поправка на торг	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Цена с учетом корректировки	-	30 263	37 604	36 217	35 286
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	30 263	37 604	36 217	35 286
Назначение	Нежилое помещение (санитарно- техническое)	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Поправка на назначение	-	0,92	0,92	0,92	0,92
Цена с учетом корректировки	-	27 842	34 596	33 320	32 463
Юридические права	Обычные	Право собственност и	Право собственност и	Право собственност и	Право собственност и



Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	27 842	34 596	33 320	32 463
Местоположение	г. Уфа, Калининский рон, ул. Индустриально е шоссе, д.7/1	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Черниковская	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Вологодская	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Трамвайная	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Трамвайная
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	27 842	34 596	33 320	32 463
Описание/планировк а	Нежилое помещение (санитарный узел с входной зоной)	ПСН в торгово- офисном комплексе	ПСН в торгово- сервисном комплексе	ПСН в торгово- сервисном комплексе	ПСН в торгово- сервисном комплексе
Поправка на описание/планировк у	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	27 842	34 596	33 320	32 463
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
Поправка на состояние объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	27 842	34 596	33 320	32 463
Количество поправок	-	2	2	2	2
Beca	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода с НДС, руб.			32 055		
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.			27 165		

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

27 150 (Двадцать семь тысяч сто пятьдесят) рублей



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

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 26 марта 2018 года, с учетом округления составляет:

55 509 450 (Пятьдесят пять миллионов пятьсот девять тысяч четыреста пятьдесят) рублей, в том числе:

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:217	1 230 150
2	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216	3 619 650
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	18 558 450
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	1 017 750
5	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:218	1 725 750
6	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223	4 690 500
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	778 800
8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	9 445 900



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	8 071 200
10	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:220	1 253 750
11	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:215	1 053 150
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	825 660
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 12a,121-127, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:233	2 106 840
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	405 240
15	<b>помещение</b> , расположенное по адресу: <b>Республика Башкортостан</b> , <b>г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1</b> , общей площадью – 110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,216, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:230	726 660

#### 6.3. Доходный подход

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

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

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



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

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

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

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

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

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

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

55 509 450 (Пятьдесят пять миллионов пятьсот девять тысяч четыреста пятьдесят) рублей, в том числе:

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:217	1 230 150



2	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216	3 619 650
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	18 558 450
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	1 017 750
5	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:218	1 725 750
6	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223	4 690 500
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	778 800
8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	9 445 900
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	8 071 200
10	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:220	1 253 750
11	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:215	1 053 150
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	825 660



	нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:213	
13	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12a,121-127, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:233	2 106 840
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	405 240
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 21,21a,216, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:230	726 660

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

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

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

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

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости права собственности на нежилые помещения общей площадью 2 209,70 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 по состоянию на 26 марта 2018 года составляет:

55 509 450 (Пятьдесят пять миллионов пятьсот девять тысяч четыреста пятьдесят) рублей, в том числе:

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:217	1 230 150



2	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216	3 619 650
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	18 558 450
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	1 017 750
5	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:218	1 725 750
6	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223	4 690 500
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	778 800
8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	9 445 900
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	8 071 200
10	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:220	1 253 750
11	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:215	1 053 150
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	825 660



	нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:213	
13	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:233	2 106 840
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	405 240
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 21,21a,21б, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:230	726 660

#### 8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

### 8.1. Общие условия

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

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

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

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

#### 8.2. Общая цель Отчета

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

#### 8.3. Конфиденциальность

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

## 8.4. Положения об ответственности

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



соответствии с требованиями Кодекса этики и Стандартов профессиональных организаций оценщиков.

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

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

#### 8.5. Освобождение от ответственности

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

#### 8.6. Дополнительные работы

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

#### 8.7. Описание имущества

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

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

## 8.8. Скрытые характеристики и дефекты

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

#### 8.9. Заключительные положения

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

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



## 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

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

по моему мнению, итоговая величина справедливой стоимости права собственности на нежилые помещения общей площадью 2 209,70 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 по состоянию на 26 марта 2018 года составляет:

55 509 450 (Пятьдесят пять миллионов пятьсот девять тысяч четыреста пятьдесят) рублей, в том числе:

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:217	1 230 150
2	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:216	3 619 650
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	18 558 450
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	1 017 750
5	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:218	1 725 750
6	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:223	4 690 500
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	778 800



8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	9 445 900
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	8 071 200
10	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:220	1 253 750
11	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью — 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:215	1 053 150
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	825 660
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	2 106 840
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	405 240
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,216, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:230	726 660

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

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

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



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

Генеральный директор ООО «ЦФК «Русь»»

Фомичев  $\Gamma$ .А.

Оценщик

28.03.2018 г.



Смирнова А.А.



## 10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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



### 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

## 11.1. Фотофиксация оцениваемого объекта

Общий вид здания, в котором находятся нежилые помещения







Помещение общей площадью 904,6 кв. м.







Помещение общей площадью 388 кв. м.









## 11.2. Сопроводительные документы



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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311:217

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/ 01-04/201/052/2015-3560/2

Государственный регистратор

(подпись, м.т.)

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

Бикмеева Э. 3.

BX.Nº 333 2 7 ABF 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного ресстра прав по состоянию на <u>21.08.2015</u>:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(полинсь, м.п.)

Мутыгуллина Д. Х.



# 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 РОСРЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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

Бикмеева Э. 3.

BX. Nº 732 2 7 ABT 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на <u>21.08.2015</u>:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Бикмеева Э. 3.



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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07 08.2015 №ДС-УН1-07/2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность Кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:222

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/10|-04/201/052/2015-3572/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/201/052/2015-35

Бикмеева Э. 3.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на <u>21.08.2015</u>:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Бикмеева Э. 3.



# 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 РОСРЕССТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата вылачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность Кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:221

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/201/052/2015-3569/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/201/052/2015-3569/2

Бикмеева Э. 3.

BX.Nº 759 27 ABF 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на <u>21.08.2015</u> :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

Бикмеева Э. 3.

(подписы м.п.)



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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/201/052/2015-3564/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/201/052/2015-3564/

Бикмеева Э. 3.

BX.Nº 25 2 7 ABT 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного ресстра прав по состоянию на <u>21.08.2015</u>:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/10[1-04/201/052/2015-3577/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/201/052/2015-3577/

Иные участники общей собственности согласно записам Единого государственного реестра прав по состоянию на <a href="https://example.com/scale/2015/2015">21.08.2015</a>:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

Бикмеева Э. 3.

(подпись, мп.)



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 РОСРЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость !" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность Кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:214

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

Существующие ограничении (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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

Бикмеева Э. 3.

BX.Nº 750 27 ABT 2015

Иные участивки общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на <u>21.08.2015</u>:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Бикмеева Э. 3.

1



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 РОСРЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выпачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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

Бикмеева Э. 3.

BX. Nº 762 27 ABT 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на <u>21.08.2015</u>:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/201/052/2015-3566/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/201/052/2015-3566/2

Бикмеева Э. 3.

