



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 35-О/2016

от 20 мая 2016 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 16 мая 2016 года

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

Исполнитель: ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

Москва, 2016 г.

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

105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12, тел. (495) 461-67-20,

e-mail: info@cfc-rus.com

Генеральному директору
ООО УК «Надежное управление»
г-же Савиной Н.Г.

Уважаемая Наталья Геннадьевна!

В соответствии с Договором № УН1-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010 г. и Приложением № 2-УН1/87к-101к-16 от 12.05.2016 г. к данному договору, заключенными между ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности, принадлежащего владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» на нежилые помещения общей площадью 2 209,70 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1.

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

Определение справедливой стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 16 мая 2016 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

20.05.2016 г.



Фомичев Г.А.

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

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ	8
1.2. ЗАКАЗЧИК	8
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	8
1.4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	9
1.5. ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.6. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.7. НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	10
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
1.9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА И СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	11
1.11. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	12
1.12. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	13
1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	13
1.14. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	15
1.15. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	16
1.16. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	16
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
2.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	17
2.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УФЫ	18
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.1. ОПИСАНИЕ ГОРОДА УФЫ И КАЛИНИНСКОГО РАЙОНА ГОРОДА УФЫ	20
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ	24
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	24
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	26
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	28
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	29
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	29
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	29
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	45
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ	45
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	49
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.....	50
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА.....	50
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.....	50
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	50
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	50
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ.....	51
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА	51
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ	51
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	51
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	52
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	55
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	56
11.1. ФОТОФИКСАЦИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	56
11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	57

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
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

	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.
Адрес объекта	Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	60 196 330 (Шестьдесят миллионов сто девяносто шесть тысяч триста тридцать) рублей
Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки по состоянию на 16 мая 2016 года составляет:

60 196 330 (Шестьдесят миллионов сто девяносто шесть тысяч триста тридцать) 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	1 338 570

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	3 938 670
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	20 194 110
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	1 107 450
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	1 877 850
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	5 103 900
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	814 200
8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	10 278 420
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	8 782 560
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	1 364 250
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	1 145 970
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	863 190

	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	2 203 840
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	423 660
15	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 , общей площадью – 110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,21б, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:230	759 690

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Фомичев Г.А.

Оценщик

Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 20 мая 2016 года.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для оценки

Договор № УН1-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010 г. и Приложение № 2-УН1/87к-101к-16 от 12.05.2016 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, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8

р/с 40701810500000000233

в ПАО «МТС-Банк» г. Москва

к/с 30101810600000000232

БИК 044525232

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

Фамилия, имя, отчество оценщика
Смирнова Александра Александровна
Место нахождения оценщика
РФ, 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д.9/12, офис 303
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации
Смирнова А.А. включена в реестр оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» г. Москва 27.01.2009 г. за рег. № 005340
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 № 0991R/776ПООО6/6 от 21 января 2016 г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса с 27.01.2016г. по 26.01.2017 г.
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности
Смирнова А.А. – 7 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, Фурманский пер., 9/12 Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12
Банковские реквизиты Исполнителя
р/с 40702810500000004022 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право собственности на:

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

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

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

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

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

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

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

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

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3.

1.5. Дата определения стоимости объекта оценки

16 мая 2016 года

1.6. Дата осмотра объекта оценки

16 мая 2016 года

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 35-О/2016 от 20 мая 2016 года

1.8. Применяемые стандарты оценки

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

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

1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

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

Право собственности подтверждено:

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

1.10. Основные принципы проведения работ

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

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

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

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

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

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

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

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

1.13. Задание на оценку

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 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.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	“16” мая 2016 года

Фамилия, Имя, Отчество оценщиков	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	10 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

¹ 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

По оценке Минэкономразвития России, с начала текущего года наблюдалось последовательное замедление снижения динамики ВВП с исключением сезонности. В апреле достигнута точка перегиба, прирост ВВП составил 0,1 процента. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в июле оказали добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, розничная торговля. Вместе с тем главным негативным моментом остается спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к апрелю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2016 года.

Промышленное производство в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения с начала текущего года в апреле, по оценке Минэкономразвития России, впервые показало небольшой рост – на 0,1% к предыдущему месяцу. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в обрабатывающих производствах (0,1%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в апреле продолжился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования и возобновился рост в производстве машин и оборудования, одновременно сократилось производство прочих неметаллических минеральных продуктов, производство транспортных средств и оборудования.

В сырьевых экспортно ориентированных секторах восстановился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, продолжился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, стабилизировался в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, замедлилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

В потребительских отраслях продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви и сократилось текстильное и швейное производство.

В апреле 2016 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,8% (-0,7% в марте). В строительстве также продолжилось снижение – в июле, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,5% (-0,6% в марте).

В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2 процента.

После последовательного замедления темпов спада потребительского спроса и динамики оборота розничной торговли в июле наметился перелом в указанной тенденции и динамика оборота розничной торговли (с устранением сезонности) перешла в положительную область. По оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,1% к предыдущему месяцу. Платные услуги населению снизились на 0,1% соответственно.

Социальные показатели демонстрируют разнонаправленную динамику. По оценке Минэкономразвития России, в июле реальные располагаемые доходы населения

показали рост на 1,4% (с исключением сезонного фактора) при сокращении реальной заработной платы на 0,8% (с исключением сезонного фактора).

Безработица продолжает демонстрировать позитивный тренд. В апреле ее уровень снизился до 5,5% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора).

Экспорт товаров в марте 2016 г., по оценке, составил 28,2 млрд. долл. США

Импорт товаров в апреле текущего года, по оценке, составил 17,0 млрд. долл. США

Положительное сальдо торгового баланса в апреле 2016 г., по оценке, составило 11,2 млрд. долл. США, относительно апреля 2015 г. снизилось на 34,0 процента.

В апреле 2016 г. тенденция замедления инфляции остановилась. Потребительская инфляция ускорилась до 0,8% против 0,2% в марте, с начала года она составила 9,4% (в апреле 2015 г. – 0,5%, с начала года – 5,3%). Это отразилось и на годовых показателях.

2.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости Уфы

Прошлый 2015 год на рынке коммерческой недвижимости сложно назвать спокойным. Основным его лейтмотивом был рост влияния макроэкономических факторов, которые постоянно ухудшались. Первая половина 2015 года показала снижение основных показателей развития региона, таких как индекс промышленного производства, оборот розничной торговли и других. Во второй – под влиянием политических факторов положение в Башкортостане, как и во всей России, усугубилось. Стремительная девальвация рубля в декабре 2015 года и последовавшая реакция ЦБ РФ, повысившего ключевую ставку до 17 %, крайне негативно отразилась на активности предпринимателей. В условиях неопределенности бизнес не может принимать долгосрочных решений о покупке или аренде помещений. Это будет оставаться одной из ключевых проблем рынка коммерческой недвижимости в ближайшие месяцы.

Если говорить о коммерческой недвижимости г. Уфы, то следует заметить, что ценовая политика на данном сегменте рынка недвижимости в первом квартале 2016 года развивалась непосредственно под влиянием перечисленных выше факторов.

Средняя цена коммерческой недвижимости с начала года снизилась по сегментам до 20%, в среднем на 11%.

В структуре рынка коммерческой недвижимости продолжают замечаться перемены. В первую очередь это универсализация помещений. Так как торговые компании активно консолидируются в крупных торговых центрах, самостоятельно создающих поток покупателей. Мелкие торговые помещения на красных линиях в итоге слишком часто меняют арендаторов, и собственник реализует их как универсальные, в том числе избегая слишком больших витринных окон, обеспечивая все коммуникации.

Исходя из вышесказанного, можно сделать следующий вывод - в структуре предложения доля универсальных помещений в 2016 году стала больше. Раньше собственник старался позиционировать помещение как торговое, так как исторически торговый квадратный метр на красных линиях стоил дороже. Теперь аренда в крупных мега-моллах хоть и не всегда дешевле, но удобнее.

Также текущая тенденция рынка – избавление от активов, налоги на которые стали весьма высоки. Немалую роль в кризис играет продажа или сдача имеющихся помещений с целью решения финансовых проблем собственника. В первую очередь помещение сдается в аренду. Но на рынке избыток, поэтому помещения простаивают. Далеко не все помещения собственники хотят продавать, все еще считая их надежным активом. На те помещения, которые выставлены в продажу, цена успешно торгуется на понижение.

В целом по рынку стоимость 1 кв. м. составила по итогам 1 квартала 2016 года 63,5 тыс. руб. по площадям менее 300 кв. м., снижение в целом по сегменту продаж – 11%, максимальное снижение - по крупным торговым или универсальным площадям - до 20%.

Более высокая средняя площадь в продажах говорит о том, что собственники опасаются высокой налоговой нагрузки (налог на имущество), и пытаются избавиться от собственности, которая к тому же еще и плохо сдается арендаторам. Продажа такой недвижимости – еще и фактор получения нужной суммы, в то время как обороты во многих сферах бизнеса упали, а снижать потребности пока еще готовы не все. Многие небольшие торговые предприятия столкнулись с сильными снижениями продаж с февраля 2016 года. Те,

кто могут, работают с уменьшением прибыли, ожидая активизации и улучшений на рынке, так как открыть магазин снова после его закрытия будет еще сложнее.