BX. No 757 27 ABT 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на <u>21.08.2015</u>:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/20 1/052/2015-3568/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного ресстра прав по состоянию на <u>21.08.2015</u>:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



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

Лата выдачи:

21.08.2015

Документы-основании: «Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015 Субъект (субъекты) прява: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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

Бикмеева Э. 3.

BX. Nº 757 27 ABF 2015

Иные участники общей собственности согласно записим Единого государственного ресстра прав по состоянию на <u>21.08.2015</u>:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



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 РОСРЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основання: «Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015 Субъект (субъекты) прява: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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

Бикмеева Э. 3.

BX. № 749 27 ABT 2015

Иные участники общей собственности согласно записим Единого государственного реестра прав по состоянию на <u>21.08.2015</u>:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/201/052/2015-3587/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/201052/2015-3587

Бикмеева Э. 3.

BX.Nº 765 27 ABT 2015

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на <u>21.08.2015</u>:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



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

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУ ДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность Кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:229

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Госуларственный регистратор

(подпись, м.п.)

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

Бикмеева Э. 3.

BX. № 763 2 7 ABT 2015

Иные участники общей собственности согласно записам Единого государственного ресстра прав по состоянию на <u>21.08.2015</u>:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

Бикмеева Э. 3.

(подпись, м.п.)



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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН1-07/2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные с которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность Кадастровый(условный) номер: 02:55:020311:230

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

Существующие ограничении (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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

Бикмеева Э. 3.

BX. № 764 27 ABT 2015

Иные участныки общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на <u>21.08.2015</u>;

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

## кадастровый паснорт

помещения

Лист № 1 , всего листов 18

Садастровый помер 02:55:02031	1:217	ŭ uoven)					
Інвентарный номер (ранее прис Описание объекта недвижим	юго имущества						
Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:02031							
	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2						
.3. Общая площадь помещения	41.7 кв.м	_					
.4							
дрес (местоположение):	Torres Carrieran						
убъект Российской Федерации	респ Башкортос	стан					
айон							
Гуниципальное образование	Тип	r sol					
	Наименование	Уфа					
Іаселенный пункт	Тип						
	Наименование						
лица (проспект, переулок и т.д.)	Тип						
	Наименование Индустриальное						
Іомер дома	7						
Іомер корпуса	1						
Іомер строения							
Іитера	\ <del></del>						
Іомер помещения (квартиры)	<del></del>						
Іное описание местоположения							
.5. Назначение помещения: п							
.6. Вид жилого помещения в м							
.7. Кадастровый номер квартир	ы, в которой рас	положена комната					
.8. Номер помещения на поэта:		1-143					
<ol> <li>Предыдущие кадастровые ( 02:55:020311:121</li> </ol>	условные) номера	а объекта недвижимого имущества:					
1.10. Примечание:							
1.11. Филиал федерального г Федеральной служби	ы государственно	бюджетного учреждения "Федераль й регистрации, кадастра и картограф Бацикоргостан	ная кадастровая палата рии" по Республике				
начальник отдела	9,000,000	ование органа или организации).	М. А. Харисова				
(полное наименование долж	сности)	MAT. disgnues 2251	(инициалы, фамилия)				

помещения

2 187			3	
18	всего листов	1	1	Лист №
	BCCI O MINCTOB		1	THOI TAN

	стровый номер <u>02:55:02031</u>				
	нтарный номер (ранее при		ій номер)		
1.	Описание объекта недвижим			New Addition of the Control	
1.1.		сооружения), в котором расположено помещение 02:55:0203			
1.2.	Этаж (этажи), на котором ра		щение: Этаж № 2		
1.3.	Общая площадь помещения	122.7 кв.м			
1.4	40.00				
	с (местоположение):	-			
_	ект Российской Федерации	респ Башкорто	стан		
Район		_			
Муни	щипальное образование	Тип	Γ		
		Наименование	Уфа		
Haces	пенный пункт	Тип	_		
		Наименование			
Улиц	а (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш		
		Наименование	Индустриальное		
Номе	р дома	7			
	р корпуса	1			
Номе	р строения				
Литер	oa				
Поме	р помещения (квартиры)				
Иное	описание местоположения				
1.5.	Назначение помещения: не	ежилое			
1.6.	Вид жилого помещения в ми	ногоквартирном д	доме —		
1.7.	Кадастровый номер квартир	ы, в которой расі	положена комната		
1.8.	Номер помещения на поэтах	кном плане: 13	5-139		
1.9.	<ul> <li>A STATE OF THE STA</li></ul>		а объекта недвижимого имущества:		
	02:55:020311:121	American American	12 data - 13 da - 14 da - 15 d		
1.10.	Примечание:				
1.11.			бюджетного учреждения "Федераль й регистрация, кадастра и картограф Банкортостан		
		(наимено	вание органа выя организации)		
	начальник отдела	2	All NO	М. А. Харисова	
	(полное наименование долж	ности)	M.Π. (nonn)es)	(инициалы, фамилия)	

#### помещения

Лист № 1 , всего листов \_ 18

	тровый номер <u>02:55:02031</u>						
Инве	нтарный номер (ранее прис		й номер) ——				
1,	Описание объекта недвижим			And the second and the second			
1.1.	는 사람들이 바로 사용하는 경우에는 사용하는 사용이 되었다. 그는 사용이 되었다면 하는 사용이 되었다면 하는 사용이 되었다면 하는데 보고 있다면 보다 되었다면 보고 있다면 보고						
1.2.	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2						
1.3.	Общая площадь помещения:	629.1 кв.м					
1.4	Attorney Control And						
	: (местоположение):	1					
	кт Российской Федерации	респ Башкорто	стан				
Район							
Муни	ципальное образование	Тип	Γ				
		Наименование	Уфа				
Насел	енный пункт	Тип	-				
		Наименование					
Улица	а (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш				
		Наименование	Индустриальное				
Номер	р дома	7					
Номер	р корпуса						
Номер	о строения						
Литер	a						
Номер	о помещения (квартиры)						
Иное	описание местоположения						
1.5.	Назначение помещения: не	ежилое					
1.6.	Вид жилого помещения в ми	ногоквартирном д	цоме —				
1.7.	Кадастровый номер квартир	ы, в которой расі	положена комната				
1.8.	Номер помещения на поэтах	кном плане: 14	4-150				
1.9.			а объекта недвижимого имущества:				
1.10.	Примечание:						
_							
1.11.		і государственно	бюджетного учреждения "Федераль и регистрации, кадастра и картограс Валикортостан				
		(наименов	вацие органа или организации)	4.7.4			
	начальник отдела	The Control	TERMINAL TOTAL	М. А. Харисова			
	(полное наименование долж	ности)	М.П. (подинсь У	(инициалы, фамилия)			

#### помещения

			Лис	T № 1 , BCETO ЛИСТОВ 2		
		Лата 07 а	августа 2012 г.			
Капа	стровый номер 02:55:02031		.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			
	нтарный номер (ранее при		й номер) ——			
1.	Описание объекта недвижим		и помер)			
1.1.			отором расположено помещени	e 02:55;020311:118		
1.2.	Этаж (этажи), на котором ра			02133,0203111110		
1.3.	Общая площадь помещения:		310/13/22			
1.4						
Адре	с (местоположение):					
Субъ	ект Российской Федерации	респ Башкорто	стан			
Район	I Company					
Муни	ципальное образование	Тип	г			
		Наименование	Уфа			
Насел	енный пункт	Тип				
	7 0000231 7 11000	Наименование				
Улица (проспект, переулок и т.д.)		Тип	ш			
J JIPILL	a (hpoenext, hepeynox a 1.g.)	Наименование	Индустриальное			
Номе	р дома	7				
	р корпуса					
	р строения					
Литер	oa					
Номе	р помещения (квартиры)	-				
Иное	описание местоположения					
1.5.	Назначение помещения: не	жилое				
1.6.	Вид жилого помещения в мн	югоквартирном д	іоме —			
1.7.	Кадастровый номер квартир					
1.8.	Номер помещения на поэтах	кном плане: 17				
1.9.	Предыдущие кадастровые (у		побъекта недвижимого имущест	ъа;		
	02:55:020311:121					
1.10.	Примечание:					
			and the King and the second			
200	A man for the same of	PART OF THE REAL PROPERTY.	Channell Strain			
1.11.		государственно	болжетного упреждения "Федер Арегистрации, кадастра и карто В Башкортостам;			
		(наимело	занис органа или организации)			
	начальник отдела	100	The contraction	М. А. Харисова		
	(полное наименование должи	ности)	M.H. (nodnaci)	(инициалы, фамилия)		

помещения

Лист № 2 , всего листов 2 Кадастровый номер 02:55,020311-221 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2. План расположения помещения на этаже 0.60 7. 0.25 0.30 E 0.37 0.30 0.32 6.03 16.37 87.6 151 152 58.5 159.0 0.25 0.28 Q 0.28 0.28 Q Q₽ 0.60 0.55 1.84 1.84 1.73 170 23.81 125.1 4.03 3,93 5.73 2.13 171 7.19 169 168 2.22 34.5 35.7 42.5 8.91 9.82 1.73 \$ 0.28 0.25 0.28 0.40 0.40 □ 0.40 0.20 1.50 H 0.15 2.86 11.90 Масштаб 1: начальник отдела <sup>7</sup> М. А. Харисова (полное наименование должности) М.Π. (полинсь (инициалы, фамилия)

#### помещения

Лист № 1 , всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г. Кадастровый номер 02:55:020311:218 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) Описание объекта недвижимого имущества Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118 1.1. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2 1.2. 1.3. Общая площадь помещения: 58.5 KB.M 1.4 Адрес (местоположение): Субъект Российской Федерации респ Башкортостан Район Муниципальное образование Тип Наименование Уфа Тип Населенный пункт Наименование Тип Улица (проснект, переулок и т.д.) Ш Наименование Индустриальное Номер дома Номер корпуса Номер строения Литера Номер помещения (квартиры) Иное описание местоположения 1.5. Назначение помещения: нежилое Вид жилого помещения в многоквартирном доме Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната 1.7. Номер помещения на поэтажном плане: 151 Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 02:55:020311:121 1.10. Примечание: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата 1.11. Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан (наименование органа или фртанизация) М. А. Харисова начальник отдела (инициалы, фамилия) (полное наименование должности) M.H. (починсь)

## кадастровый паспорт

#### помещения

Лист № 1 , всего листов 18

Кадастровый номер 02:55:02031	1:223						
Инвентарный номер (рансе прис		й номер)					
<ol> <li>Описание объекта недвижим</li> </ol>	ого имущества		00 55 000011 110				
. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311							
.3. Общая площадь помещения	159 кв,м	-					
1.4							
Адрес (местоположение): Субъект Российской Федерации	респ Башкортос	ergu					
Район	pecii bailikopiot	cian					
	Proces	r					
Луниципальное образование	Тип Наименование	Уфа					
for any and the second	Тип	УФА					
Населенный пункт							
	Наименование	_					
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип						
	Наименование Индустриальное						
Томер дома	7						
Номер корпуса	1						
Іомер строения	_						
Питера							
Номер помещения (квартиры)							
Иное описание местоположения							
1.5. Назначение помещения: н	ежилое						
1.6. Вид жилого помещения в м	ногоквартирном д	доме —					
1.7. Кадастровый номер квартир	ы, в которой рас	положена комната					
1.8. Номер помещения на поэта:	жном плане: 15	2					
<ol> <li>Предыдущие кадастровые ( 02:55:020311:121</li> </ol>	условные) номера	а объекта недвижимого имущества:					
1.10. Примечание:							
1.11. Филиал федерального го Федеральной служби	осударственного ы государственно	бюджетного учреждения "Федералы ой регистрации, кадастра и картограф Башкортостан	ная кадастровая палата рии" по Республике				
начальник отдела		กและเก็นรับอุทธตามหลายเก็บ อุทธตามหลายเก็บ อุทธตามหลายเก็บ	М. А. Харисова				
(полное наименование долж	кности)	M.H. A majnuci 5288	(инициалы, фамилия)				

			помещения			
			Лист.	№ 1 , всего листов 2		
		Лата 06 а	августа 2012 г.			
TC	00.55.00031					
	стровый номер 02:55:02031		×			
I I	ентарный номер (ранее при Описание объекта недвижим		и номер)			
1.1.			отором расположено помещение	02:55:020311:118		
1.2.	Этаж (этажи), на котором ра			02:33:020311:118		
1.3.	Общая площадь помещения:		OTEM 712 2			
1.4						
Адре	с (местоположение):					
Субъ	ект Российской Федерации	респ Башкорто	стан			
Райо	H	-				
Муні	щипальное образование	Тип	r			
17.00		Наименование	Уфа			
Hace.	пенный пункт	Тип				
		Наименование				
Улиц	а (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш			
		Наименование	Индустриальное			
Номер дома		7				
Номер корпуса		1				
	р строения	·				
Лите	oa					
Номе	р помещения (квартиры)	N=-				
Иное	описание местоположения	_				
1.5.	Назначение помещения: не	жилое				
1.6.	Вид жилого помещения в мн	огоквартирном д	оме —			
1.7.	Кадастровый номер квартира	ы, в которой расг	оложена комната			
1.8.	Номер помещения на поэтаж	ном плане: 153				
1.9.			объекта недвижимого имущества	LC .		
	02:55:020311:121					
1.10.	Примечание:					
-						
1.11.	Филиал федерального го Федеральной службы	сударственного б государственной	боджетного учреждения "Федерал й регистрации, кадастра и картогр Бащкортостан	ьная кадастровая палата афии" по Республике		
		(паименов	вание органа или организации			

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

начальник отдела

(полное наименование должности)