Снижение в сегменте продаж меньше, чем в аренде, и сильнее касается больших помещений – до 20%, стоимость небольших помещений снижаются меньше, их еще пытаются сдать, но в некоторых районах фасады так и пестрят вывесками «Аренда/Продажа», а арендаторов так и нет. Больше всего снизились в цене торговые помещения, так как сферу торговли сильнее коснулось снижение потребительского спроса. К тому же, тенденция перетока покупателей в крупные мега-моллы началась гораздо ранее - в середине 2015 года, как и последовавшей за этим универсализации помещений с отдельными входами на «красных линиях». Сейчас же можно наблюдать закрытие магазинов даже на таких улицах и местах, где такого никогда не происходило последние годы.

Собственникам помещений риелторы советуют сохранять позиции, если торговая точка работает, снижать затраты и держаться, так как открыть магазин заново, набрать и обучить персонал, заказать товары будет сложнее. Рассматривать все предложения арендаторов, если помещение пустует, так как налоги и коммунальные услуги собственнику придется оплачивать все равно. Если собственник собирается продать помещение большой площади, то, может быть имеет смысл продавать его частями, а кто-то ждет таких предложений по минимальным ценам как одного из последствий подобных застоев в сегменте.

Далее в таблице приведен примерный объем продаваемых коммерческих помещений на рынке недвижимости Уфы.

Тип коммерческой недвижимости	Средняя цена апрель 2016	Средняя цена осень-конец 2015	Изм. цены за «особый экономический период»
Торговые	72,4	82,7	-12,1%
Офисные	61,6	65,9	- 7%
Складские и производственные	15,1	15,54	-5,5%
ИТОГО:	63,5	69,7	- 11%

По районам города средняя стоимость 1 кв. м. коммерческой недвижимости по итогам первого месяца первого квартала 2016 года составила:

Тип недвижимости	Зеленая роща, тыс. руб.\ кв. м.	Центр, тыс. руб.\ кв. м.	Проспект, тыс. руб.\ кв. м.	Сипайлово, тыс. руб.\ кв. м.	Черниковка, тыс. руб.\ кв. м.	Прочие, тыс. руб.\ кв. м.
Торговые	89	98,5	71,1	73,5	57,5	54,8
Офисные	55,65	72,4	64,6	58	46,3	51,4
Складские и производственные	23,6	32,5	23,1	29	15,9	12,0

Прогноз на второе полугодие 2016 год пессимистичный. Сегмент рынка коммерческой недвижимости ждет дальнейшее замедление. Движение будет, по примеру предыдущего кризиса (2008- 2009 годов), ситуация которого гораздо больше схожа с текущей именно в части нежилой коммерческой недвижимости.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание города Уфы и Калининского района города Уфы

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

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

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

Географическое положение

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

Климат

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

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

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

Часовой пояс

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

Административно-территориальное деление

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

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

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

Территория Калининского района составляет 20,3 кв. км.

На начало 2014 года в районе проживало 199 883 человека.

История района ведет свое начало с конца XVI века, когда на современной территории района появляется селение Черниково, названное так в честь помощника воеводы Михаила

Нагого, боярского сына Ивана Черникова-Онучина, уроженца Нижнего Новгорода, получившего здесь поместье.

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

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

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

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

В 1956 году стал Калининским районом города Уфы.

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

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

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

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

На территории Калининского района функционирует 12 лечебно-профилактических учреждений.

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

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

В районе расположены:

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

3.2. Описание объекта оценки

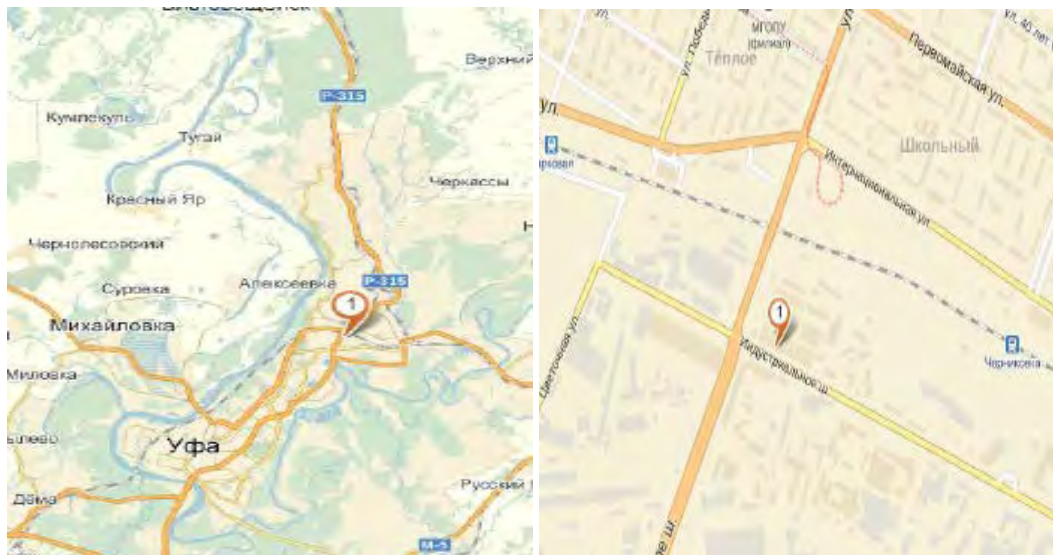
Объектом оценки является право собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1.**

Описание помещений представлено в Таблице 3.2.1.

Таблица 3.2.1. Описание оцениваемых помещений

№ п/п	Наименование объекта	Назначение	Кадастровый (условный) номер
1	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 41,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 141-143, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:217;	41,7	Нежилое
2	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 122,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 135-139, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:216;	122,7	Нежилое
3	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 629,1 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 144-150, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:222;	629,1	Нежилое
4	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 34,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 171, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:221;	34,5	Нежилое
5	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 58,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 151, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:218;	58,5	Нежилое
6	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 159 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 152, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:223;	159	Нежилое
7	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 118 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 153, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:214;	118	Нежилое
8	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:224;	320,2	Нежилое
9	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 273,6 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 167, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:219;	273,6	Нежилое
10	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 42,5 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 168, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:220;	42,5	Нежилое
11	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 35,7 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 169, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:215;	35,7	Нежилое
12	- помещение, расположенное по адресу: Республика	125,1	Нежилое

	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;		
13	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 77,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 12а,121-127, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:233;	77,6	Нежилое
14	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 61,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 9,10, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:229;	61,4	Нежилое
15	- помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп.1, общей площадью – 110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,21б, назначение нежилое, кадастровый (условный) номер: 02:55:020311:230.	110,1	Нежилое
Итого:		2 209,70	



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

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1.

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

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

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

Общая формула для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта затратным подходом (C_{16r}):

$$C_{16r} = C_{\text{зем. уч.}} + (C_{\text{ПВС}} - И_0), \text{ где:}$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Износ имущества определяют на основании:

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

Принято различать три вида износа:

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

По характеру состояния износ подразделяют на:

- устранимый - когда затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость;
- неустраиваемый - 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 неустраиваемым. 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 неустраиваемым 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 цену предложений сопоставимых объектов с целью приведения состояния сопоставимого объекта к состоянию объекта оценки.

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

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

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

Последовательность внесения поправок:

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

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

5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

$$V = NOI/R, \text{ где:}$$

NOI – чистый операционный доход год;

R – коэффициент капитализации.

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

- 1-й шаг: Анализ рыночных ставок арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому.
- 2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы.
- 3-й шаг: Определение потенциального валового дохода на основе рыночного уровня арендной платы.
- 4-й шаг: Определение эффективного (действительного) валового дохода.
- 5-й шаг: Определение величины операционных расходов при условии заключения чистых договоров аренды.
- 6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.
- 7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.
- 8-й шаг: Расчет стоимости объекта по вышеприведенной формуле.

Для расчета базовой ставки арендной платы объекты сравнения отбираются на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид,

состояние объекта, качество конструкции, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

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

I^0 – безрисковая ставка;

Δ - норма возврата;

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

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

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

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

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

6.1. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

6.2. Сравнительный подход

Объектом оценки является право собственности на:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблицах 6.2.1.- 6.2.3.