помещения

Лист №	2	, всего листов	2
JAMOI JIE	~	, beer o miletob	~

ентарный і		е присвоенный иещения на эт	учетный номер) гаже							
н	2 LS	82 1.60 5 1.60	87.059	NO OCO	1.60	arz.	0.60		424	7.77
	+	31.56	3.76	15. 118	0					154
H	1.28 1.28 3 H 38		18.14 8.50 8.51	229 80 [	0.32	5,83	239 164 8.4 0.51 150	3.72 0 162 21.2	日 161 161 152 日 152 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 153 日 15 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	154 80.8
28.					0	166 117.1		6.36	3.76 755 3.6 755	155 70.7
5.73		1620	167 273.6		15.20	12.08		h=3.60	1	7.84
168 42.5	7.43						1	6.36	157 33.9	4.06
		- 0.50	- 0.50	0,29	400	197		165 8	5	4.06 158 13.2
0.25 0.28	050 <sub>(9</sub>	₩ 0.50 ₩ 0.50	3 (19)	91	1 2 E		0.60 € HI	24		h=2.
				304						
				8:11						
штаб 1:	пакаш	ик отдела		F1 1	73		A	1000	<b>1</b> . А. Харі	c rolls

помещения

Лист № 1 , всего листов 2

	стровый номер <u>02:55:02031</u>		V				
	нтарный номер (ранес при		и номер)				
1.	Описание объекта недвижим			02:55:020311:118			
1.1.							
1.2.							
1.3.	Общая площадь помещения	320.2 KB.M	-				
77.	с (местоположение):						
	ект Российской Федерации	респ Башкортос	CTAN				
Район		peen bankopro	oran				
		Tun	-				
MYHR	щипальное образование	Тип Наименование	г Уфа				
Населенный пункт		Тип	Уфа				
Flace	іенный пункт	17 2102					
		Наименование	_				
Улиц	а (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш				
		Наименование	Индустриальное				
	р дома	7					
	р корпуса	1					
Номе	р строения	_					
Литер	pa	_					
Номе	р помещения (квартиры)	-					
Иное	описание местоположения						
1.5.	Назначение помещения: не	эмилое					
1.6.	Вид жилого помещения в мі	ногоквартирном д	томе —				
1.7.	Кадастровый номер квартир						
1.8.	Номер помещения на поэтах	киом плане: 15	4-166				
1.9.			а объекта недвижимого имущества:				
	02:55:020311:121	GIASTING TIMES					
110	Примечание:						
1.10.	примечание.						
1,11.	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортоствичения						
		(наимено	вание органа или обрановний).				
	начальник отдела		W1.007	М. А. Харисова			
	(полное наименование долж	ности)	M. Response	(инициалы, фамилия)			

помещения

Лист № 2 , всего листов 2

H	200	200 31.56	62.0 62.0 63.0 63.0 63.0 63.0 63.0 63.0 63.0 63	153 1180	2 a.60	7.77 	-
E 5.	1,28	1520	18.14 3 Ell 187 273.5	5.50 5.50 5.50 5.50 5.50 5.50 5.50 5.50	2.41 163 82 2.39 84 85 84 85 103 55 117.1	162 161 120 272 161 120 272 151 152 153 153 153 153 153 153 154 154 154 155 155 155 155 155 155 155	7.000
#25 0.28	0.50 U	W 0.50	2 <u>0</u>	429 0.22 8	6.36 6.36 163 262	\$3 157 33.9 4.06 4.05 156 152	32 m=100

#### помещения

Лист № 1 , всего листов \_ 18

	стровый номер <u>02:55:02031</u>							
	итарный номер (рансе при		й номер)					
1.	Описание объекта недвижим	иого имущества		00 55 000011 110				
1.1.	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118 Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2							
1.2.	S. S. C.							
1,3.	Общая площадь помещения	: 273.6 кв.м	-					
1.4								
	с (местоположение):							
	ект Российской Федерации	респ Башкорто	стан					
Райог	I .							
Муни	щипальное образование	Тип	Γ					
		Наименование	Уфа					
Населенный пункт		Тип	_	v				
		Наименование						
Улип	а (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш					
	A.E	Наименование	Индустриальное					
Номе	р дома	7		(4)				
	р корпуса	1						
	р строения							
Лите								
-	р помещения (квартиры)							
	описание местоположения							
1.5.	Назначение помещения: п	PARTITION						
			no. to					
1.6.	Вид жилого помещения в м	ы, в которой расположена комната						
1.7.	Кадастровыи номер квартир	ы, в которои рас	положена комната					
1.8.	Номер помещения на поэтах	жном плане: 16	7					
1.9.	Прелылушие каластровые (		а объекта недвижимого имущества					
*67.5	02:55:020311:121	, -, -, -, -, -, -, -, -, -, -, -, -, -,						
1.10	Примечание:							
1,100	примените.							
1.11.	Филиал федерального го	осударственного	бюджетного учреждения "Федерал	ьная кадастровая палата				
	Федеральной службы	Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике						
			Башкортостан					
		(наимено	ование органа или организации)					
	начальник отдела	1	60000	М. А. Харисова				
	(полное наименование долж	тости)	М.П.	(инициалы, фамилия)				
	(nontoe partier de la contraction de la contract	813-5-117						
			A Company of the Comp					

### помещения

Лист № 1 , всего листов 18

Када	стровый номер 02:55:02031	1:220			
Инве	нтарный номер (ранее прис	военный учетнь	ій номер) -		
1.	Описание объекта недвижим				
1.1.					
1.2.	Этаж (этажи), на котором ра		щение: Э	гаж № 2	
1.3.	Общая площадь помещения:	42.5 кв.м			
1.4	The state of the s				
	с (местоположение):	T. P.			
Субъект Российской Федерации		респ Башкортостан			
Район					
Муниципальное образование		Тип	r ·		
		Наименование	Уфа		
Населенный пункт		Тип			
		Наименование			
Улица (проспект, переулок и т.д.)		Тип	ш		
		Наименование	Индустриа	льное	
Номер дома		7			
Номер корпуса		1 -			
Номер строения					
Литера					
Номер помещения (квартиры)		<del>_</del>			
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 поэтах	кном плане: 16	8		
1.9.	Тредыдущие 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 регистриции, кадастра и картографии" по Республике				
	Байкоргостан				
	(наименование органа пли организации),				
	начальник отдела	(5%)	A A Louis	Just Ditter	М. А. Харисова
	(полное наименование долж	10.7	M.II.	(подпись)	(инициалы, фамилия)
	полное наименование долж	Sapa Sapa		13 13 13	(mindamin, daminina)

#### кадастровый паспорт

#### помещения

Лист № 1 , всего листов 2

**Дата** 07 августа 2012 г. Кадастровый номер 02:55:020311:215 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) Описание объекта недвижимого имущества Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118 1.1. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2 1.2. 35.7 кв.м 1.3. Общая площадь помещения: 1.4 Адрес (местоположение): респ Башкортостан Субъект Российской Федерации Район Муниципальное образование Тип Уфа Наименование Населенный пункт Тип Наименование Тип Улица (проспект, переулок и т.д.) Наименование Индустриальное Номер дома Номер корпуса Номер строения Литера Помер помещения (квартиры) Иное описание местоположения 1.5. Назначение помещения: нежилое Вид жилого помещения в многоквартирном доме 1.6. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната 1.7. 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 169 Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 02:55:020311:121 1.10. Примечание:

 Филиал федерального государственного бюджетного учре кдения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Байкортостан

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

M.I

тодимсь)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

помещения Лист № 2 , всего листов 2 Кадастровый номер 02:55:020311:215 Инвентарный номер (рансе присвоенный учетный номер) 2. План расположения помещения на этаже 0.60 H 0.60 0.31 0.30 0.32 16.37 152 9.83 159.0 1.28 0.60 0.60 0.28 0.28 1.84 23.81 25.1 4.03 15.20 5.73 2.13 169 168 2,22 35.7 42.5 8.97 9.82 0.25 0.28 0.50 8 0.40 0.20 1.50 H 11.90 2.95 Масштаб 1: (ILC) М. А. Харисова начальник отдела

108

(полное наименование должности)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

### помещения

Лист № 1 всего листов 2

Дата 07 августа 2012 г.

	стровый номер <u>02:55:02031</u>					
	нтарный номер (ранее прис		й номер)			
	Описание объекта недвижим					
.1.	HE					
.2.						
.3.	Общая площадь помещения:	125.1 кв.м				
.4	(					
	с (местоположение): ект Российской Федерации	респ Башкорто	errati			
айон		респ вашкорто	cian			
Acres de		dr.				
Луни	ципальное образование	Тип	r When			
f		Наименование	Уфа			
тасел	енный пункт	Тип				
		Наименование				
лица	а (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш			
1		Наименование	Индустриальное			
	р дома	7	William Avenue			
	р корпуса	1				
Іомер	р строения					
Іитер	oa	+				
Номе	р помещения (квартиры)	(i				
1ное	описание местоположения	-				
.5.	Назначение помещения: не	ежилое				
.6.	Вид жилого помещения в мн	ногоквартирном д	поме —			
.7.	Кадастровый номер квартир					
.8.	Номер помещения на поэтах	the state of the s				
.9.	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта педвижимого имущества: 02:55:020311:121					
.10.	Примечание:					
V.						
.11.			бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата			
	Федеральной службь	і государственно	й регистрации; кадас гра и картографии" по Республике Башкортостан			
		(наимено	вание органа жий организации)			
	начальник отдела		М. А. Харисова			
	(полное наименование долж	ности)	М Д д (подимен) (инициалы, фамилия)			

помещения

Лист №	2	,	всего листов	2

Кадастровый номер 02:55:020311:213 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2. План расположения помещения на этаже 3 0.25 0.30 S 3.76 31.56 18.14 0.25 0.28 0.60 % E H 2 1.84 2 23.81 5.73 2.13 168 42.5 7.43 0.50 Масштаб 1: начальник отдела М. А. Харисова (полное наименование должности) (инициалы, фамилия)

## помещения

Лист № 1 , всего листов \_18\_

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:02031	1:233	8				
Інвентарный номер (ранее прис	военныи учетны	и номер)				
. Описание объекта недвижим	Описание объекта недвижимого имущества  Каластровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118					
.1. Кадастровый номер здания (	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 02:55:020311:118 Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 1					
생기를 보고 있다면 다양 하고 있다면 부모들이 불자들이 하다면 되는 모모는 다양이 가입니다고 있다.		щение.				
<ol> <li>Общая площадь помещения:</li> </ol>	7,7,0 Kb.	3 -				
дрес (местоположение):						
убъект Российской Федерации	респ Башкортос	стан				
айон	_					
Луниципальное образование	Тип	Γ				
ly in dame of the	Наименование	Уфа				
Іаселенный пункт	Тип					
T. V. T. D.	Наименование	_				
лица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	III				
лица (проспект, персулск и т.д.)	Наименование	Индустриальное				
Номер дома	7					
Номер корпуса	1					
Іомер строения						
Інтера						
Іомер помещения (квартиры)						
Іное описание местоположения	12					
	ежилое					
.6. Вид жилого помещения в м		ломе —				
.7. Кадастровый номер квартир	ы в которой рас	положена комната				
Кадастровый номер квартир	is, a koropon pue	iiciiciiciii iiciiiii				
.8. Номер помещения на поэтах	жиом плане. 12	a,121-127				
<ol> <li>Номер помещения на поэта:</li> <li>Предыдущие кадастровые (</li> </ol>		а объекта недвижимого имущества:				
02:55:020311:120	y choditate y nemep					
(.10. Примечание:						
1.10. Примечание.						
1.11. Филиал федерального г	осупарственного	бюджетного учреждения "Федеральн	ая кадастровая палата			
Овлерацьной службі	ы госуларствени	ой регистрации. Каластра и картограф	ии" по Республике			
Федеральной служе	ы тооударотични	Батикортостин				
	(наимен	ования органа при организация				
			М. А. Харисова			
начальник отдела	a	12.00				
(полное наименование долж	кности)	TO MAIL OF THE PROPERTY OF THE	(инициалы, фамилия)			
		458				

помещения

Лист №	1	- 1	всего листов	2	

		7 - 1 - 1	вгуста 2012 г		
Када	стровый номер 02:55:02031	1:229			
	нтарный номер (ранее прис		й номер)		
1.	Описание объекта недвижим	ого имущества	отором расположено помещение	02:55:020311:118	
1.1.	Этаж (этажи), на котором ра			02.55.020511.116	
1.3.	Общая площадь помещения:		Henrie. Start 712 1		
1.4	Оощил площидь помещения		<del>-</del>		
0.10	с (местоположение):				
Субъ	ект Российской Федерации	респ Башкортос	стан		
Район	L				
Муни	щипальное образование	Тип	г		
Par		Наименование	Уфа		
Haces	тенный пункт	Тип	-		
		Наименование			
Улиц	а (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш		
To the second	(-1	Наименование	Индустриальное		
Номе	р дома	7			
Номе	р корпуса	1			
Поме	р строения	_			
Литер	ра	-			
Номе	р помещения (квартиры)				
Иное	описание местоположения	_			
1.5.	Назначение помещения: не	ежилое			
1.6.	Вид жилого помещения в мі	ногоквартирном д	томе —		
1.7.	Кадастровый номер квартир				
1.8.	Номер помещения на поэтах	кном плане: 9,1	0		
1.9.	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:				
	02:55:020311:120				
1,10.	Примечание:				
1.11.	Филиал федерального го Федеральной службы	осударственного ы государственно	бюджетного учреждения "Федераль й регистрации, кадастра и картограс Башкортостан	ная кадастровая палата фии" по Республике	
		(наимено	вание органа ная претопизации)		
	начальник отдела		A. 1:0	М. А. Харисова	
-	(полное наименование долж		M-H	(инициалы, фамилия)	
	<b>V</b>		Control of the contro		