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

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи с НДС, руб.	-	11 000 000	13 000 000	9 400 000	23 000 000
Цена продажи 1 кв. м. с НДС, руб.	-	34 375	41 935	40 000	38 333
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)	320	310	235	600
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилые помещения	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальное шоссе, д.7/1	г. Уфа, Калининский р-он, ул. им. Фронтовых Бригад	г. Уфа, Калининский р-он	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Архитектурная	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Коммунаров
Описание/планировка	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные, складские площади)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)
Состояние объекта	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
Источник информации	-	cian.ru	domofond.ru	cian.ru	cian.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.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи с	-	7 000 000	17 150 000	14 970 000	8 800 000

НДС, руб.					
Цена продажи 1 кв. м. с НДС, руб.	-	9 922	14 000	9 836	8 381
Общая площадь, кв. м.	414,6 (118; 125,1; 61,4; 110,1)	705,5	1225	1522	1050
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилые помещения (вспомогательные)	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальное шоссе, д. 7/1	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Сосновская, 2А	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальное шоссе, 7/1	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Зеленая роща	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Вологодская, 14
Описание/планировка	Нежилые помещения (лестничные марши, заезды, проходы)	ПСН в отдельно стоящем здании	ПСН в отдельно стоящем здании	ПСН в отдельно стоящем здании	ПСН в отдельно стоящем здании
Состояние объекта	Хорошее с ремонтом	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Источник информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.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.	-	11 000 000	13 000 000	9 400 000	23 000 000
Цена продажи 1 кв. м. с НДС, руб.	-	34 375	41 935	40 000	38 333
Общая площадь, кв. м.	77,6	320	310	235	600
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилые помещения	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальное шоссе, д. 7/1	г. Уфа, Калининский р-он, ул. им. Фронтовых Бригад	г. Уфа, Калининский р-он	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Архитектурная	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Коммунаров
Описание/планировка	Нежилые помещения (санитарный узел с входной зоной)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)

Состояние объекта	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом	Хорошее с ремонтом
Источник информации	-	cian.ru	domofond.ru	cian.ru	cian.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 (ФСО № 1)", утвержденному приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года «...Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

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 майские (2016 г.) цены предложений сопоставимых объектов.

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

1. Поправка на площадь

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от площади помещения и от востребованности на рынке. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньшей площадью обладает объект. Проанализировав зависимость ценовых предложений на нежилые помещения в городе Уфе от размера продаваемых площадей, оценщик счел возможным ввести корректировку с коэффициентом 1

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 наиболее минимальный коэффициент скидки на торг в размере 0,98 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.	-	11 000 000	13 000 000	9 400 000	23 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	34 375	41 935	40 000	38 333
#Н/Д	1717,5 (41,7; 122,7; 629,1; 34,5; 58,5; 159; 320,2; 273,6; 42,5; 35,7)	320,00	310	235	600
Поправка на площадь объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	34 375	41 935	40 000	38 333
Поправка на торг	-	0,98	0,98	0,98	0,98
Цена с учетом корректировки	-	33 688	41 097	39 200	37 567
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	33 688	41 097	39 200	37 567
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	-	33 688	41 097	39 200	37 567
Юридические права	Право собственности с обременением ипотекой	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	33 688	41 097	39 200	37 567
Местоположение	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальное шоссе, д. 7/1	г. Уфа, Калининский р-он, ул. им. Фронтовых Бригад	г. Уфа, Калининский р-он	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Архитектурная	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Коммунаров
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	33 688	41 097	39 200	37 567

Описание/планировка	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные, складские площади)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)	Нежилые помещения (ПСН под торговые, офисные)
Поправка на описание/планировку	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом корректировки</i>	-	33 688	41 097	39 200	37 567
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
<i>Цена с учетом корректировки</i>	-	33 688	41 097	39 200	37 567
Количество поправок	-	1	1	1	1
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода с НДС, руб.	37 888				
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.	32 108				

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:

32 100 (Тридцать две тысячи сто) 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 майские (2016 г.) цены предложений сопоставимых объектов.

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

1. Поправка на площадь

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от площади помещения и от востребованности на рынке.

Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньшей площадью обладает объект. Проанализировав зависимость ценовых предложений на нежилые помещения в городе Уфе от размера продаваемых площадей, оценщик счел возможным ввести следующие корректировки:

Площадь аналога, кв. м.	Процентная поправка к стоимости оцениваемого объекта (+/-), %	Коэффициент корректировки
До 500	0%	1,00
От 501 до 1000	1%	1,01
От 1001 до 2000	2%	1,02

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 минимальный 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 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. Все объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии. На основании анализа рынка коммерческой недвижимости города Уфы, поправка на состояние объекта введена относительно цен всех объектов-аналогов с коэффициентом корректировки 1,15.

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.	-	7 000 000,00	17 150 000,00	14 970 000,00	8 800 000,00
Цена за 1 кв. м. без НДС, руб.	-	9 922,00	14 000,00	9 836,00	8 381,00
#Н/Д	414,60	705,50	1 225,00	1 522,00	1 050,00
Поправка на площадь объекта	-	1,01	1,02	1,02	1,02
Цена с учетом корректировки	-	10 021	14 280	10 033	8 549
Поправка на торг	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Цена с учетом корректировки	-	9 520	13 566	9 531	8 121
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные

Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	9 520	13 566	9 531	8 121
Назначение	Нежилые помещения (вспомогательные)	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	-	6 664	9 496	6 672	5 685
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	6 664	9 496	6 672	5 685
Местоположение	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальное шоссе, д. 7/1	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Сосновская, 2А	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальное шоссе, 7/1	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Зеленая роща	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Вологодская, 14
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	6 664	9 496	6 672	5 685
Описание/планировка	Нежилые помещения (лестничные марши, заезды, проходы)	ПСН в отдельном стоящем здании	ПСН в отдельном стоящем здании	ПСН в отдельном стоящем здании	ПСН в отдельном стоящем здании
Поправка на описание/планировку	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	6 664	9 496	6 672	5 685
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее с ремонтом	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправка на состояние объекта	-	1,15	1,15	1,15	1,15
Цена с учетом корректировки	-	7 664	10 921	7 673	6 538
Количество поправок	-	4	4	4	4
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500

Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	8 199
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.	6 948

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:

6 900 (Шесть тысяч девятьсот) 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 майские (2016 г.) цены предложений сопоставимых объектов.

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

1. Поправка на площадь

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от площади помещения и от востребованности на рынке. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньшей площадью обладает объект. Проанализировав зависимость ценовых предложений на нежилые помещения в городе Уфе от размера продаваемых площадей, оценщик счел возможным ввести корректировку с коэффициентом 1

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 наиболее минимальный коэффициент скидки на торг в размере 0,97 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 объектов-аналогов с коэффициентом корректировки 0,85.

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 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.	-	11 000 000	13 000 000	9 400 000	23 000 000
Цена продажи 1 кв. м. с НДС, руб.	-	34 375	41 935	40 000	38 333
Общая площадь, кв. м.	77,6	320,00	310,00	235,00	600,00
Поправка на площадь объекта	-	1,05	1,05	1,05	1,05
Цена с учетом корректировки	-	36 094	44 032	42 000	40 250
Поправка на торг	-	0,97	0,97	0,97	0,97
Цена с учетом корректировки	-	35 011	42 711	40 740	39 043
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	35 011	42 711	40 740	39 043
Назначение	Нежилое помещение (санитарно-техническое)	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Поправка на назначение	-	0,85	0,85	0,85	0,85
Цена с учетом корректировки	-	29 759	36 305	34 629	33 186
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	29 759	36 305	34 629	33 186
Местоположение	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Индустриальное шоссе, д.7/1	г. Уфа, Калининский р-он, ул. им. Фронтových Бригад	г. Уфа, Калининский р-он	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Архитектурная	г. Уфа, Калининский р-он, ул. Коммунарская
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	29 759	36 305	34 629	33 186
Описание/планировка	Нежилое помещение (санитарный узел с входной	ПСН в торгово-офисном комплексе	ПСН в торгово-сервисном комплексе	ПСН в торгово-сервисном комплексе	ПСН в торгово-сервисном комплексе

	зоной)				
Поправка на описание/планировку	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	29 759	36 305	34 629	33 186
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	-	29 759	36 305	34 629	33 186
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода с НДС, руб.	33 470				
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.	28 364				

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:

28 400 (Двадцать восемь тысяч четыреста) 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 16 мая 2016 года, с учетом округления составляет:

60 196 330 (Шестьдесят миллионов сто девяносто шесть тысяч триста тридцать) 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	1 338 570

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	3 938 670
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	20 194 110
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	1 107 450
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	1 877 850
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	5 103 900
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	814 200
8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	10 278 420
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	8 782 560
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	1 364 250
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	1 145 970
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	863 190

	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	2 203 840
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	423 660
15	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,21б, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:230	759 690

6.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

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

Затратный подход. Этот подход заключен в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа плюс стоимость земельного

участка. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм износа, особенно на данном сегменте рынка, который находится в процессе трансформации и не позволяет достоверно определить внешний износ. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

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

60 196 330 (Шестьдесят миллионов сто девяносто шесть тысяч триста тридцать) 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	1 338 570
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	3 938 670
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	20 194 110
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	1 107 450
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	1 877 850

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	5 103 900
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	814 200
8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	10 278 420
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	8 782 560
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	1 364 250
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	1 145 970
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	863 190
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	2 203 840
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	423 660
15	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,21б, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:230	759 690

Доходный подход. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов капитализации, рассчитанных на

основе рыночной информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет.

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

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

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

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости права собственности на нежилые помещения общей площадью 2 209,70 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1 по состоянию на 16 мая 2016 года составляет:

60 196 330 (Шестьдесят миллионов сто девяносто шесть тысяч триста тридцать) 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	1 338 570
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	3 938 670
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	20 194 110
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	1 107 450
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	1 877 850
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	5 103 900

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	814 200
8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	10 278 420
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	8 782 560
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	1 364 250
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	1 145 970
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	863 190
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	2 203 840
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	423 660
15	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,21б, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:230	759 690

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

8.1. Общие условия

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

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

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

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

8.2. Общая цель Отчета

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

8.3. Конфиденциальность

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

8.4. Положения об ответственности

Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам и, что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Кодекса этики и Стандартов профессиональных организаций оценщиков.

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

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

8.5. Освобождение от ответственности

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

8.6. Дополнительные работы

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

8.7. Описание имущества

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

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

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

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

8.9. Заключительные положения

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

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

Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, свидетельство на право собственности оцениваемого объекта, решения законодательных и исполнительных властей местного или общенационального уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

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 16 мая 2016 года составляет:

60 196 330 (Шестьдесят миллионов сто девяносто шесть тысяч триста тридцать) 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	1 338 570
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	3 938 670
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	20 194 110
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	1 107 450
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	1 877 850
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	5 103 900
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	814 200

8	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 320,2 кв. м., этаж 2, номера на поэтажном плане 154-166, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:224	10 278 420
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	8 782 560
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	1 364 250
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	1 145 970
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	863 190
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	2 203 840
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	423 660
15	помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д. 7, корп. 1, общей площадью – 110,1 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,21а,21б, назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер: 02:55:020311:230	759 690

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

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

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

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

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»

Фомичев Г.А.



Оценщик

Смирнова А.А.

20.05.2016 г.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
6. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
7. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
8. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
9. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997г.;
10. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2015 г.;
11. Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотофиксация оцениваемого объекта

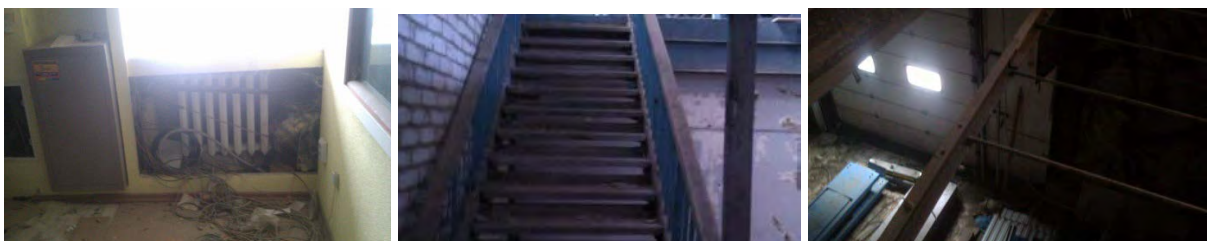
Общий вид здания, в котором находятся нежилые помещения



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
(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 и счетов депо 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 № 02-04/101-04/201/052/2015-3560/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Бикмеева Э. З.

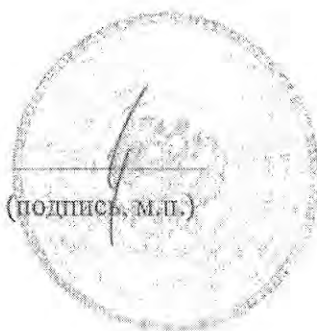
02-04/101-04/201/052/2015-3560/2

ВХ.№ 753 27 АВГ 2015

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Мутыгуллина Д. Х.

СВ 0262174



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 и счетов депо 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

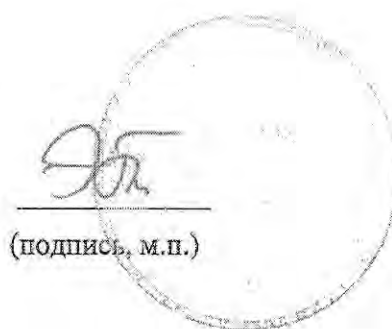
Бикмеева Э. З.

ВХ.№ 452 27 АВГ 2015

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Бикмеева Э. З.

СВ 0262716



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

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: 02:55:020311:222

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/201/052/2015-3572/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/201/052/2015-3572/2

Бикмеева Э.З.

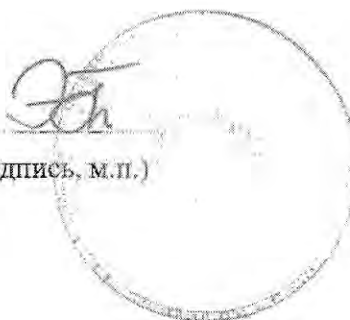
ВХ.№ 760 27 АВГ 2015

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Бикмеева Э. З.

СВ 0262723



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 и счетов депо 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. З.

ВХ. № 759 27 АВГ 2015

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Бикмеева Э. З.

СВ 0262722



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

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

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: 02:55:020311:218

Объект права: 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.)

Бикмеева Э. З.

02-04/101-04/201/052/2015-3564/2

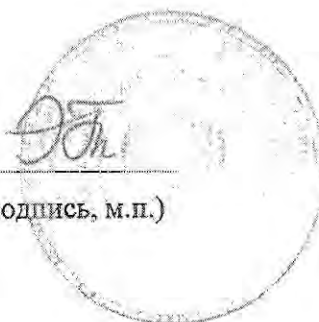
ВХ. № 456 27 АВГ 2015

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(ПОДПИСЬ, М.П.)



Бикмеева Э. З.

СВ 0262718



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

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: 02:55:020311:223

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/201/052/2015-3577/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

02-04/101-04/201/052/2015-3577/2

Бикмеева Э. З.

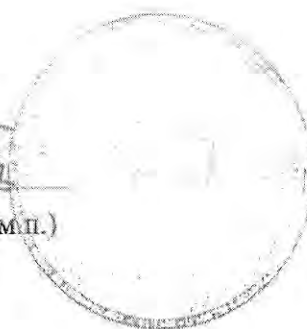
ВХ.№ 761 27 АВГ 2015

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Бикмеева Э. З.

СВ 0262724



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №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: 02:55:020311:214

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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

Бикмеева Э. З.

ВХ. № 750 27 АВГ 2015

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Бикмеева Э. З.

СВ 0262714



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

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ 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 депо 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. З.

ВХ.№ 462 27 АВГ 2015

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Бикмеева Э. З.

СВ 0262725



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-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: 02:55:020311:219

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.)

Бикмеева Э. З.

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

ВХ. № 757 27 АВГ 2015

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Бикмеева Э. З.

СВ 0262720



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.08.2015

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: 02:55:020311:220

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.)

Бикмеева Э. З.

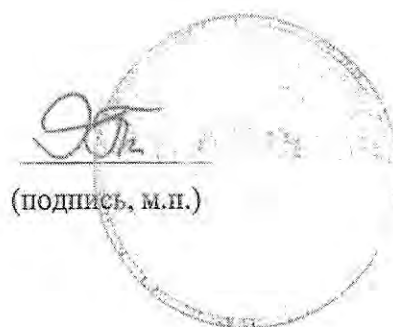
02-04/101-04/201/052/2015-3568/2

ВХ.№ 158 27 АВГ 2015

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Бикмеева Э. З.

СВ 0262721



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 и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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

Бикмеева Э. З.

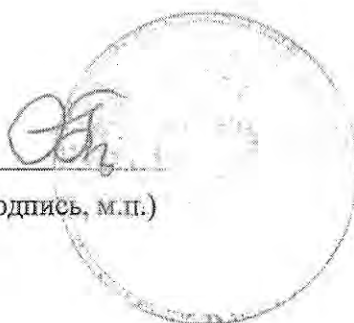
ВХ.№ 251 27 АВГ 2015

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Бикмеева Э. З.

СВ 0262715



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 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.)

02-04/101-04/201/052/2015-3531/2

Бикмеева Э. З.

ВХ.№ 749 27 АВГ 2015

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Бикмеева Э. З.

СВ 0262713



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 и счетов депо 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: 12а, 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.)

Бикмеева Э. З.

02-04/101-04/201/052/2015-3587/2

ВХ. № 465 27 АВГ 2015

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Бикмеева Э. З.

СВ 0262728



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 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.1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/201/052/2015-3582/2

Бикмеева Э. З.

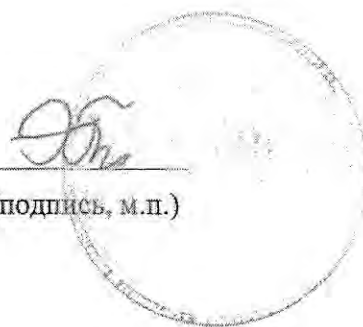
ВХ.№ 463 27 АВГ 2015

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Бикмеева Э. З.

СВ 0262726



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 и счетов депо 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 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 № 02-04/101-04/201/052/2015-3584/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Бикмеева Э. З.

02-04/101-04/201/052/2015-3584/2

ВХ. № 764 27 АВГ 2015

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Бикмеева Э. З.