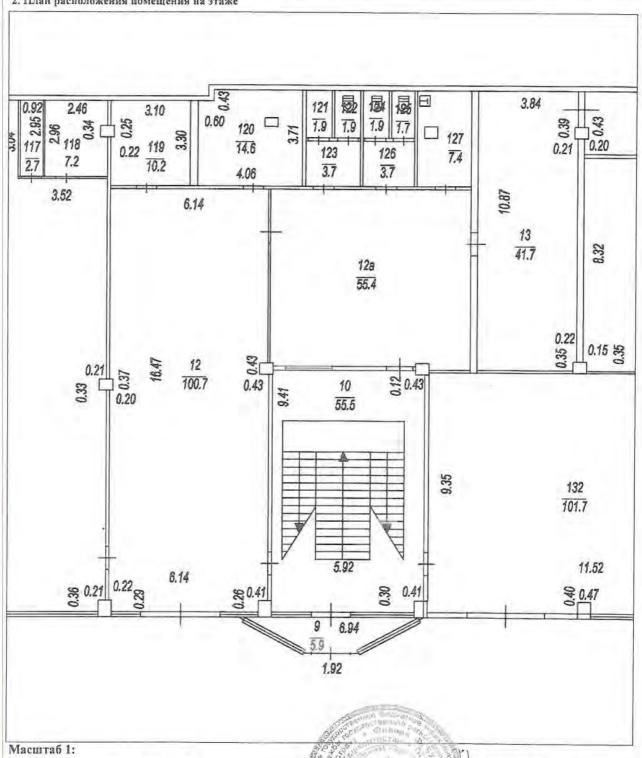
помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:020311:229

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

2. План расположения помещения на этаже



начальник отдела

(полное наименование должности)

Tight (nognos)

у Э М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

## помещения

Лист № 1 , всего листов \_18\_

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:02031	1:230		
Инвентарный номер (ранее при		ій номер) ——	
1. Описание объекта недвижи			
		отором расположено помещение	02:55:020311:118
1.2. Этаж (этажи), на котором ра			220000000000000000000000000000000000000
1.3. Общая площадь помещения			
1.4		_	
Адрес (местоположение):			
Субъект Российской Федерации	респ Башкорто	стан	
Район			
Муниципальное образование	Тип	Γ	
Col Dissert Color of Processing	Наименование	Уфа	
Населенный пункт	Тип		
	Наименование		
V.			
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	Ш	
Harris Barris	Наименование	Индустриальное	
Номер дома	7		
Номер корпуса	1		
Номер строения	-		
Литера			
Номер помещения (квартиры)			
Иное описание местоположения			
1.5. Назначение помещения: не	ежилое		
1.6. Вид жилого помещения в ми	ногоквартирном л	томе —	
1.7. Кадастровый номер квартир	G. and the second of the second of the second		
	oi, o koropon paei	ionomena komitata	
1.8. Номер помещения на поэтах	кном плане: 21,	, 21a, 216	
		объекта недвижимого имущества:	
1.10. Примечание:			
1.10. Примечание.			
A STANDARD CO.			
		бюджетного учреждения "Федералы	
Федеральной службы	г государственно	й регистрации, кадастра и картограф	рии" по Республике
		Башкортостан	
	(наимено	вание органа или организации)	
начальник отдела		tacius	М. А. Харисова
(полное наименование долж	ности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)
		Santana (Santana (San	
		The state of the s	
		The state of the s	

to

5

4

www.domofond.ru Офис на продажу — район Калининский : Domofond.ru

×

0

III

+

## 4

+1

# 4 000 000 PyE.

# Офис на продажу

Индустриальное шоссе, 26, Калининский, Уфа, Башкортостан

Калининский

## Включить автопоиск d



# Информация о предложении

Цена: 4 000 000 РУБ.

Цена за м²: 14 981 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Офис

Площадь: 267 м²

Дата публикации объявления: 27/01/2016 Дата обновления объявления: 23/03/2018

**Номер в каталоге**: 146337368

## Семейный поселок Золотые в хвойном лесу. Рассрочка 0% на 18 месяцев. Жизнь в статусном месте! план Ярославское ш Проектная декларация на рекламируемом сайте 269 M² zolotye-sosny.ru отовые дома COCHE

## Расположение

115

Индустриальное шоссе, 26, Калининский, Уфа, Башкортостан Калининский

















Ę

RU 🛅

У Коммерче

Купить оф

Я домофонд

Почта Ма

Mara₃w⊦ ×

Офис на П

Магазин н

# Магазин на продажу

Черниковская улица, 18, Калининский, Уфа, Башкортостан

Калининский

## Включить автопоиск d

## В избранное

Семейный поселок Золотые

COCHE

## Магазин, 722 м<sup>2</sup>

Нахождение: торговое помещение располагается на первом этаже жилого дома в микрорайоне Продается торговое помещение по улице Черниковская д.18 площадью 722,14 м2 Черниковка.

Площадь: всего - 722,14 м2, первый этаж 183м2, цоколь - 539,14м2 Адрес: ул. Черниковская д.18, ост. Кремлевская

- Этаж первый и цоколь
- Свободная планировка
- Возможно разделение на кабинеты
- Высота потолка: 3 м.
- Отделка черновая
- Коммуникации центральные: водоснабжение, отопление, канализация, электроэнергия.

Площадь: 722.14 Хороший торг!









zolotye-sosny.ru >



# Образцы документов для сделки »

# Информация о предложении

Цена: 23 000 000 РУБ.

Цена за м2: 31 856 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Магазин

Площадь: 722 м²

Дата обновления объявления: 22/03/2018 Дата публикации объявления: 21/11/2017

**Номер в каталоге**: 196007395

26.03.2018

· III











×

0

III

+

Офис на прс

М Коммерч⊩ Х

## 4

# 1 848 000 PyE.

# Коммерческая недвижимость на продажу Индустриальное шоссе 112/ кор 14, Калининский, Уфа,

Башкортостан

Калининский

# Д Включить автопоиск

🔀 В избранное

# Информация о предложении

Цена: 1 848 000 РУБ.

Цена за м<sup>2</sup>: 12 000 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

тип объекта: Другое

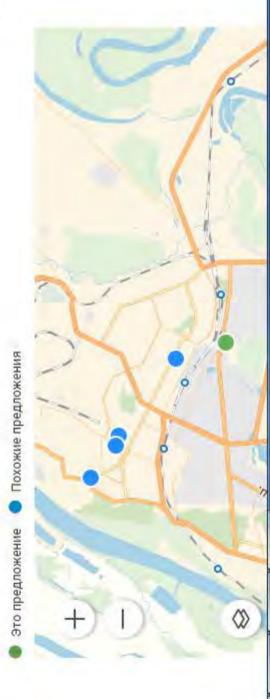
Дата обновления объявления: 26/02/2018 Площадь: 154 м²

Дата публикации объявления: 03/07/2017 **Номер в каталоге:** 185713064



## Расположение

Индустриальное шоссе 112/ кор 14, Калининский, Уфа, Башкортостан Калининский









26.03.2018

**₽** 

Ę

RU (

# Офис на продажу 1 900 000 PyE.

ул Вологодская, 19, Калининский, Уфа, Башкортостан Калининский



×

0

III

+

Магазин н

М Офис н≅ Х

Магазин н

М Офис на п

Коммерче

Магазин ⊢

- Коммерче

Купить оф

Я домофонд

Почта Ма

4

+1

4

d













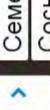
















С Показать номер

Связаться с владельцем

zolotye-sosny.ru > в лесу

Продажа объекта нежилого фонда, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. водоснабжение, канализация, электроснабжение. Общая площадь — 48,1 кв. м. От собственника Характеристика: высота помещений - 2,55 м. Наличие коммуникаций: центральное отопление, Вологодская, 19. Возможен перевод в жилой фонд. Имеется отдельный вход со двора.

118

Офис, 48 M<sup>2</sup>

🕒 Распечатать 🗘 Получать похожие

Пожаловаться

Проектная декл

**ПО** Создать заметку

# Образцы документов для сделки »

# Информация о предложении

Цена за м²: 39 583 РУБ. Цена: 1 900 000 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Офис

Площадь: 48 м²

Дата публикации объявления: 21/11/2016 Дата обновления объявления: 23/03/2018

**Номер в каталоге**: 174152384



















( I III →

# Коммерческая недвижимость на продажу 25 000 000 PyE.

Трамвайная улица, 10к1, Калининский, Уфа, Башкортостан

Калининский



×

0

III

+

**Коммерческ** 

× ⊣ьоммом м

**М** Коммерческ

■ Коммерческ

**Коммерческ** 

- днофомор

О Почта МаіІ. В

4



# Информация о предложении

Цена: 25 000 000 РУБ.

Цена за м<sup>2</sup>: 12 183 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

тип объекта: Другое

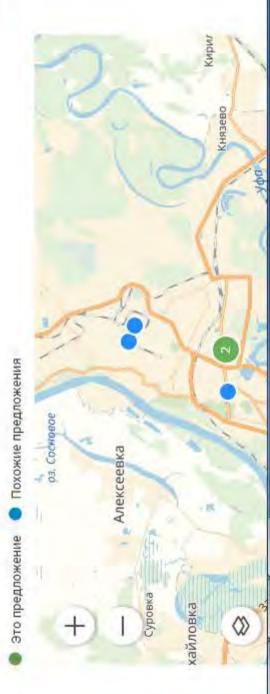
Дата обновления объявления: 22/03/2018 Площадь: 2052 м²

Дата публикации объявления: 20/01/2018 Номер в каталоге: 205754886



## Расположение

Трамвайная улица, 10к1, Калининский, Уфа, Башкортостан Калининский





26.03.2018

**₽** 

₩.

RU (







# www.domofond.ru Магазин на продажу — район Калининский : Domofond.ru

# Магазин на продажу 13 000 000 PyE.

Трамвайная улица, 2/4, Калининский, Уфа, Башкортостан Калининский



×

0

III

+

Магазин н-

Офис на п

Maraзин ×

ОФИСНЯП

Коммерче

+1

4



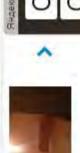
















# Связаться с владельцем

Магазин, 341 м<sup>2</sup>

120

С Показать номер

Продается Сауна площадью 341,3 кв.м. по адресу Трамвайная 2/4, Калининский р-н. - Этаж подвал-Административное здание- Смежная планировка- Высота потолка 2,9 м- Приточно-вытяжная вентиляция-Юр. лицо Окружение: Остановка Амстар, ТК Алтын Таш, ГУП Агидель, ТЦ Парус, Хладомир, Офисы торговых и производственных компаний. Площадь: 341.30













zolotye-sosny.ru >

# Образцы документов для сделки »

# Информация о предложении

Цена за м<sup>2</sup>: 38 123 РУБ. Цена: 13 000 000 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Магазин

Площадь: 341 м²

Дата обновления объявления: 23/03/2018 Дата публикации объявления: 23/03/2018

Номер в каталоге: 212866553



















4

+1

×

0

III

+

Офис на пр

**Коммерческ** 

**Жоммерческ** 

# Коммерческая недвижимость на продажу

и Орджоникидзе, д. 11, Калининский, Уфа, Башкортостан

Калининский

## Включить автопоиск d



# Информация о предложении

Цена за м²: 12 727 РУБ. Цена: 2 800 000 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Другое

Дата обновления объявления: 12/03/2018 Дата публикации объявления: 26/12/2017 Площадь: 220 м²

Номер в каталоге: 197422301

Семейный поселок Золотые лесу. Рассрочка 0% Проектная декларация на рекламиру отовые дома в хв zolotye-sosny.ru 8 месяцев. Ж Дома от 143 м²-COCHE PER на 1

## Расположение

ул Орджоникидзе, д. 11, Калининский, Уфа, Башкортостан Калининский











26.03.2018

**₽** 

Ę



×

0

III

+

Магазин н-

Офис на п

Магазин н

₩ ОФИС НВ Ж

+1

4

4

Д Включить автопоиск

🔀 В избранное

## Офис на продажу 1 300 000 PyE.

и Трамвайная, 2/4, Калининский, Уфа, Башкортостан

Калининский

# Связаться с владельцем

## С Показать номер

Семейный поселок Золотые

OUTOI BE

COCHE

отовы ДОМА

COCHE

## Офис, 35 м2

Продаётся офис 35 кв.м в ТДК "Алтын-Таш". Материал стен здания - бетон, кирпич, утеплитель. Высота потолков 3.90 кв.м.

Офис в хорошем состоянии, ремонт не требуется. Интернет, телефон, кондиционеры, мебель, всё входит в стоимость объекта. Здание находится на охраняемой территории с парковкой. Данное помещение можно использовать под любые виды деятельности.

Перекресток улиц —Трамвайная и Седова, Петергофская, рядом ул. Сельская Богородская, ОАО "Амстар", ТЦ "Парус". Хорошая транспортная доступность, рядом остановка общественного транспорта - ОАО "Башмебель».

122

**ПО Создать заметку** 

6 Образцы документов для сделки >

Разумный торг при осмотре. Звоните в любое для вас время.











# Информация о предложении

Цена за м<sup>2</sup>: 37 143 РУБ. Цена: 1 300 000 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Гип объекта: Офис Готовый бизнес: А

Дата обновления объявления: 24/03/2018 Площадь: 35 м²

Дата публикации объявления: 20/02/2018 **Номер в каталоге**: 211187332

















## Федеральная налоговая служба

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

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

ООО "ЦФК "Русь""

(сокращенное наименование юридического лица)

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

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

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

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

(Наименование регистрирующего органа)

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

Михайлова Г.М.