СВ 0262727

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1 , всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:217

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения: 41.7 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 141-143

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание:

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

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)



М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:216

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) —

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения: 122.7 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 135-139

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание: —

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

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:222

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) —

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения: 629.1 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 144-150

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание:
—

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

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)



М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:221

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения: 34.5 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 171

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание: _____

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

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

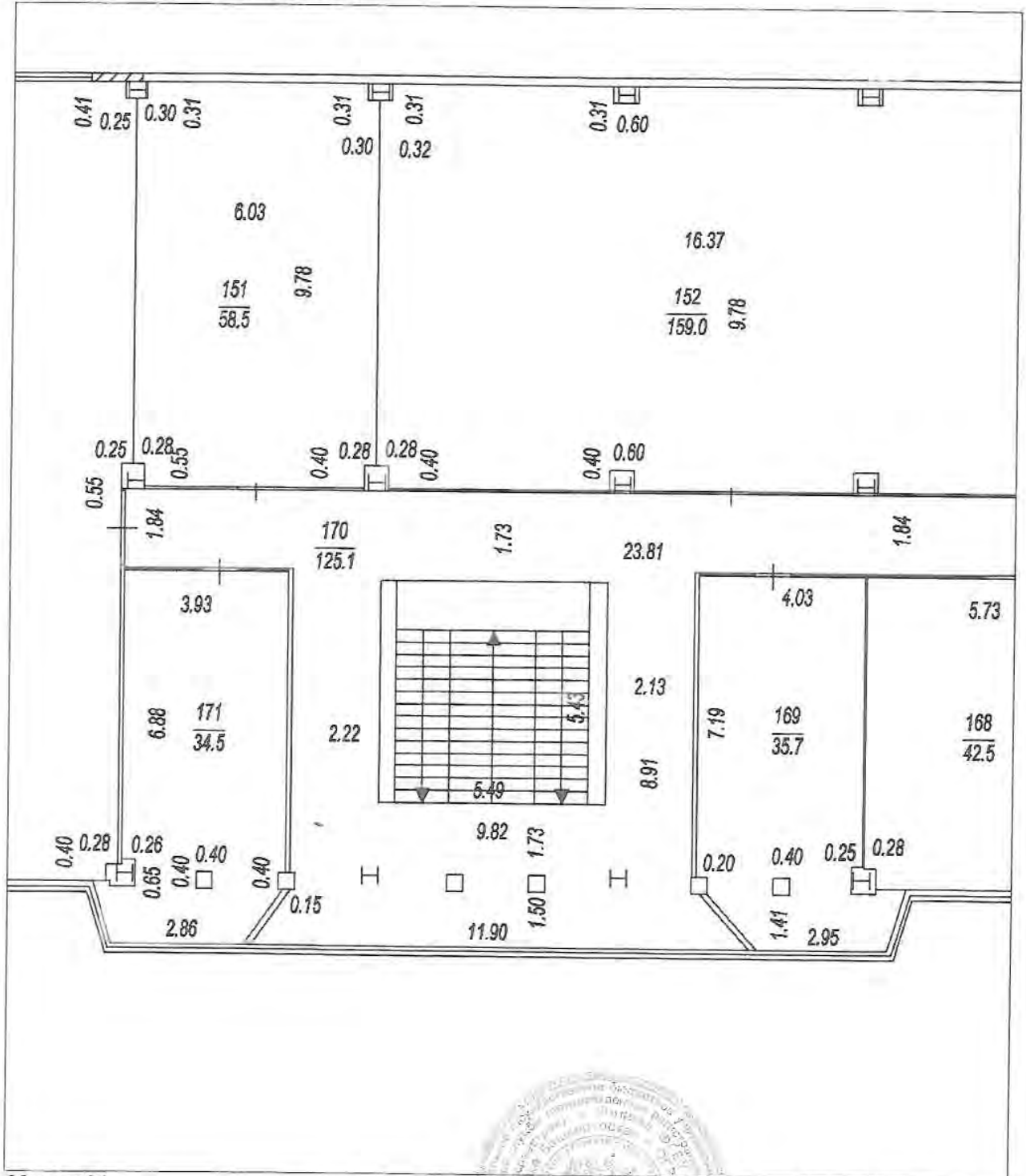
помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:020311:221

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

2. План расположения помещения на этаже



Махитаб 1:

начальник отдела

(полное наименование должности)

M. II.

(ПОДПИСЬ)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1 , всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:218

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения: 58.5 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 151

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

02:55:020311:121

1.10. Примечание:

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

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)



М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 1 , всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:223

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) —

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения: 159 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 152

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание:

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

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 06 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:214

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения: 118 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 153

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание: _____

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

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

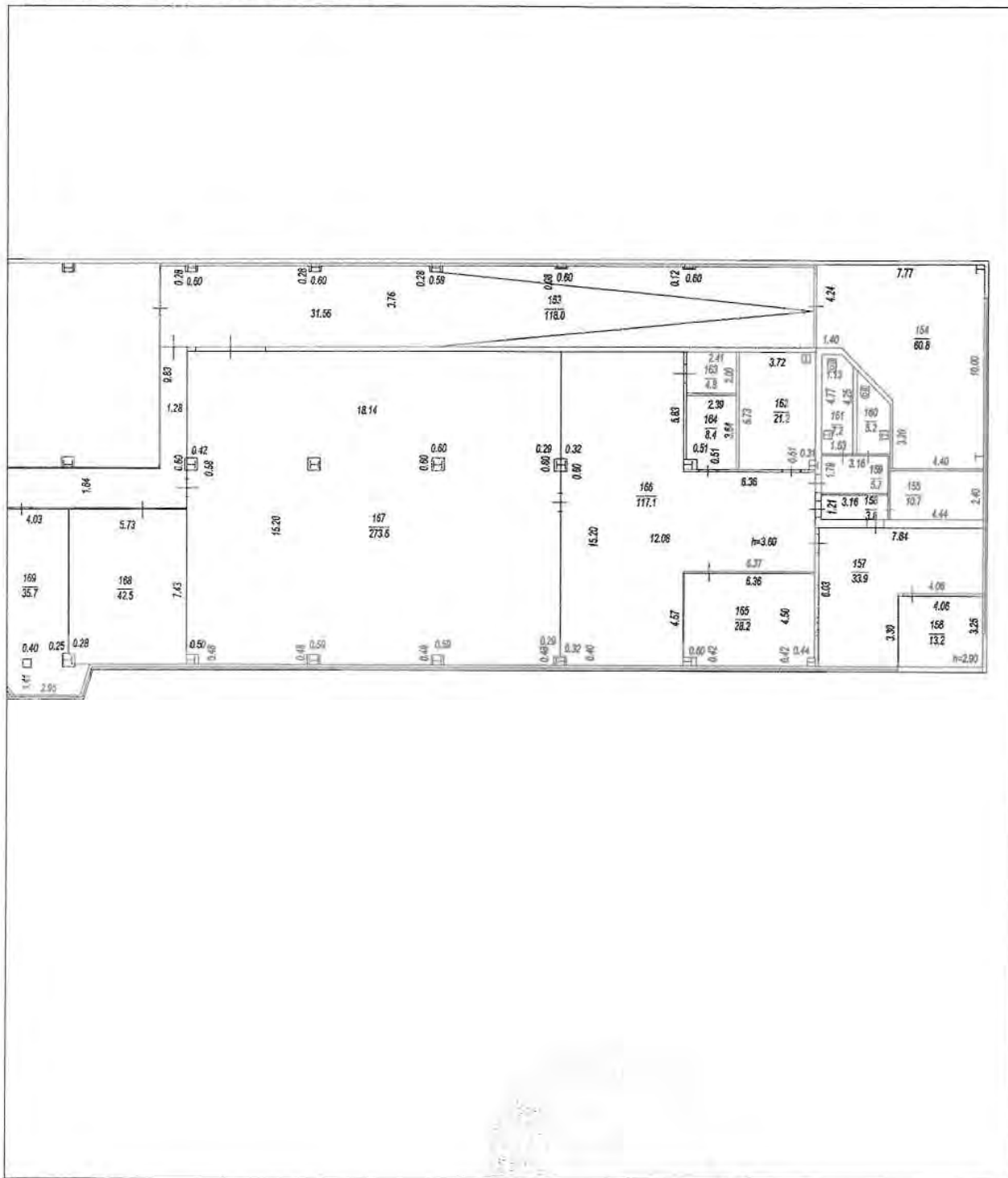
помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:020311:214

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

начальник отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:224

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения: 320.2 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 154-166