(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668

mail@reso.ru www.reso.ru

Нагорный вр-д. 6, Москва, 117105 т. (495) 750-5000, ф. (495) 956-2585 PECO PRESO

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proeze, Moscow, 117105 L (495) 730-5000, fax (495) 956-2585 mail@resorp\_www.resorn

## ПОЛИС № 922/1242876065

## страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.б.; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценциков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту — «Правила страхования»)

Российские рубли Валюта страхования: Дата оформления полиса «28» июля 2017 г. ООО «ЦФК «Русь» Страхователь: Юридический адрес: 105064, г. Москва, Фурманный переулок, д. 9/12 p/c 407028105000000004022 OAO «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 ИНН/КПП 7701814650/770101001 С 00 часов 00 минут 31.07.2017г. по 24 часа 00 минут 30.07.2018г. 1. Срок действия полиса: Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные 2. Объект страхования: 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 31.07.2017 года. 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением 3. Страховой случай: 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. 5 000 000,00 (Пять миллионов) Рублей 4. Страховая сумма: лимиты ответственности согласно Договору страхования Страхование осуществляется без францизы 5. Франциза: 7 000,00 (Семь тысяч) Рублей. 6. Страховая премия: 7. Порядок оплаты Согласно Договору страхования страховой премии: 8. Прилагаемые - Приложение 1: Заявление на страхование документы: Договор страхования гражданской ответственности №922/1242876065 от 28.07.2017г. - Правила страхования. Представитель страховщика: Код

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

Страхователь

МП



MIND Feature, 1936,

Диплом является государственным документом о профессиональной переполготовке

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## NOV

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

060486 W IIII

в том, что он(а) с "О5" СПРЕЛЯ 2007 г. по " 23" НОЯОРЯ 2007 г Настоящий диплом выдан Маймаковой Александре Александровне

"Московской финансово-промыштенной образовательной (МФПА) прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО

по программе профессиональной переподгожной переподгожной вки престина пре (бизнеса)"

I осударственная аттестационная комиссия решением от "КЗ" НОЯ ОРЯ СООР. удостоверяет право (соответствие квалификации). Малмако ВОЦ Александы Александровны

Диплом дает право на ведение нового вида

профессиональной деятельности

стоимости предприятия (бизиеси) на ведение профессиональной деятельности в сфере ОЦВ НКИ

Предослатель государстосний

Ректор (заректор) rod 2007

POPO MOCK Ba

Регистрационияй номер

125

# THE ROYAL

Vits and Armque

Sunding Control Building Surveying

Commercial Property Practice

Facilities Wanagemen

Geomatics (incl. hydrographic

Housing Management and Development Machinery and Business Assets

Winerals and Waste Management Management Consultano

Quantity Surveying and Construction Planning and Development Project Management Property Finance and Investment

Residential Survey and Valuation Residential Property Practice

Гахалюн Авоманцая,

Valuation

Valuation of business and intangible assays



## Александра Смирнова

принял(а) участие в работе практического семинара

«Основы оценки коммерческой недвижимости. Стандарты RICS»,

проведенного 15 декабря 2015 года



RICS Russia and CIS Ирина Аксенова Глава филиала



### Союз СРО «СИБИРЬ»



Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 105062, Россия, Москва, пер. Фурманный, д. 9 тел.: 8 (495) 461-67-10; 8 (495) 788-14-00 e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

## Саморегулируемая организация Союз оценщиков «СИБИРЬ»

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

## Смирнова Александра Александровна

Является членом Саморегулируемой организации Союз оценщиков «СИБИРЬ»

Свидетельство № 1033

Дата выдачи 30 июня 2017 года

Президент Союза СРО «СИБИРЬ»





## СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 105062, Россия, Москва, пер. Фурманный, д. 9 тел.: 8 (495) 461-67-10; 8 (495) 788-14-00 e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

ВЫПИСКА из реестра членов СОЮЗа СРО «СИБИРЬ»

	Смирновой Александры Александровны
	(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)
о том, что	Смирнова Александра Александровна
	(Ф.И.О. оценщика)
	является членом СОЮЗа СРО «СИБИРЬ»
Дата включения в	в реестр членов « <u>30</u> » июня 20 <u>17</u>
	ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)
(ceede	
	Регистрационный № в реестре 1301 интересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов СОЮЗа С
	о состоянию на « <u>30</u> » <u>июня</u> 20 <u>17</u> г
предоставлены п	
предоставлены п	о состоянию на « <u>30</u> » <u>июня</u> <u>20</u> <u>17</u> г
предоставлены п Дата составления	о состоянию на « <u>30</u> » <u>июня</u> <u>20</u> <u>17</u> г
предоставлены п Дата составления Президент	о состоянию на «_30_»июня20_17_ г.  в выписки «_30_»июня20_17_ г.
	о состоянию на « <u>30</u> » <u>июня</u> <u>20</u> <u>17</u> г.

### СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105 т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585 mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105 t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585 mail@reso.ru www.reso.ru

## ПОЛИС № 922/ 1325380612 страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001. р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр.счет 301018102000000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту — «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

-	Смирнова Александра Александровна					
Страхователь:	Адрес по месту регистрации: 141091, МО, г. Юбилейный, ул. К.Д. Трофимова, д.9, кВ 30					
	Паспорт: Сер 4613№070810, выдан: Отделением в гор. окр. Юбилейный Межрайонного УФМС России по МО в гор. окр. Королев					
	Член СРО оценщиков; СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»					
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут <b>27.01.2018г.</b> , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днег уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут <b>26.01.2019г.</b>					
2. Объект страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интереси Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающия вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор н проведение оценки, и (или) третьим лицам					
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочного деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломам (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период начиная с 27 января 2018 года					
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда ил признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемо организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинени ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одног действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая					
5. Страховая сумма:	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей					
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы					
7. Исключения из страхования:	<ul> <li>5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса н распространяется на требования (претензии, иски):</li> <li>5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки;</li> <li>5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнени работ, а также расходами на переделку или доделку работ.</li> </ul>					
8. Страховая премия:	3 600,00 (Три тысячи шестьсот) рублей					
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 01.02.2018г. включительно					
10. Действия Страхователя при наступлении события,	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стат основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обяза письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика					
имеющего признаки страхового случая:	указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указание лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерны требований.					
	10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подач против него иска в суд:					
	10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.					
	10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании судебной и внесудебной защите.					
	10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично ил					

полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третынын лицами, или иссти какие-либо издержки в их пользу. 11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами 11. Условия страховой страхования и пастоящим Полисом. выплаты: 11.2. При отсутствий спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховіцику заверенную судьей конню вступившего в законную силу решення суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя: 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховіщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований Страхователю, либо вступившего в законную силу решення суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств. которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств. 12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, 12. Прочие условия: Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются

13. Прилагаемые документы:

- Заявление на страхование ответственности оценцика;

- Правила страхования.

Правилами страхования.

Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071 Код: 25612840 Представитель Страховицика: Кравченко А.Е. Код: 19334524

Страхователь

Экземпляр Правил страхования получил.

С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик

Заместитель начальника Дирекций продаж VIP ДМС СПАО «РЕСО-Гарантия», действующего на основании Доверенности № РГ-Д-2294/17 от «11»

апреля 2017

\_/А.С. Серебряков/

(подпись)

M

The state of

/А. А. Смирнова/

## Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью

130 (Сто тридцать) листов

«28» марта 2018 года

Генеральный директор ООО «ЦФК «Русь»»

T.A. Dominach