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание: _____

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

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

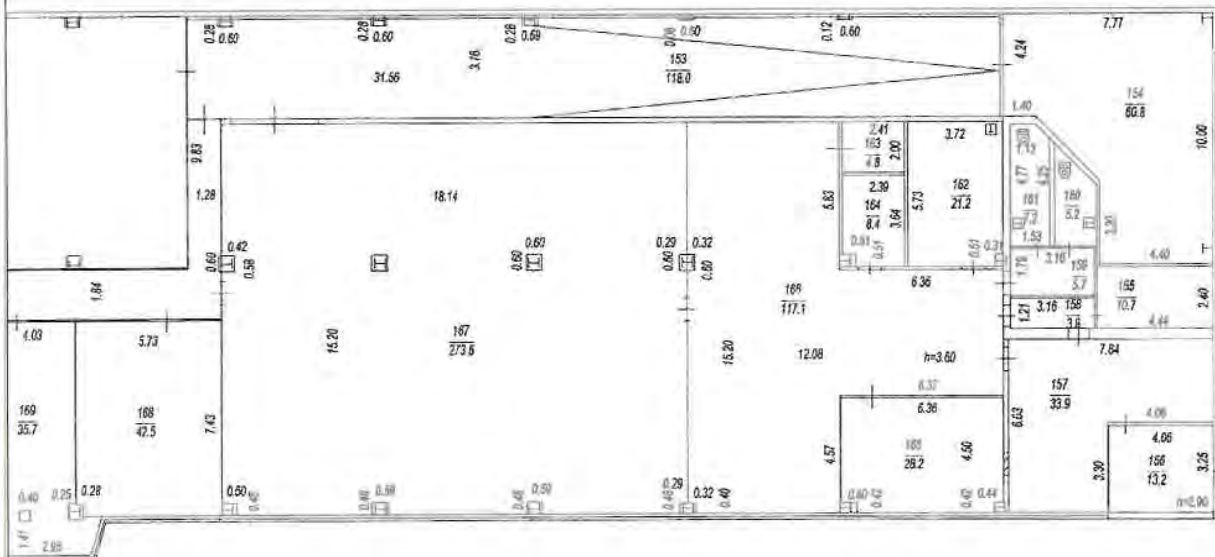


М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

Лист № 2 , всего листов 2

2. План расположения помещения на этаже



98

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 1 , всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:219

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) —

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения: 273.6 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения: пежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 167

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание:
—

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

(наименование органа или организации)

начальник отдела
(полное наименование должности)

М.П.

М. А. Харисова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1 , всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:220

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) —

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения: 42.5 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 168

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание:

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

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:215

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) —

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения: 35.7 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 169

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:121

1.10. Примечание: —

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

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

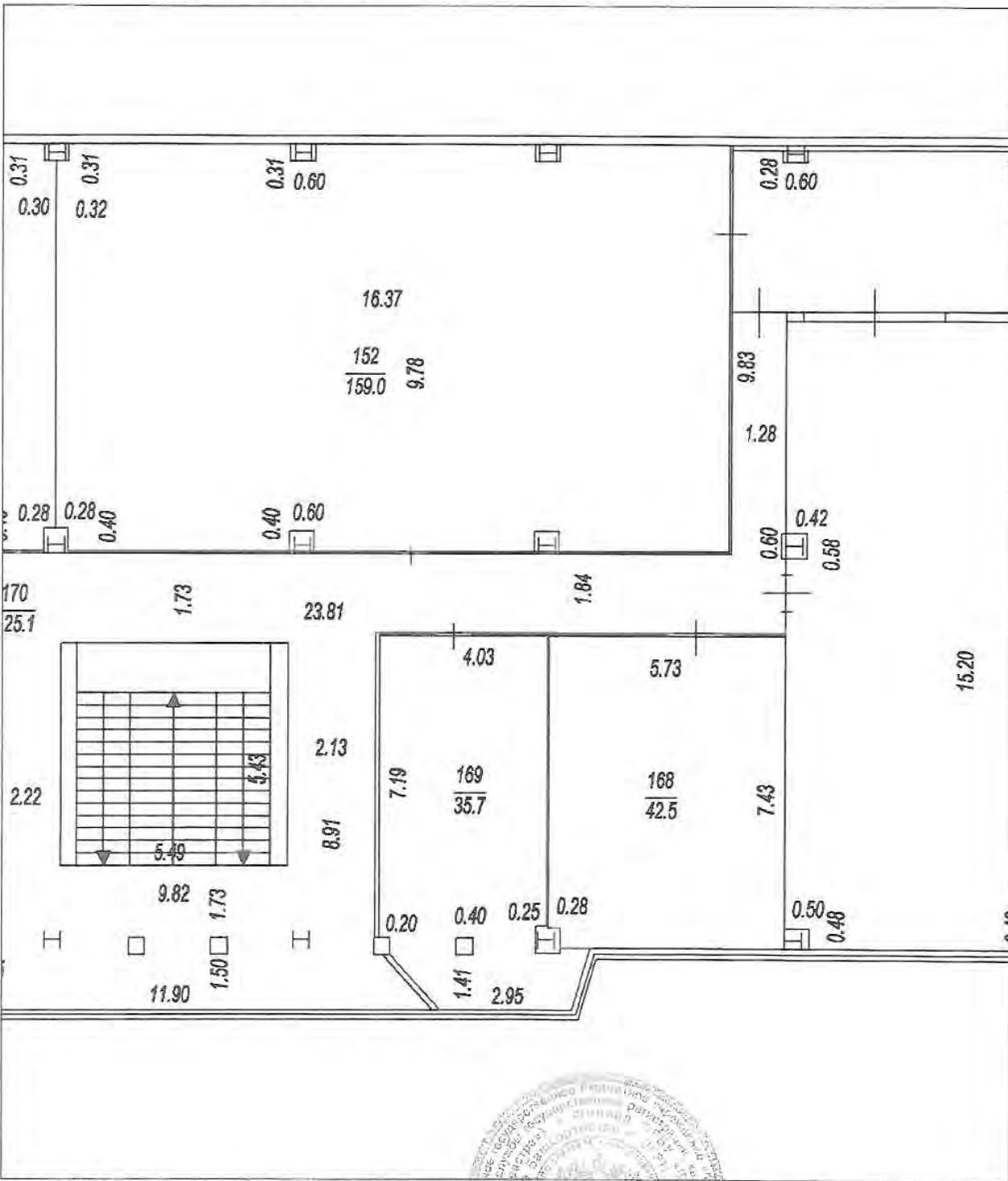
помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:020311:215

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

начальник отдела

(полное наименование должности)

M.П.

(ПОДПИСЬ)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:213

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения: 125.1 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 170

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:1211.10. Примечание:
_____1.11. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике
Башкортостан

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

М.А.

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

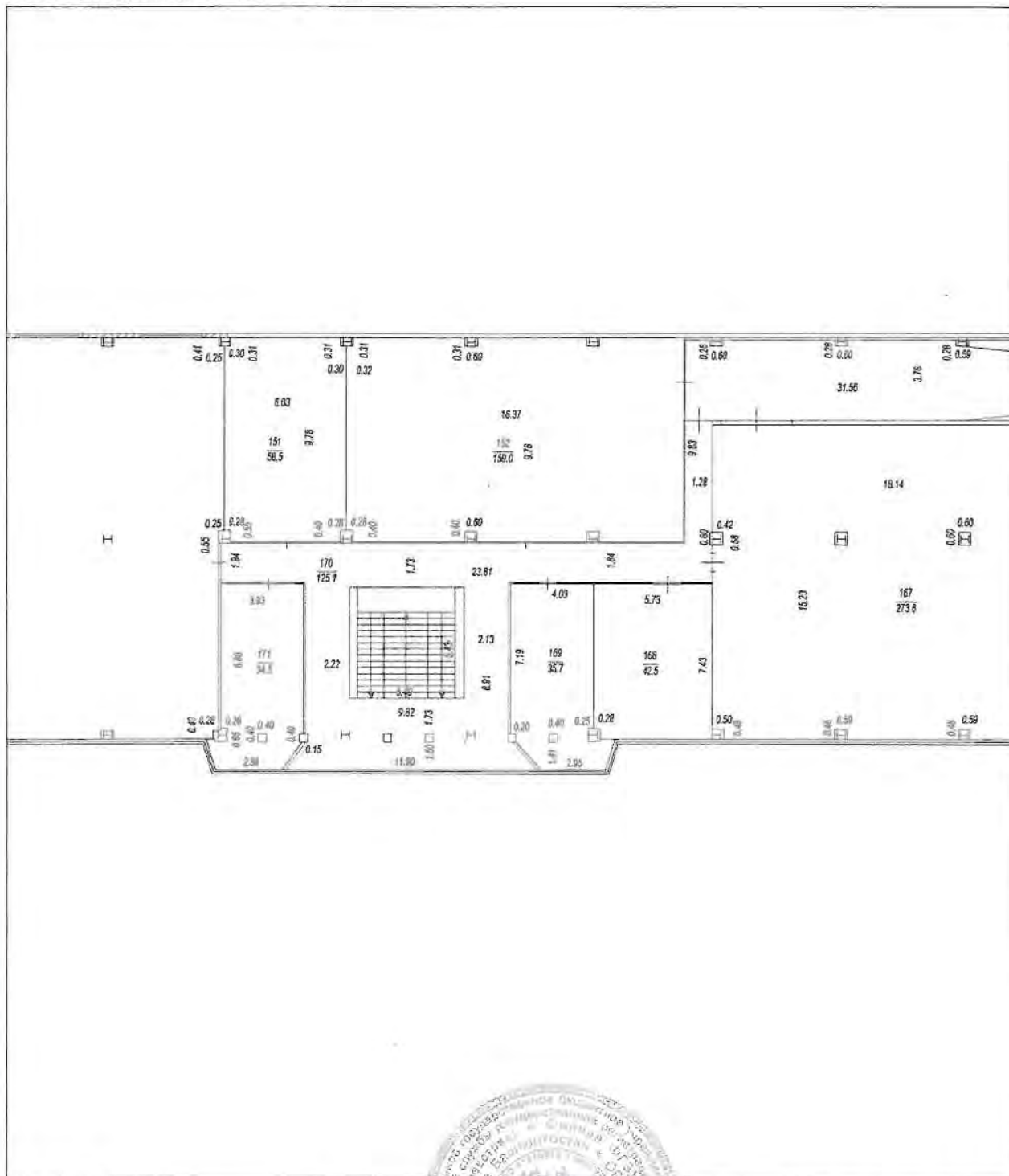
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 02:55:020311:213

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

начальник отдела

(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1 , всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:233

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения: 77.6 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 12а,121-127

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:120

1.10. Примечание:

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

Башкортостан

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:229

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) —

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения: 61.4 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 9,10

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:120

1.10. Примечание: —

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

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

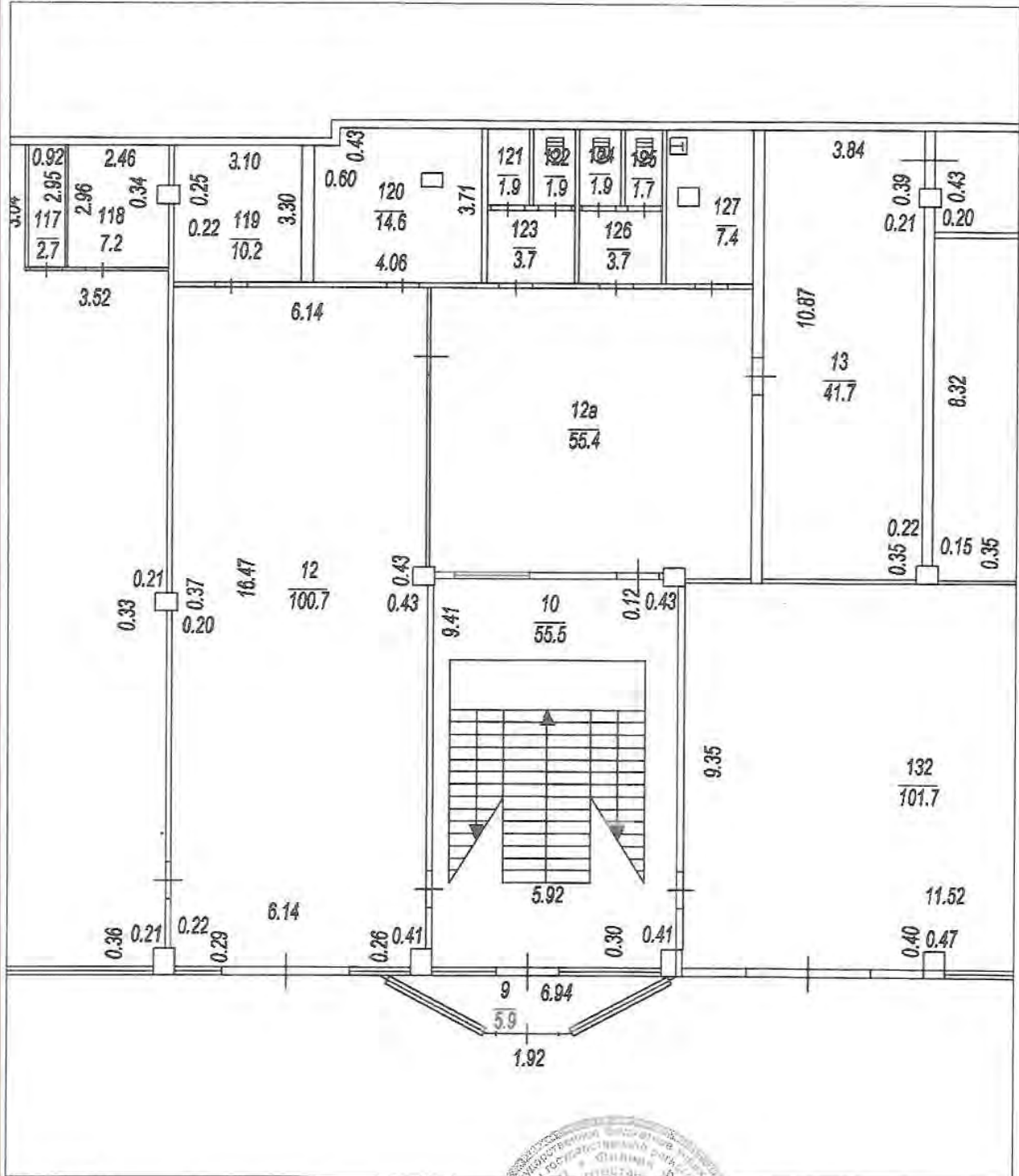


М. А. Харисова

(инициалы, фамилия)

Лист № 2 , всего листов 2

2. План расположения помещения на этаже



(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1, всего листов 18

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 02:55:020311:230

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения: 110.1 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 21, 21а, 21б

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
02:55:020311:120

1.10. Примечание: _____

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

(наименование органа или организации)

начальник отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

М. А. Харисова

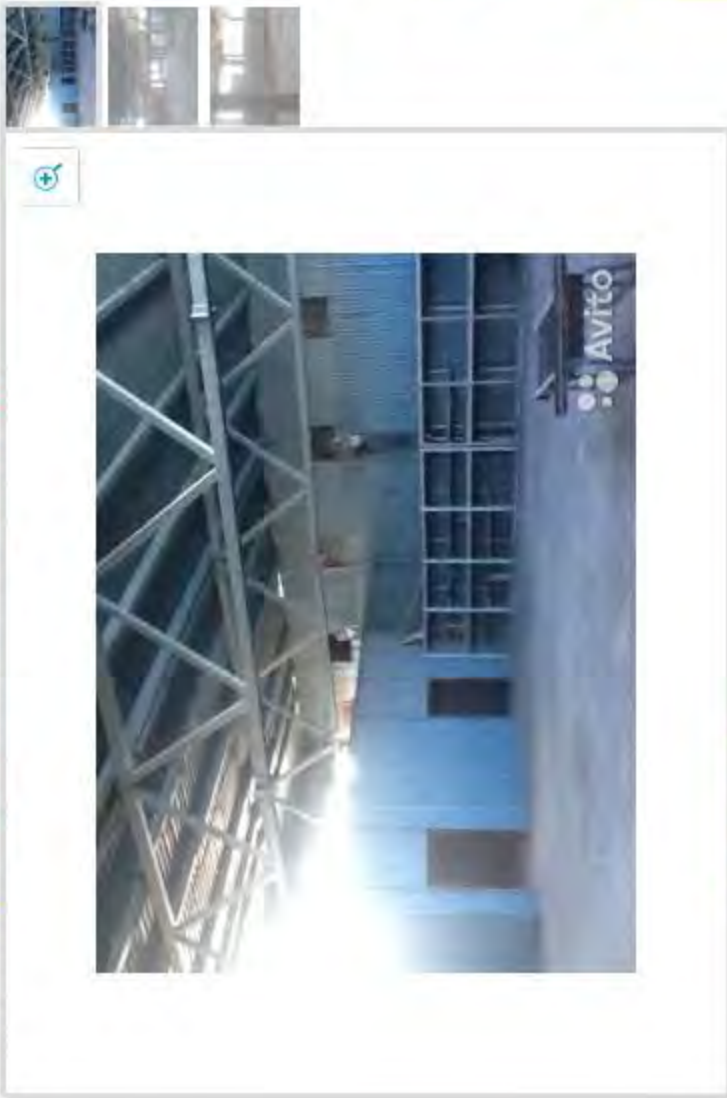
(инициалы, фамилия)



Помещение 1225 кв. м, Индустриальный шоссе 7/1

Размещено вчера в 22:51. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 329, сегодня 2



ЦЕНА

17 150 000 руб.

Агентство

Дворянский домъ
на Avito с июня 2014

Контактное лицо

Надежда

8 917 343-08-30

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город

808

Адрес

бульвар Калининский, Индустриальное шоссе, д. 7/1

Продам помещение свободного назначения 1225 м²

У агентов 1715 объявлений



Дворянский домъ

Торговые, офисные, складские и производственные помещения,

**Продайте недвижимость
быстрее!**

1 Преміум-розміщення

 Сделайте VIP-объявлением

Выделить объявление

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

 Применить пакет услуг

**5 причин,
почему кухни
эконом-класса
стоят недорого**

Узнайте сейчас

Domofond.ru



Спаренные модульные блоки

Размещено 12 ноября в 12:21. Редактировать, закрыть, поднять, объявление

Назад Следующее →



Премиум-размещение

Выделить объявление

Хотите большего?

MTN

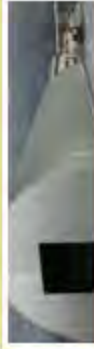
14 970 000 006.

Продавец

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Адрес р-н Калининский, Улица Зеленая Рошша

Продам складское помещение 1522 м² в здании класса В



Республика Башкортостан, Уфа, район Калининский, ул. имени Фронтовых Бригад

11 000 000 руб.
34 375 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 2/2

Площадь: 320,0 м²

Здание:

Тип договора:

Телефонные линии: 1

Продается помещение под офисы на улице Фронтových бригад 10 320 кв На первом этаже около 26 организаций (сбербанк байрам и много чего еще) Отдельная входная группа, 12 кабинетов мебель двери все есть Хороший торг !!! Рассмотрим любые варианты !!!
ирианд <http://ufa.cian.ru/sale/commercial/14478780/>



Перспектива

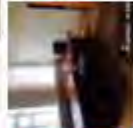
ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

Комментарий

Пожаловаться

Экспорт

Поделиться



Яндекс.Директ

Аренда помещений

Прямая аренда не жилых **помещений** от собственника - офис, склад, магазин, кофе
tktkdaqa@tin.ru Адрес и телефон Королёв

Помещение свободного назначения, 1050 м²

Размещено 10 ноября в 18:24. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 265, сегодня 3



8 800 000 руб.

Купить в кредит >>>

Агентство

Андрей

8 917 346-11-40

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город

Уфа

Адрес

р-н Калининский, Вологодская 64

Продам помещение свободного назначения 1050 м²

Двухэтажное нежилое здание пристроенное к жилому дому. Цена менее 13000 руб. за кв.м. Очень удобно под магазин, офис и т.д. Два входа. Красная линия. Черновая отделка. Торг.

Номер объявления: 564254046

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

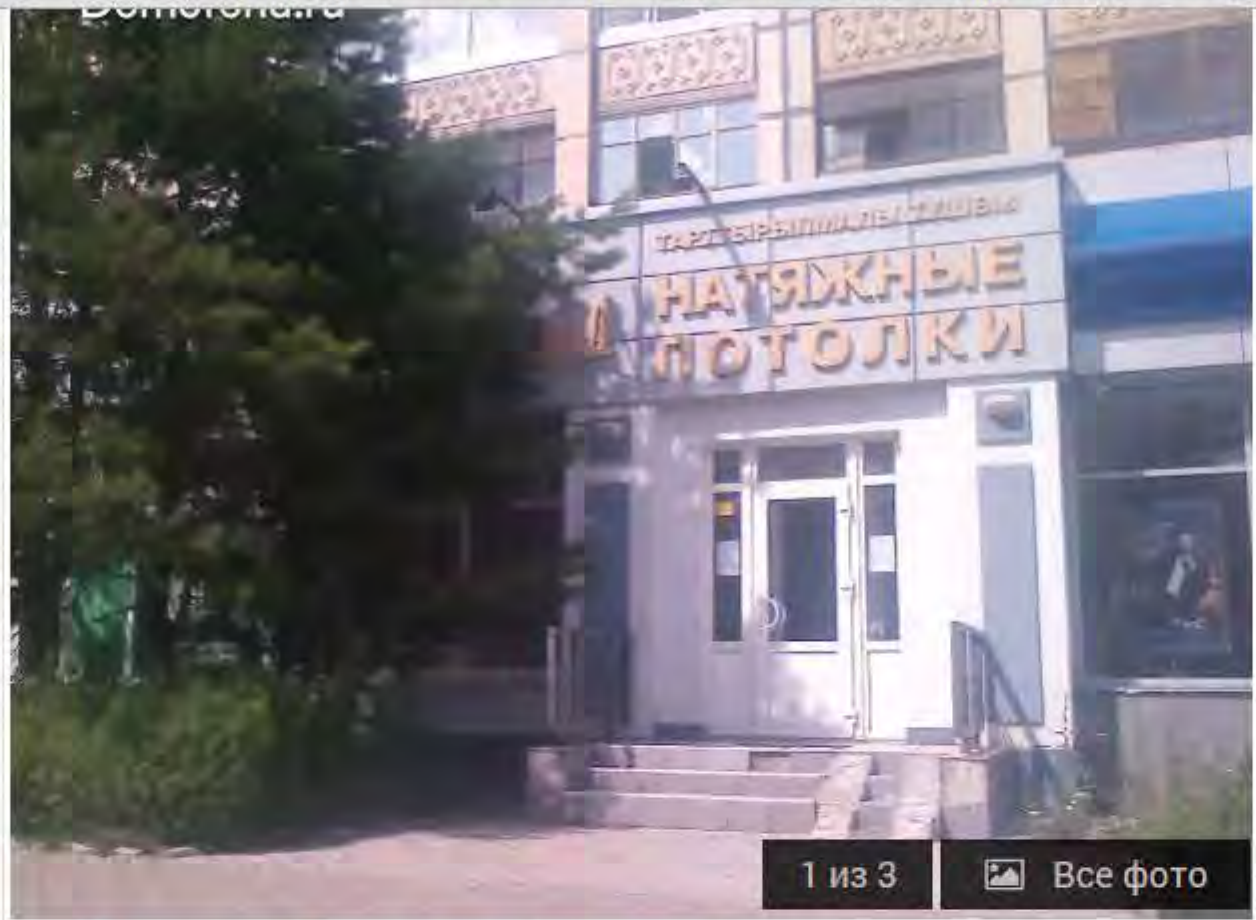
Применить пакет услуг

Узнайте, как привести покупателей в свой бизнес с Avito Промо

Avito ПРОМО
Быстро, просто, эффективно

СРО от 35 000

Допуск СРО от 35 000 руб.
за 1 день в Уфе от ООО СтройОриент.
Рассрочка 0%, 180 в подарок!



1 из 3 Все фото



Торговое помещение, 330 м²

Продается готовый бизнес(с рассрочкой платежа на 7 лет) с двумя разными независимыми друг от друга арендаторами, площадью 310 м2, расположено на первом этаже, высокие потолки h=3,5м/2 - 4,2 м/2 (помещение изначально имеет статус "нежилого помещения") свободная парковка, на красной линии, отдельный вход, рядом с транспортной магистралью, особо посещаемым объектом, крупным жилым комплексом и остановкой общественного транспорта. Высокая пешеходная проходимость и отличный транспортный трафик!!!

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Информация о предложении

Цена: 13 000 000 РУБ.	Площадь: 310м²
Цена за м²: 41 935 РУБ.	Дата обновления объявления: 10/05/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 26/10/2015
Тип объекта: Магазин	Номер в каталоге: 144775285

с
Размещает объявления: 5 лет 9 мес.
Объявлений о продаже: 5
Объявлений об аренде: 3
Всего за 3 месяца.: 7

Показать номер

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

- ☒ Запомнить меня
- ☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Icons for social media and sharing: VK, Odnoklassniki, Facebook, Twitter, Google+.

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

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

ООО "ЦФК "Русь""

(сокращенное наименование юридического лица)

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

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

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

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(Наименование регистрирующего органа)

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



Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668





Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70039/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

Юридический адрес: 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12

ИНН 7701814650

Объект страхования: Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» августа 2015г. и действует по 24 часа 00 минут «31» июля 2016г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «01» августа 2015г. по «31» июля 2016г.

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»

Кожемякин А.А.

На основании Доверенности №8760/14 от "28" октября 2014 г.

Место и дата выдачи полиса: 23 июля 2015г.
г. Москва 2015г.

Страхователь:
ООО «ЦФК «Русь»»

Ратушный П.В.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0522



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984090

Настоящий диплом выдан

Маймаковой

Александре Александровне

в том, что он(а) с "05" апреля 2007 г. по "23" ноября 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО

"Московской финансово-промышленной академии (МФПА)"

по программе профессиональной переподготовки

"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "23" ноября 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Маймаковой

Александр Александровны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 100 2007

THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

Arts and Antiques
Building Control
Building Surveying
Commercial Property Practice
Environment
Facilities Management
Geomatics (incl. hydrographic)
Housing Management and Development
Machinery and Business Assets
Management Consultancy
Minerals and Waste Management
Quantity Surveying and Construction
Planning and Development
Project Management
Property Finance and Investment
Research
Residential Property Practice
Residential Survey and Valuation
Rural
Taxation Allowances
Valuation
Valuation of business and intangible assets



Настоящим подтверждаем, что

Александра Смирнова

принял(а) участие в работе практического семинара

«Основы оценки коммерческой недвижимости. Стандарты RICS»,

проведенного 15 декабря 2015 года

Ирина Аксенова
Глава филиала
RICS Russia and CIS

Сертификат выдан 15 декабря



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Смирнова Александра Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4613 № 070810, выдан 23.05.2013г.

о-нием в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС
России по Московской обл. в городском округе Королёв

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 17 » января 2009г., регистрационный № 005340

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 24 » мая 2013 года.

Президент



С.А. Табакова

0013973 *



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70006/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Смирнова Александра Александровна

Адрес регистрации: 141091, МО, г. Юбилейный, ул. К.Д. Трофимова, д.9, кв.30

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «27» января 2016г. и действует по 23 часа 59 минут «26» января 2017г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»

Кожемякин А.А.

Ф.И.О. Кожемякин А.А.

На основании Доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Место и дата выдачи полиса: 21 января 2016г.

г. Москва

Страхователь:

Смирнова Александра Александровна

Смирнова А.А.

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено
печатью

122 (Сто двадцать два) листа

«20» мая 2016 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Г.А. Фомин

